

GMINA PYRZYCE



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY

- TEKST JEDNOLITY -

ZAŁĄCZNIK NR 1

do Uchwały Nr/...../20
Rady Miejskiej w Pyrzycach
z dnia 2020 r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

I. WPROWADZENIE

- 1. Przedmiot i cel opracowania.**
- 2. Podstawa formalno-prawna opracowania.**
- 3. Materiały wejściowe.**
- 4. Metoda i forma opracowania.**

II. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.

- 1. Krótka charakterystyka gminy.**
- 2. Związki gminy z obszarami zewnętrznymi.**
 - 2.1. Powiązania przyrodnicze
 - 2.2. Powiązania społeczno-gospodarcze
 - 2.3. Powiązania w zakresie infrastruktury technicznej
- 3. Główne uwarunkowania wewnętrzne.**
 - 3.1. Potrzeby i aspiracje społeczności gminy
 - 3.2. Możliwości rozwoju gminy, identyfikacja głównych problemów
 - 3.3. Zapisy wynikające z uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- 4. Środowisko przyrodnicze.**
 - 4.1. Gleby
 - 4.2. Surowce
 - 4.3. Wody
 - 4.4. Lasy
 - 4.5. Pozostałe elementy przyrodnicze
 - 4.6. Klimat
- 5. Środowisko kulturowe – zasoby i formy ochrony**
 - 5.1. Zabytki budownictwa, architektury i komponowanej zieleni
 - 5.2. Warunki ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- 6. Zaspokojenie potrzeb społecznych.**
- 7. Rozwój gospodarczy.**

8. Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy.

- 8.1. Kierunki i zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych
- 8.2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna jednostek osadniczych

9. Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta

- 9.1. Ocena zagospodarowania przestrzennego miasta
- 9.2. Uwarunkowania przestrzenne rozwoju miasta
- 9.3. Kierunki rozwoju
- 9.4. Zapisy wynikające z uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego [I edycja zmiany Studium]
- 9.5. Zapisy wynikające z uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego [II edycja zmiany Studium]
- 9.6. Zapisy wynikające z uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego [III edycja Studium]
- 9.7. Zapisy wynikające z uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego [IV edycja Studium]
- 9.8. Zapisy wynikające z uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego [V edycja zmiany Studium]
- 9.9. Zapisy wynikające z uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego [VI edycja zmiany Studium]**

10. Komunikacja.

- 10.1. Układ komunikacyjny gminy
- 10.2. Układ komunikacyjny miasta

11. Inżynieria.

- 11.1. Zaopatrzenie w wodę
- 11.2. Odprowadzenie ścieków
- 11.3. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów
- 11.4. Regulacja stosunków wodnych
- 11.5. Zaopatrzenie w gaz
- 11.6. Ciepłownictwo
- 11.7. Elektroenergetyka
- 11.8. Telekomunikacja

12. Prace planistyczne i dokumentacyjne.

13. Problemy ponadlokalne i zadania lokalne.

- 13.1. Problemy ponadlokalne
- 13.2. Zadania lokalne

14. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium

14a. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń VI edycji zmiany Studium

15. Podsumowanie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

15a. Bilans terenów w zakresie zagospodarowania pod funkcje usługowe, produkcji oraz energetyki odnawialnej.

ZAŁĄCZNIKI

I. 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 szczególne 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.

Ustalenia w I edycji zmiany Studium wprowadzone w wyniku uchwały Nr LVII/485/10 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce obejmowały wprowadzenie nowych terenów 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.

II edycja zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce” została wykonana na podstawie Uchwały Nr XXXIV/348/13 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce”.

Przedmiotem zmiany Studium jest rozszerzenie dotychczasowej funkcji istniejącej ciepłowni „GEOTERMIA PYRZYCE” o budowę urządzeń i obiektów wykorzystujących biomasę do celów produkcji energii elektrycznej i ciepła.

III edycja zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce” została wykonana na podstawie Uchwały Nr XLI/360/09 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 marca 2009 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce”, zmienionej uchwałą Nr XII/156/11 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 27 października 2011 r., a następnie uchwałą nr XXVII/279/12 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 27 września 2012 r., uchwałą Nr XXXI/337/12 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 20 grudnia 2012 r. oraz uchwałą Nr XVI/138/15 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 29 grudnia 2015 r.

Przedmiotem zmiany Studium jest wyznaczenie nowych terenów pod lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z obszarami przewidywanej uciążliwości w rejonie miejscowości: Brzeziny, Ryszewo, Turze, Młyny, Ryszewko, Żabów, Rzepnowo, Pyrzyce.

IV edycja zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce” została wykonana na podstawie Uchwały Nr VIII/66/15 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pyrzyce”.

Przedmiotem zmiany Studium jest przeznaczenie terenów o funkcji rolniczej na cele sportowe, rekreacyjne, kultury wraz z możliwością realizacji mieszkań socjalnych i niezbędną infrastrukturą techniczną.

V edycja zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce” została wykonana na podstawie Uchwały Nr XX/199/16 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce - dla terenów położonych w obrębach geodezyjnych: Żabów, Młyny oraz w obrębach geodezyjnych nr: 2, 3, 4, 7 miasta Pyrzyce.

Dokument ten został opracowany w formie tekstu jednolitego z modyfikacjami zaznaczonymi wytłuszczonym drukiem „Calibri” ujętym w ramkę w zakresie zmian w studium”.

Poniżej przedstawiono obszary objęte zmianą Studium:

<i>Nr obszaru i jego powierzchnia</i>	<i>obręb</i>	<i>Nr działki</i>	<i>Planowane przeznaczenie</i>
<i>1.</i>	<i>2.</i>	<i>3.</i>	<i>4.</i>
<i>1 13,7 ha</i>	<i>Żabów</i>	<i>65/11</i>	<i>Rozbudowa Domu Pomocy Społecznej</i>
		<i>65/17</i>	
		<i>cz. 65/18</i>	<i>Tereny mieszkaniowo- usługowe</i>
<i>2 0,4ha</i>	<i>Młyny</i>	<i>57</i>	<i>Mieszkania socjalne</i>

1.	2.	3.	4.
3 10,5 ha	Pyrzyce 3	145	Mieszkania socjalne
		131/31	
		131/29	
		131/2	
		131/20	
		131/21	
		131/17	
		131/19	
4 3,3 ha	Pyrzyce 7	97	Poszerzenie cmentarza
5 3 ha	Pyrzyce 4	138	Poszerzenie cmentarza
6 4, 4 ha	Pyrzyce 2	49	Działalność gospodarcza, produkcyjna, usługowa
		46/11	
		46/10	
		cz. 45	

VI edycja zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce” została wykonana na podstawie Uchwały Nr XVIII/133/19 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pyrzyce. Zmiana studium dotyczy obszaru terenu „Geotermii Pyrzyce” wraz z terenami sąsiadującymi.

Przedmiotem zmiany Studium jest rozszerzenie dotychczasowej funkcji istniejącej ciepłowni „GEOTERMIA PYRZYCE” oraz okolicznych terenów o zagospodarowanie turystyczno-balneologicznego oraz umożliwienie prowadzenia działalności rolno-produkcyjno-usługowej w oparciu o złoża wód geotermalnych wraz z dopuszczeniem lokalizacji zespołu paneli fotowoltaicznych.

Integralną częścią zmiany studium jest rysunek studium, na którym przedstawiono obszary, których zmiana dotyczy.

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 XXXVI/406/01 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 października 2001 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce;
- Uchwała Nr XXIII/92/07 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 6 sierpnia 2008 r. Rady Miejskiej w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce.
- Umowa o dzieło zawarta w dniu 14 kwietnia 2008 r. pomiędzy Burmistrzem Pyrzyc a Przedsiębiorstwem Projektowo – Usługowym „Lex-Urbi”.
- Uchwała Nr LVII/485/10 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce;
- Uchwała Nr XLI/360/09 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 marca 2009 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce”;
- Uchwała Nr XII/156/11 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 27 października 2011 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLI/360/09 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 marca 2009 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce;

- Uchwała Nr XXVII/279/12 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 27 września 2012 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLI/360/09 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 marca 2009 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce, zmienionej uchwałą Nr XII/156/11 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 27 października 2011 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce
- Uchwała Nr XXXI/337/12 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 20 grudnia 2012 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLI/360/09 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 marca 2009 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce
- Uchwała Nr XVI-138/15 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLI/360/09 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 marca 2009 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce
- Uchwała Nr IV/18/15 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce;
- Uchwała Rady Miejskiej w Pyrzycach Nr VIII/66/15 z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce;
- Uchwała Rady Miejskiej w Pyrzycach Nr XX/199/16 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce.
- Uchwała Nr XXXVIII/331/17 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce;
- [Uchwała Nr XVIII/133/19 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 19 grudnia 2019r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce](#)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z [2020 r. poz. 293](#)),
- 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) – w zakresie objętym zmianą Studium,
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 506),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j.: Dz. U. z [2020 r. poz.55](#)),
- 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 t.j. : Dz. U. z [2020 r. poz. 283](#)
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z [2019 r. poz. 1396](#))
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne [t.j.: Dz. U. z [2020 r. poz. 310](#)]
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j.: Dz. U. z [2020 r. poz. 282](#))
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z [2020 r. poz.65](#))
- Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r.(t.j.: Dz.U. z [2017 r. poz. 1116](#))
- Ustawa o lasach z dnia 28 września 1991 r. (t.j.: Dz.U. z [2020 r. poz.6](#))
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j.: Dz. U. z [2019 r. poz. 1186](#)).
- ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j.: [Dz.U. z 2019 r. poz. 1437](#)).
- ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j.: Dz. U. z 2019 r. poz.755 ze zmianą),
- ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 868),
- Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774).

- Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie nr 10/2005 z dnia 21 września 2005 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie w miejscowości Żelewo gmina Stare Czarnowo powiat gryfiński [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 80 poz.1682 z późniejszymi zmianami]
- Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie nr 6/2012 z dnia 15 marca 2012 r. w sprawie określenia wód wrażliwych na zanieczyszczenia związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszarów szczególnie narażonych, z których odpływ azotu za źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć . [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2012 r. poz. 1398]
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25 poz. 133).
- Decyzja wykonawcza Komisji z dnia 7 listopada 2013 r. w sprawie przyjęcia siódmego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2013) 7358) (2013/741/UE) - Dz.U.U.E.L.2013.350.287.
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (t.j.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1713).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 6 listopada 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. Ust. RP z 8 listopada 2013 poz. 1302).
- Dyrektywa 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. o ochronie siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory (Dyrektywa Siedliskowa) [Dz. U. L 206 z 22 lipca 1992 r. z późniejszymi zmianami.].
- Dyrektywa Rady 79/409/EWG z 2 kwietnia 1979 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa [Dz.U.L.103 z 25.4.1979 z późniejszymi zmianami, str.1].
- rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j.: Dz. U. z 2016 r. poz. 124).
- Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego, zatwierdzony Uchwałą nr XXXII/334/02 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 26 czerwca 2002 r. i zmieniony uchwałą nr XLV/530/10 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w dniu 19 października 2010 r.

3. MATERIAŁY WYJŚCIOWE.

Materiałami wyjściowymi, stanowiącymi między innymi podstawę merytoryczną opracowania są:

- Wielobranżowa inwentaryzacja gminy Tom I i II, sporządzona we wrześniu 1998 r.,
- Opracowania fizjograficzne i analiza stanu przyrodniczego miasta i gminy, sporządzone w marcu 1999 r.,
- 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 1998 r.,
- 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 1998 r,
- Waloryzacja przyrodnicza gminy Pyrzyce, dostarczona we wrześniu 1999 r.,
- 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,
- Monitoring chiropterologiczny obszaru planowanej farmy wiatrowej w rejonie miejscowości Pyrzyce, województwo: zachodniopomorskie, Raport końcowy z badań całorocznych. Opracowanie: dr Radosław Jaros, Współpraca: dr Grzegorz Wojtaszyn, Wojciech Stephan, Poznań – wrzesień 2011
- Wyniki monitoringu ornitologicznego w obrębie lokalizacji farmy wiatrowej Pyrzyce na podstawie danych z okresu 20 maja 2009 r. – 13 maja 2010 r. (Prof. dr hab. Przemysław Busse Stacja Badania Wędrówek Ptaków DG Przebendowo, 84-210 CHOCZEWO).
- Opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone dla potrzeb lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenie zmiany Studium, opracowane w 2010 r.
- Prognoza oddziaływania na środowisko opracowana w 2015 r.
- Studium ochrony powodziowej wykonane w zakresie wyznaczenia obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią sporządzone przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej
- Opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone dla obszaru zmiany Studium. Dla potrzeb IV edycji zmiany Studium, opracowane w 2015 r.
- Prognoza oddziaływania na środowisko opracowana w 2015 r.
- Opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone dla potrzeb V edycji zmiany Studium, opracowane w 2018 r.
- Prognoza oddziaływania na środowisko opracowana w sierpniu 2018 r.
- [Opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone dla potrzeb VI edycji zmiany Studium, opracowane w 2020 r.](#)
- [Prognoza oddziaływania na środowisko opracowana w czerwcu 2020 r.](#)
- [Bilans terenów w zakresie zagospodarowania pod funkcje usługowe, produkcji oraz energetyki odnawialnej.](#)

4. 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 1 : 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 podlega:

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

II. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

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 składa się z miasta Pyrzyce oraz 21 sołectw: Brzesko, Brzezin, Czernice, Giżyn, Krzemlin, Letnin, Mechowo, Mielęcín, Młyny, Nowielin, Nieborowo, Obromino, Okunica, Pstrowice, Pyrzyce, Rzepnowo, Ryszewko, Ryszewo, Stróżewo, Turze i Żabów.

Gmina liczy 19564 mieszkańców i zajmuje obszar o powierzchni 204 km².

Gęstość zaludnienia w gminie wynosi 96 osoby/km².

Prawie 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 Pyrzyce wyróżniają się również znaczne kompleksy sadów produkcyjnych.

2. 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: Bielice, Kozielice, Lipian, Przelewic, Starego Czarnowa i Warnice, 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: Bielicach, Kozielicach, Przelewicach i Warnicach.

Obszar gminy stanowi również ważne ogniwo w tworzeniu regionalnego systemu obszarów chronionych w województwie zachodniopomorskim. Część terenu gminy położona jest w granicach obszarów i obiektów ustanowionych prawnie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 55):

- obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezioro Miedwie i Okolice” PLB320005,
- specjalnych obszarów siedlisk Natura 2000 „Dolina Płoni i Jezioro Miedwie” PLH320006,
- projektowanych obszarów Natura 2000 wg wykazu Ministerstwa Środowiska.

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 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 wojewódzkich, komunikacja PKS i kolej.

Do dróg o znaczeniu międzyregionalnym i regionalnym należą:

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

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 dalekowszoczną 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 osiedlotwórczym 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:

- 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. Czynnikiem 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

3.3.1. I edycja zmiany Studium

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 Pyrzyc. Obszar zbudowany na gruntach ornych 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 ornych dobrych (w przewadze klasy IV).

5bUS) Teren zlokalizowany pomiędzy przydrożnymi zabudowaniami wsi Giżyn. Obszar zbudowany na gruntach ornych 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 ornych średnie. W granicach terenu znajduje się stanowisko archeologiczne nr 145. W zmienianym Studium wskazano zalecenie nasadzenia szpaleru drzew przy drodze.

3.3.2. II edycja zmiany Studium

Obszar objęty zmianą Studium obejmuje działkę nr 94/5, położoną w obrębie 3 miasta Pyrzyce, znajdującą się w północnej części Zakładu Górniczego „Geotermia Pyrzyce”.

Graniczy on:

- od strony zachodniej z basenem zrzutu solanki,
- od strony południowej z budynkiem zakładu górniczego,
- od strony wschodniej z drogą powiatową ul.Ciepłowniczą,
- od strony północnej z terenami rolnymi.

W granicach obszaru opracowania występują grunty budowlane.

Środowisko przyrodnicze jest przekształcone antropogenicznie, obszar ten jest w całości użytkowany jako koszony trawnik, gdzie nie ma siedlisk wodno – błotnych i nie rosną drzewa. Obszar opracowania nie znajduje się w granicach obszarów Natura 2000, w stosunku do których jest usytuowany następująco:

- ok. 600 m od granicy obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezioro Miedwie i Okolice” PLB320005,
- ok. 600 m od granicy obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolina Płoni i Jezioro Miedwie” PLH320006.

W zachodniej części obszaru zmiany Studium występuje stanowisko archeologiczne nr 261, objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

W Pyrzycach, od 1996 roku działa ciepłownia geotermiczna „Geotermia Pyrzyce” Sp. z o.o., która dla celów grzewczych wykorzystuje wody głębinowe o temperaturze 62°C, eksploatowane z głębokości 1640 metrów. Wody termalne kierowane są do wymienników ciepła, a następnie po dogrzaniu ich do temperatury 90°C, wprowadzane są do sieci grzewczej.

3.3.3. III edycja zmiany Studium

Obszar opracowania znajduje się w rejonie gminy, gdzie główną dziedziną gospodarki jest rolnictwo. Ze względu na dużą wartość bonitacyjną, prawie cała powierzchnia gruntów ornych tego obszaru jest użytkowana pod polowe uprawy roślin użytkowych. Nieużytkowane są jedynie niewielkie powierzchnie gruntów, stanowiące tereny po nieczynnych kopalniach kruszywa naturalnego, miejsca nielegalnego składowania odpadów, tereny porośnięte zielenią wysoką, miejsca zdeformowane antropogenicznie oraz oczka wodne i niewielkie powierzchnie gruntów pomiędzy nimi.

W obszarze opracowania użytki zielone zajmują znikome powierzchnie i nie są wykorzystywane rolniczo.

W jego granicach nie ma terenów zabudowanych, nie ma też jezior i stawów, a jedynie po stronie wschodniej drogi wojewódzkiej [dawnej DK3] znajduje się kilka niewielkich oczek wodnych.

Niedaleko miejscowości Żabów po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej, istnieją dwa niewielkie tereny leśne, które nie są użytkowane gospodarczo. Na pozostałym terenie istnieją niewielkie tereny zieleni wysokiej.

Obszar opracowania przecina droga Szczecin – Renice, która w obecnej chwili utraciła swoją dawną kategorię drogi krajowej nr 3 na rzecz drogi wojewódzkiej i z tego powodu stała się mniej znaczącą barierą ekologiczną dla fauny. Pozostałe drogi należą do lokalnych, nie stanowią istotnych barier ekologicznych dla fauny naziemnej. Poprzez drogę Turze – Ryszewo w niewielkim stopniu obszar opracowania graniczy z dwoma obszarami Natura 2000:

- obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezioro Miedwie i Okolice” PLB320005,
- obszarem mającym znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolina Płoni i Jezioro Miedwie” PLH320006.

W większej odległości od terenu opracowania położone są inne obszary Natura 2000: „Dolina Dolnej Odry” PLB320003 (około 30 km), Jeziora Wełyńskie PLB320018 (około 20 km) oraz „Wzgórza Bukowe” PLH320020 (około 15 km).

Na obszarze zmiany Studium występują stanowiska archeologiczne, objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

3.3.4. IV edycja zmiany Studium

Obszar objęty zmianą Studium obejmuje dwa tereny. Pierwszy zlokalizowany jest na działce nr 141 w obrębie ewidencyjnym Turze. Drugi obejmuje działki nr 131/3 i 131/4 w obrębie ewidencyjnym miasta Pyrzyce 3. Granica opracowania została przedstawiona na załączniku graficznym. Obszar w obrębie Turze stanowi teren rolny, w Pyrzycach jest to teren zurbanizowany.

3.3.5. V edycja zmiany Studium

Obszar objęty zmianą Studium obejmuje :

- obszar nr 1 - cz. dz. nr 65/18 oraz dz. nr: 65/11, 65/17 obr. Żabów – stanowią użytki rolne
- obszar nr 2 - dz. nr 57 obr. Młyny - północna część terenu jest zdegradowana i zdeformowana antropogenicznie, w wyniku wydobywania piasku, na pozostałej części terenu znajdują się grunty rolne
- obszar nr 3 - dz. nr: 131/2, 131/17, 131/19, 131/20, 131/21, 131/29, 131/30, 131/31, 145 obr. 3 m.Pyrzyce - teren w całości jest przekształcony antropogenicznie, w części jest zabudowany; na terenie znajdują się budynki i budowle po dawnym gospodarstwie rolnym
- obszar nr 4 - dz. nr: 97 obr. 7 m.Pyrzyce - teren płaski, stanowi grunty rolnicze
- obszar nr 5 - dz. nr: 138 obr. 4 m.Pyrzyce - teren zlokalizowany jest po stronie północnej i zachodniej istniejącego cmentarza przy ulicy Cmentarnej; teren obejmuje nieużytkowane i częściowo zadrzewione grunty
- obszar nr 6 - cz. dz. nr 45 oraz dz. nr: 46/10, 46/11, 49 obr. 2 m.Pyrzyce - teren jest płaski, niezabudowany, obejmuje nieużytkowane grunty

3.3.6. VI edycja zmiany Studium.

Obszar objęty zmianą Studium obejmuje Zakład Górniczy „Geotermia Pyrzyce” wraz działkami sąsiadującymi na których znajdują się baseny zrzutu solanki, budynki zakładu górniczego, tereny rolnicze wraz z Jeziorem Miejskim. W granicach obszaru opracowania występują grunty budowlane oraz upraw polowych, wskazane do zagospodarowania turystyczno-balneologicznego oraz prowadzenia działalności w oparciu o złoża wód geotermalnych w tym tereny lokalizacji ciepłowni geotermalnej i urządzeń elektrociepłowniczych opalanych biomasą z dopuszczeniem lokalizacji zespołu paneli fotowoltaicznych – elektrowni fotowoltaicznej.

W części środkowej obszaru zmiany Studium występuje stanowisko archeologiczne nr 261, objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

W obszarze zmiany studium występuje obszar predystynowany do objęcia ochroną jako Użytek Ekologiczny wskazany na rysunku studium, dla których obowiązują wskazania: uporządkowanie, zabezpieczenie przed eutrofizacją, utrzymanie równowagi hydrologicznej. Dopuszcza się na obszarze proponowanego użytku lokalizację ogólnodostępnych pomostów, ciągów pieszych oraz obiektów małej architektury przy uwzględnieniu wytycznych i przepisów z zakresu ochrony przyrody.

Obszar opracowania nie znajduje się w granicach obszarów Natura 2000, w stosunku do których jest usytuowany następująco:

- ok. 400 m od granicy obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezioro Miedwie i Okolice” PLB320005,
- ok. 400 m od granicy obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolina Płoni i Jezioro Miedwie” PLH320006.

W Pyrzycach, od 1996 roku działa ciepłownia geotermiczna „Geotermia Pyrzyce” Sp. z o.o., która dla celów grzewczych wykorzystuje wody głębinowe o temperaturze 62°C, eksploatowane z głębokości 1640 metrów.

Wody termalne kierowane są do wymienników ciepła, a następnie po dogrzaniu ich do temperatury 90°C, wprowadzane są do sieci grzewczej. Jest to potencjalne źródło energii, które może być wykorzystane do prowadzenia ww. funkcji terenu.

W stosunku do obszaru zmiany Studium granica obszaru „Jezioro Miedwie i Okolice” oddalona jest o ok. 400 m w kierunku wschodnim.

Dla obszaru Natura 2000 Jezioro Miedwie i Okolice PLB320005 obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 30 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Miedwie i okolice PLB320005 zmienione Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 24 sierpnia 2017 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Miedwie i okolice PLB320005. Produkcja energii słonecznej w ww. zarządzeniu wskazane zostały jako zagrożenie potencjalne dla następujących gatunków ptaków: gęś zbożowa *Anser fabalis*, gęś białoczelna *Anser albifrons*, kania czarna *Milvus migrans*, kania ruda *Milvus milvus*.

W załączniku nr 6 do Zarządzenia, w który przedstawiane są wskazania do zmian w istniejących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych, niezbędne dla utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony gatunków ptaków i ich siedlisk, będących przedmiotami ochrony, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 sformułowano następujące wskazanie do zmiany do Uchwały Nr XXXVI/406/01 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 października 2001 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce, zmienionej uchwałą Nr LVII/485/10 z dnia 28 stycznia 2010 r.:

„Lokalizacja siłowni wiatrowych oraz/lub instalacji farm fotowoltaicznych oraz/lub ferm zwierząt futerkowych w sąsiedztwie obszaru Natura 2000 (w szczególności w promieniu 10 km od granic obszaru Natura 2000), na terenie Stargard Szczeciński, Pyrzyce, Bielice, Warnice, Przelewice, Stare Czarnowo, Kobylanka, a także gmin Dolice i Gryfino, których granice administracyjne nie zawierają się w obszarze Natura 2000, mogą skutkować negatywnym, skumulowanym wpływem na przedmioty ochrony.

Mając powyższe na uwadze przed analizą wpływu inwestycji na przedmioty ochrony w obszarze Natura 2000, zalecane jest wykonanie przedinwestycyjnego monitoringu ornitologicznego przez okres min. 2 lat.”

4. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.

Środowiskiem przyrodniczym jest ogół elementów przyrodniczych, w szczególności powierzchnia ziemi, kopaliny, wody, powietrze atmosferyczne, świat roślinny i zwierzęcy, a także krajobraz naturalny jak i przekształcony.

Ochrona środowiska polega na zachowaniu bądź przywróceniu równowagi przyrodniczej, poprzez:

- racjonalne kształtowanie środowiska,
- racjonalne gospodarowanie zasobami przyrodniczymi, tj. korzystanie z zasobów tylko w zakresie uzasadnionym interesem społecznym, przy zapewnieniu pierwszeństwa przedsięwzięciom umożliwiającym oszczędne wykorzystywanie zasobów pod warunkiem nie pogarszania stanu środowiska,
- przeciwdziałanie lub zapobieganie szkodliwym wpływom na środowisko, powodującym jego zniszczenie, uszkodzenie, zanieczyszczenie, zmiany cech fizycznych lub charakteru elementów przyrodniczych,
- przywracanie do stanu właściwego elementów przyrodniczych.

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 86,3% z czego grunty orne zajmują 78,4% powierzchni terenów rolnych, natomiast użytki zielone- 18%.

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 rekultywację wyrobisk poeksploatacyjnych w kierunku rolnym- zgodnie z pierwotnym sposobem użytkowania.

4.2. Surowce.

Zasoby, zagrożenia i konflikty.

Głównym bogactwem surowców na terenie gminy Pyrzyce są wody geotermalne, które wykorzystywane są do celów grzewczych miasta. Wydajność złoża wód geotermalnych (jest to surowiec odnawialny) wynosi 340 m³/ 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 156 000 t. [złożo, z którego wydobyte zostało zaniechane]
- 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 wysokości 93 tys. m³ – uzupełniono na podstawie „Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 grudnia 2013 r.”, 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. m³ (złożo o niskiej jakości).
- Udokumentowane złoża kredy jeziornej Lubiatowo [na styku dwóch gmin: Pyrzyce i Przelewice]
- 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 oraz złożo kredy jeziornej Lubiatowo położone są na obszarach wymagających szczególnej ochrony, z uwagi na wysokie walory pozostałych elementów środowiska przyrodniczego – tereny położone w obszarze Natura 2000.

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. Na terenie gminy występują dwa rejonu prognozowane do udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego – w okolicy Nowielin, w południowo-wschodniej części oraz w okolicach miejscowości Kraemlin w południowo-zachodniej części.

Zasady ochrony.

Główną zasadą w gospodarowaniu zasobami surowcowymi winno być racjonalne wydobyte 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.

Część obszaru gminy znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wody z jeziora Miedwie, dla której obowiązują zakazy i nakazy zawarte w Rozporządzeniu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie nr 10/2005 z dnia 21 września 2005 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 80 poz.1682 z późniejszymi zmianami] w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie w miejscowości Żelewo gmina Stare Czarnowo powiat gryfiński.

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.

Dlatego też wymagane jest przestrzeganie warunków Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie nr 6/2012 z dnia 15 marca 2012 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2012 r. poz. 1398] w sprawie określenia wód wrażliwych na zanieczyszczenia związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszarów szczególnie narażonych, z których odpływ azotu za źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć. Rozporządzenie to określa wody wrażliwe i obszary szczególnie narażone na zanieczyszczanie związkami azotu pochodzenia rolniczego. Natomiast zasady ochrony środowiska na tych terenach określa Rozporządzenia nr 7/2012 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 03 października 2012 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2012 r. poz. 2069] w sprawie wprowadzenia programu działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych. Część gminy Pyrzyce położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczonego w studium ochrony przeciwpowodziowej, na którym obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

Zasady i formy ochrony.

W celu ochrony wód powierzchniowych na terenie gminy, ustala się rygorystyczne przestrzeganie przepisów zawartych w Rozporządzeniu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie nr 10/2005 z dnia 21 września 2005 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 80 poz.1682 z późniejszymi zmianami] w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie w miejscowości Żelewo gmina Stare Czarnowo powiat gryfiński. 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 248 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 Państwu proponuje się zalesienie terenów rolnych o niższych klasach bonitacyjnych w rejonie Krzemlina.

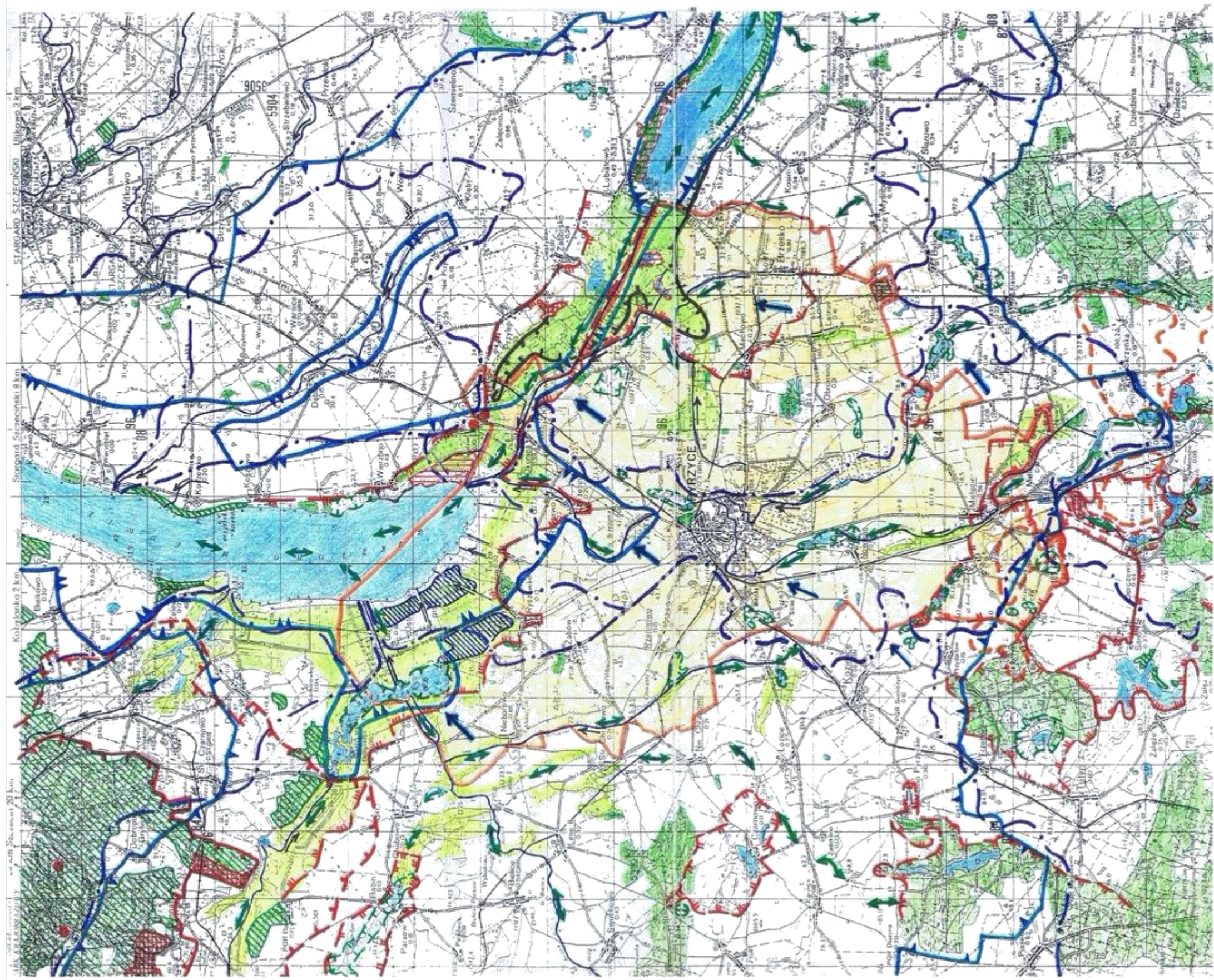
4.5. Pozostałe elementy przyrodnicze.

Na podstawie ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j.: Dz. U. z 2018 poz. 1614 z późniejszymi zmianami), za tereny chronione należy uznać obszary Natura 2000, parki narodowe, rezerваты i parki krajobrazowe wraz z ich otulinami oraz obszary chronionego krajobrazu. Formę ochronną mogą mieć również niektóre pomniki przyrody, użytki ekologiczne, a zwłaszcza zespoły przyrodniczo-krajobrazowe.

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 Grzędzic 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 Pyrzyc do Stargardu (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).
 - Głaz narzutowy (Dz.Urz.Woj.Zach. nr 86 poz. 1448 z 10.10.2003)



GMINA PYRZYCE
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
POWĄZANIA PRZYRODNICZE GMINY Z OTOCZENIEM

Legenda

	Większe kompleksy leśne / lasy ochronne		Udokumentowane złoża surowców mineralnych
	Kompleksy gleb wysokiej jakości (grunty orne / użytki zielone)		Progностyczne strefy występowania kopalin
	Rzeki i kanały		Rezerваты przyrody-istn.
	Jeziora, oczka wodne		Rezerваты przyrody-prop.
	Granica Szczecińskiego Parku Krajoobrazowego		Użytki ekologiczne-prop.
	Granica otuliny SPK		Zespoły przyrodniczo-krajoobrazowe prop.
	Strefa ochrony pośredniej ujęcia wód powierzchniowych „A”		Obszary chronionego krajoobrazu –istn.
	Strefa ochrony pośredniej ujęcia wód powierzchniowych „B”		Obszary chronionego krajoobrazu –prop.
	Granice zlewni wód powierzchniowych		Korytarze ekologiczne
	Udokumentowane złoża kruszywa jesionej „Guzyn”		Kierunki przepływu wód podziemnych
	Udokumentowane złoża torfów		Granica gminy

Skala 1:100 000

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 u 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. 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 ramienic, 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 rezerwaty 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 „Miedwiańskie Łąki” 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

- zlewnia bezpośrednia jeziora Miedwie i jeziora Bydgoszcz z przyległymi pastwiskami i łąkami, sięgającymi aż do rzeki Płoni (na północ u podnóża wsi Młyny, Turze, Ryszewko i Okunica).

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.

Jedną z form ochrony przyrody stanowią pomniki przyrody objęte ochroną pomnikową, mogą to być elementy przyrody ożywionej (drzewa) jak również elementy przyrody nieożywionej (np. głazy).

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 czerwonołistna	Teren starego cmentarza Pyrzyce, przy drodze do Stargardu Szczecińskiego
6.	Wiąz górski	Teren starego cmentarza Pyrzyce, przy drodze do Stargardu Szczecińskiego
7.	Sosna wejmutka	Teren starego cmentarza Pyrzyce
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 wiązków górskich	Teren starego młyna wodnego w Letninie.
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 tabela **Proponowane użytki ekologiczne.**

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 jeziorcami wapiennymi oraz obszar położony na południe z lokalnymi wzniesieniami moreny dennej.	Występowanie unikalnych gatunków roślin objętych ochroną, rzadkich i zagrożonych, naturalnych ich fitocenoz, 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, wypiętrzenia 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 źródłiskowe, czyźnie, 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 „Krzemlińskie 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 trzciny.
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	Tereny na obszarze 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 dębowa – 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.

Proponowane użytki ekologiczne

Lp.	Nazwa	Obiekt i lokalizacja	Przedmiot ochrony	Wskazania konserwatorskie
	2.	3.	4.	5.
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 Ostrowicz ”	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.	„Zwirowisko k. Karniewa”	Wyrobisko na zapleczu komunalnego wysypiska odpadów	Obiekt o znaczeniu fitocenotycznym	-Nie naruszać stosunków wodnych -Chronić przed eutrofizacją
5.	„Ostoja Brzezinka”	Wyrobisko na północny – wschód od Pyrzyc	Ostoja 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 spływ 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	Ostoja 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 mny mielec ; płaty zbiorowisk hydrofitów, zbiorowiska przetacznika bobownika, stanowiska rozrodu ptaków wodnych i płazów	-Utrzymać równowagę hydrologiczną -Nie zanieczyszczać i zabezpieczyć przed ewentualną eutrofizacją -Ograniczyć antropopresję
12.	Jeziorko Tzw. „Jeziorko Miejskie”	Kompleks jeziorko – bagienny po wschodniej stronie torów, w kierunku na północny – wschód od Pyrzyc	Ostoja zwierzyny płowej, lęgowisko ptactwa wodno – błotnego oraz bezkręgowców, stanowisko gatunku chronionego – arcydzięgiel litwor	-Zabezpieczyć przed <u>nadmierną antropopresją</u> -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 ramienicą”	Jeziorko na	Niewielkie płaty 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	Ostoję i miejsce lęgowe 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	Ostoję zwierzyny płowej i bezkręgowców	-Nie odwadniać i nie zanieczyszczać -Nie ingerować w ekosystem zbiorowiska leśnego
18.	„Kolonia 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; ostoję zwierzyny, stanowisko rozrodu ptaków i płazów	-Nie zanieczyszczać -Nie ingerować w ekosystem -Zachować równowagę hydrologiczną
20.	„Kaczy staw”	Ekosystem jeziorny na zachód od Nowielina	Ostoję i miejsce lęgowe ptactwa wodno – błotnego, płazów i bezkręgowców	-Zachować równowagę biocenotyczną -Zachować równowagę biocenotyczną -Nie naruszać stosunków wodnych -Nie zanieczyszczać
21.	„ Nowielin ski 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	Ostoję zwierzyny	-Zachować równowagę biocenotyczną -Nie ingerować w ekosystem leśny -Nie odwadniać i nie zanieczyszczać
23.	„Uroczysko Czyste”	Pas szuwaru trzcinowego na północny – zachód od Krzemlina	Ostoję 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 szuwarów na północny – zachód od Krzemlina	Miejsce lęgowe ptactwa wodno – błotnego i ostoję 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	Ostoję zwierzyny, ważny element hydrologiczny krajobrazu	-Nie ingerować w równowagę biocenotyczną ekosystemu -Nie odwadniać i nie zanieczyszczać

	2.	3.	4.	5.
--	----	----	----	----

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 żwirownia 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.	„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
32.		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
33.		Torfowisko na południowy – zachód od Krzemlina	Element hydrologiczny krajobrazu; ostoja zwierzyny	-Nie naruszać stosunków wodnych -Nie zanieczyszczać
34.	„Złote 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 bezkręgowej	-Nie naruszać stosunków wodnych -Chronić przed zanieczyszczeniami i antropopresją -Edukacja właścicieli gruntów -Ograniczyć nadmierny spływ biogenów z pól
35.	„Mielęcińskie torfy”	Obniżenie w kompleksie torfowiskowym, na południowy – wschód od Mielęcina	Ostoja zwierzyny	-Nie odwadniać -Nie poddawać zabiegom gospodarczym, pozostawić naturalnej sukcesji roślinnej
36.	„Piaszczysty Jar”	Stara piaskownia, wzniesienie na północnym – zachodzie od Lipiek	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
37.	„Lipki”	Oczko wodne z zaroślami przy skrzyżowaniu drogi do Lipiek z drogą do Pyrzyce	Stanowisko rozrodu płazów i owadów	-Powstrzymać wywóz śmieci i spływ biogenów z pól -Zachować w niezmiennym stanie
38.	„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
39.	„Rzepnowo 2”	Trzcinowisko na południowy – zachód od Rzepnowa	Zachowanie bioróżnorodności krajobrazu, śródpolna zlewina wody, stanowisko lęgowe błotniaka stawowego	-Zachować w niezmiennym stanie -Nie odwadniać -Powstrzymać wypalanie trzcin
40.	„Nowielińskie Uroczysko”	Oczko wodne na północ od Nowielina	Stanowisko rozrodu kumaka nizinnego i wodnika	-Nie zaśmiecać -Powstrzymać nawożenie pól w bezpośrednim sąsiedztwie oczka
41.	„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 trzcin
42.	„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
43.	„Ptasie Rozlewisko”	Śródpolne stawy na północny – wschód od Pstrowic	Miejsca rozrodu ornitofauny i płazów	-Racjonalna gospodarka rolna -Powstrzymać spływ biogenów z pól
44.	„Piaskowe Góry”	Piaskownia na południe od wsi Letnin	Zachowanie kolonii rozrodzkiej brzegówki, stanowisko zwinki trzyszczaka piaskowego	-Zabezpieczyć przed antropopresją -Powstrzymać składowanie śmieci

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 przyspałacowy 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 czerwonołostnej, 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).

4.6. 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 w Pyrzycach, Mielęcinie i Żabowie.

Kierunki działania.

Radykalna poprawa czystości powietrza głównie na terenie miasta wymaga przede wszystkim realizacji inwestycji, dotyczących realizacji sieci ciepłej, obejmującej pozostałe tereny mieszkaniowe i zakłady przemysłowe,

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.

5. ŚRODOWISKO KULTUROWE – ZASOBY I FORMY OCHRONY.

5.1. Zabytki budownictwa, architektury i komponowanej zieleni.

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

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
I. Miasto			
1.	Teren Starego Miasta w obrębie murów wraz z zespołem dawnych wałów i fos		38
2.	Kościół Wniebowzięcia NMP / d. Św. Maurycego		1660 -dawny nr 65
3.	Kościół Św. Ducha (ob. biblioteka)		1699 -dawny nr 45
4.	Kościół NMB Bolesnej (poaugustiański)		1661 -dawny nr 349
5.	Obwarowania miejskie		54
6.	Studnia św. Ottona	ul. Warszawska	1662 -dawny nr 1181
7.	Budynek mieszkalny (ob.poczta)	ul. Bogusława 15	1672 -dawny nr 1248
9.	Grodzisko i podgrodzie	Teren cmentarza poewangelickiego	618
10.	Park św. Ottona	Ul. Warszawska	1662 -dawny nr 1181
II.	Relikty średniowiecznych nowożytnych piwnic budynków		1486
Lp.	Obiekt	Adres	Numer rejestru
II. Wsie			
1.	Kościół Narodzenia NMP	Brzesko	423- dawny nr 19
2.	Dzwonnica	Brzesko	423
3.	Cmentarz przykościelny	Brzesko	423
4.	Pastorówka ob. Plebania	Brzesko	423
5.	Dwór ob. dom dziecka /otoczenie/	Czernice	145
6.	Dwór	Krzemlin	173
7.	Park dworski	Krzemlin	937 A
8.	Park dworski	Krzemlin	173
9.	Wieża i ściana zach. kościoła św. Wojciecha	Krzemlin	270
10.	Kościół MB Różańcowej	Letnin	1659-dawny nr 352
11.	Kościół Św.Michała Archanioła	Mechowo	1655 -dawny nr 460
12.	Park dworski	Mechowo	944
13.	Kościół Nawiedzenia NMP	Mielęcín	1658 -dawny nr 784
14.	Park dworski	Mielęcín	952
15.	Pałac ob. szkoła	Mielęcín	296
16.	Kościół MB Nieustającej Pomocy	Nieborowo	777
17.	Cmentarz przykościelny	Nieborowo	777
18.	Chałupa 34	Nieborowo	1654 -dawny nr 1280

Lp.	Obiekt	Adres	Numer rejestru
19.	Dom nr 33	Nieborowo	99
II.	Wsie cd		
20.	Kościół Niepokalanego Serca NMP	Nowielin	1656 -dawny nr 137
21.	Park dworski	Nowielin	1692 -dawny nr 949
22.	Dom Nr 29	Obromino	19
23.	Pałac	Pstrowice	1123
24.	Spichlerz	Pstrowice	1123
25.	Park dworski	Pstrowice	994
26.	Kościół św. Maksymiliana Marii Kolbego / otoczenie, kamienne ogrodzenie, bramka od północy	Pstrowice	627
27.	Cmentarz przykościelny	Pstrowice	627
28.	Park dworski	Ryszewko	1689 -dawny nr 948
29.	Kościół (ruina)	Ryszewo	1700 -dawny nr 783
30.	Cmentarz przykościelny	Ryszewo	1700 -dawny nr 1140
31.	Kościół Nawiedzenia NMP	Rzecznowo	1701 -dawny nr 1118
32.	Cmentarz przykościelny	Rzecznowo	1701 -dawny nr 1118
33.	Kościół Św. Jana Chrzciciela	Żabów	1657 -dawny nr 351
34.	Park dworski	Żabów	1707 -dawny nr 242

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.

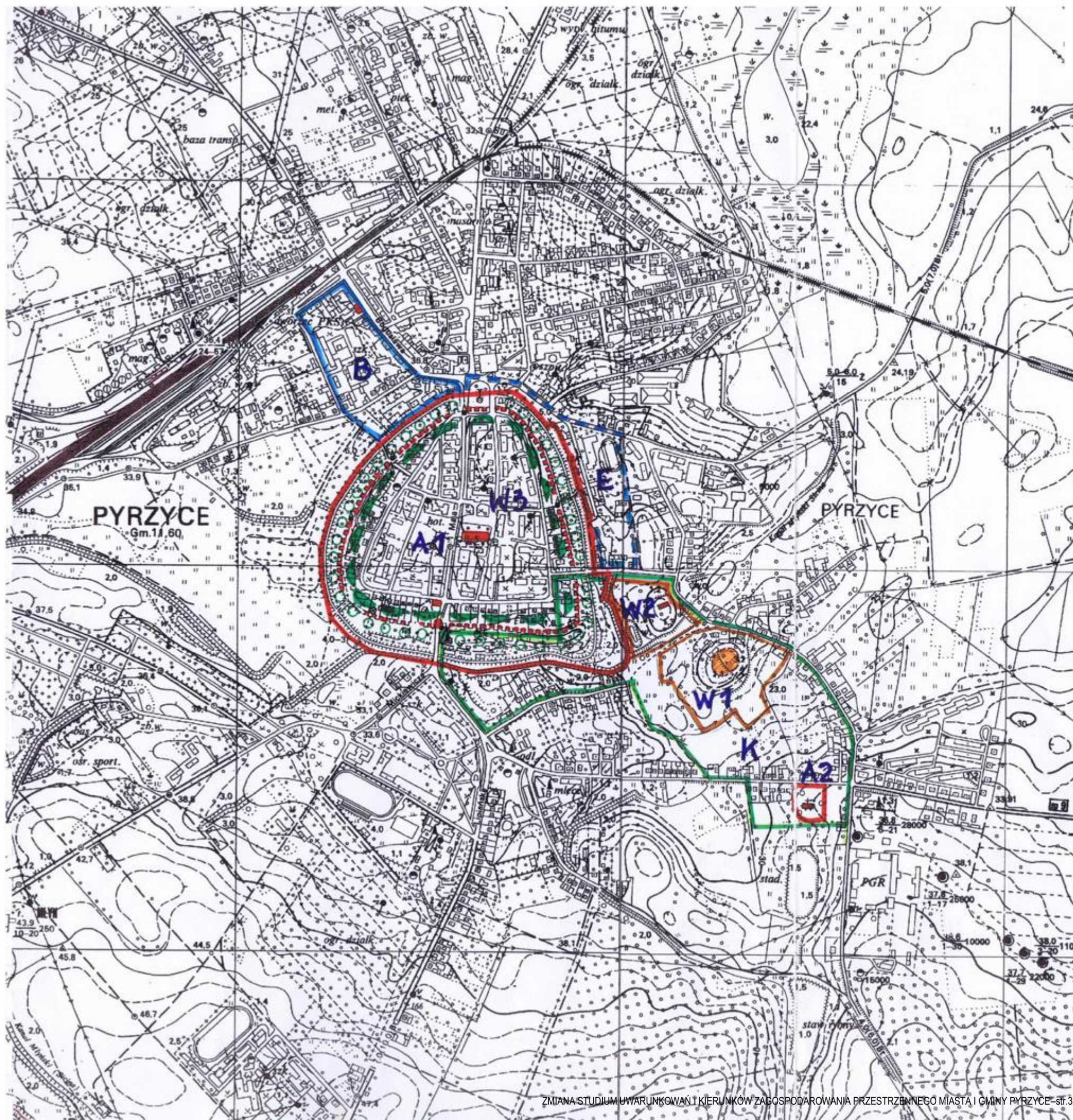
Warunki ochrony są następujące:

- 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
1.	Kościół z działką i ogrodzeniem	Brzezin	1850 r.
2.	Dwa łukowe mostki kamienne przy kanale	Giżyn	
3.	Kościół		
4.	Budynek mieszkalny	Letnin 49	XVIII/XIX w.
5.	Zagroda młyńska	Letnin 57	poł. XIX-pocz. XX w.
6.			
7.	Budynek mieszkalny	Młyny (między 3 i 4)	1 ćw. XX w.
8.	Mur kościelny	Nowielin	pocz. XIX w.
9.	Kościół z terenem przykościelnym i murem	Obromino	XVIII, ok. poł. XIX w.
10.			
11.	Budynek mieszkalny	Obromino 3	1 ćw. XX w.
12.	Budynek mieszkalny	Obromino 6	XVIII/XIX w.
13.	Pastorówka (ob. budynek mieszkalny)	Obromino 10	pocz. 2 poł. XIX w.
14.	Budynek mieszkalny	Obromino 24	poł. XIX w.
15.	Kościół z ogrodzeniem	Okunica	lata 20/30 XX w.
16.	Kościół	Ryszewko	1866 r.
17.-19.	Dwór z zabudowaniami gospodarczymi	Ryszewko	4 ćw. XIX w.
20.	Budynki mieszkalne (3 budynki)	Ryszewo 12, 13/14, 20	1852 r.
	Kościół z ogrodzeniem	Turze	XV/XVI w.

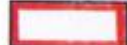
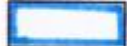
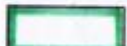


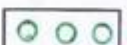


W odniesieniu obiektów proponowanych do wpisu do rejestru zabytków po dokonaniu wpisu obowiązują warunki ochrony jak dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków.



**STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY I MIASTA PYRZYCE**

**WARUNKI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
DLA MIASTA PYRZYCE** skala 1 : 10 000

LEGENDA :

- A - 1,2,3
 STREFA „A” – ochrony konserwatorskiej terenów wpisanych do rejestru zabytków
 1 – teren Starego Miasta wraz z systemem wałów i fos, fos, pod nr 38
 2 – miejsce chrztu Pyrzyczan, pod nr 1181
 3 – „W III”- strefa ochrony arch. Starego Miasta
- B
 STREFA „B” – ochrony podstawowych historycznych elementów układu przestrzennego
- K
 STREFA „K” – ochrony krajobrazu kulturowego, wymagane opracowanie planu szczegółowego i rewaloryzacji - wszelkie działania wstrzymane do czasu opracowania planu
- W - 1, 2
 STREFA „W” – ochrony zabytków archeologicznych
 1 - strefa „W I”,
 2 - strefa „W II”
-  Teren uliczki przymurnej – obowiązuje realizacja odtworzenia uliczki zgodnie z projektem zagospod. terenu oprac.w 1996 r.
-  Teren fosy – obowiązuje uregulowanie stanu władania i opracowanie projektu zagospod. terenu
-  Obiekty wpisane do rejestru zabytków
- E
 STREFA „E” – ochrony ekspozycji muru otornego

C/ Obiekty będące w ewidencji konserwatorskiej.

Lp.	Obiekt	Lokalizacja
I. Miasto		
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
67.	Dawny cmentarz żydowski	W sąsiedztwie istniejącego cmentarza dz. nr 43 obr. 7 m.Pyrzyce
II. Wsie		
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.	Rządcówka	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	Mielęcín
67.	Magazyn	Na południe od wsi Mielęcín
68-79	Budynki mieszkalne (11 budynków)	Mielęcín 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
Obiekty proponowane do ochrony z warunkami jak dla obiektów ujętych w ewidencji.		
1.	Zespół zabudowań kolejowych	Okunica
2-3	2 budynki mieszkalne	Turze 42 i 43

W odniesieniu do obiektów będących w ewidencji konserwatorskiej

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.

E/ Obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Gminna ewidencja zabytków gminy Pyrzyce została sporządzona (w formie kart zabytków) i zaakceptowana przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w 2010 r. zawiera 460 obiektów, wśród których ujęte są obiekty wpisane do rejestru zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz inne, ustanowione przez burmistrza w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Przed przystąpieniem do realizacji robót budowlanych związanych z zabytkiem znajdującym się z gminnej ewidencji zabytków niezbędne jest uzyskanie opinii właściwego konserwatora zabytków.

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 katastralne,
- 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 jakiegokolwiek 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, kościoła poaugustiańskiego 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:

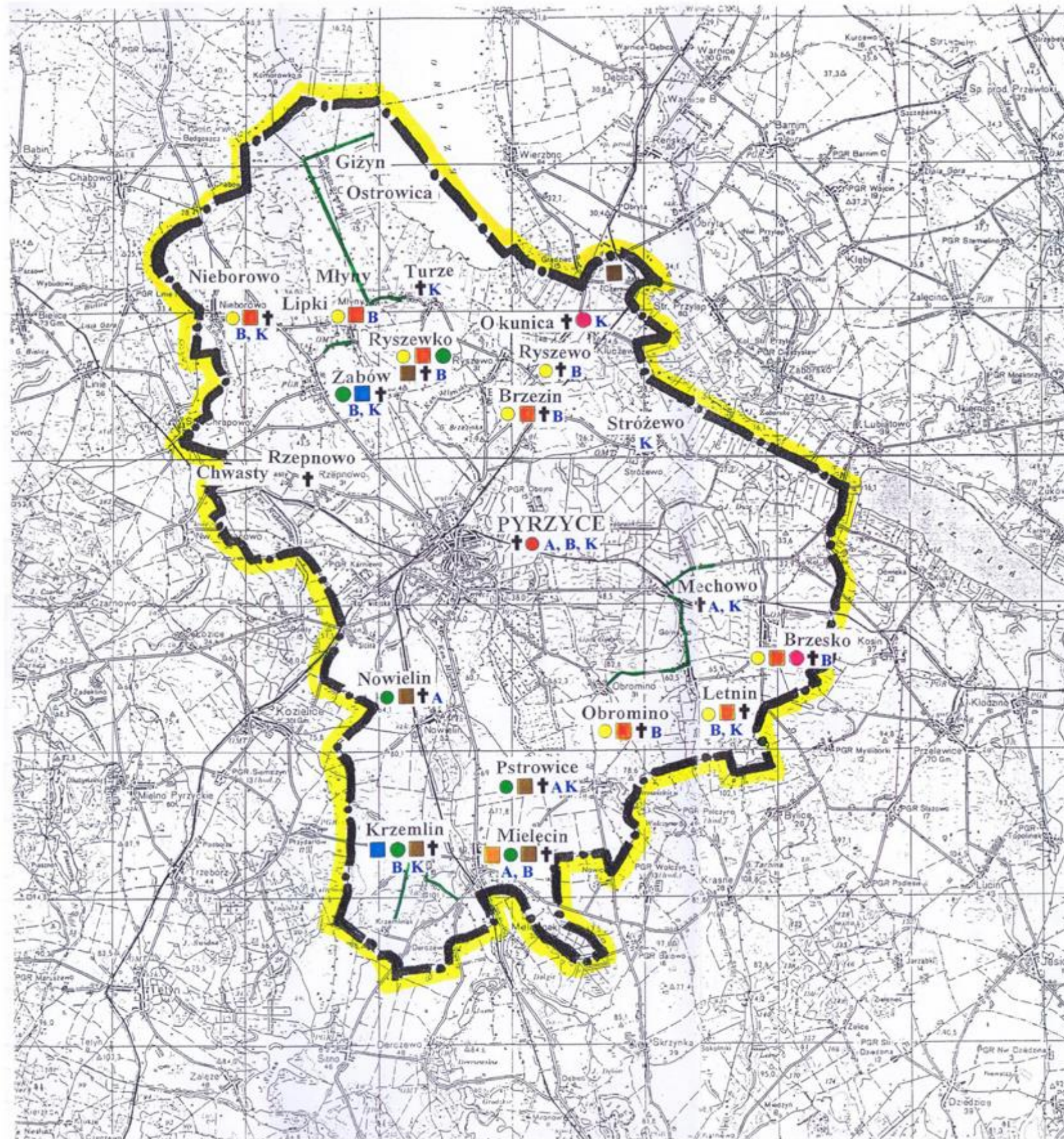
- rozplanowanie ulic i placów oraz ich zachowanie oryginalne nawierzchnie,
- historyczne linie zabudowy,
- historyczne granice działek i szerokość frontów zabudowy,
- istniejąca zabudowa o walorach zabytkowych (wpisana do rejestru lub zakwalifikowana do rejestru).
- historyczne formy zabudowy,
- zielen 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 przepisy odrębne,
- obowiązuje uzyskanie zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na zmiany własności, funkcji lub użytkowania obiektów zabytkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- Brzesko – układ owalnicy (bez rozbudowy na pld. I pñ. 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 dziedzińca 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,



**STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY I MIASTA PYRZYCE**

skala 1 : 100 000

OBSZARY I OBIEKTY O WALORACH ZABYTKOWYCH

LEGENDA

-  GRANICA GMINY
-  PYRZYCE - STARE MIASTO Z ZESPOŁEM UMOCNIEŃ OBRONNYCH
-  CZYTELNE ZACHOWANE HISTORYCZNE UKŁADY RURALISTYCZNE
-  DUŻE ZESPOŁY TRADYCYJNEJ ZABUDOWY
-  ZABYTKI SAKRALNE
-  DWORY I PALACE
-  PARKI
-  ZESPOŁY FOLWARCZNE
-  STARE TRAKTY Z OBSADZENIAMI
-  INNE
-  STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

- 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 dziedzina 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.

Na etapie opracowywania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji elektrowni wiatrowych należy dokonać analizy ich wpływu na krajobraz kulturowy. Opracowanie studium krajobrazowego, uwzględniające panoramy i osie widokowe, ekspozycji na sylwetki historycznych układów osadniczych będzie miało wpływ na rozstrzygnięcia w zakresie możliwości i zasad lokalizacji poszczególnych wież siłowni wiatrowych – na ich i wysokości oraz miejsca posadowienia.

5.2. 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 rozdzielenia 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
Ogółem	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/KI</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/brąz	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	-
Chronologia (?)	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.

Wyżej wymienieni 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.

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.

Ustala się następujące zasady ochrony w obrębie stref ochrony stanowisk archeologicznych określonych na rysunku Studium, na terenie których obowiązują nakazy i zakazy zgodne z przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków:

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.”:

- zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzania drzew itd.),
- zachowanie istniejącego układu topograficznego wraz z obiektem wpisanym do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji,
- w przypadku podjęcia jakiegokolwiek działalności na terenie objętym granicami strefy, a wynikającej ze sposobu użytkowania terenu obowiązuje występowanie o szczegółowe wytyczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - w trybie określonym przepisami odrębnymi.

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

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,
- 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,
- 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 następuje w trybie określonym przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków.

Wykaz stanowisk archeologicznych w ramach strefy "W.II."

Nr stan. w wykazie	Miejscowość	Nr stan. w miejscowości	Nr stan. na arkuszu AZP
5	NIEBOROWO	17	1/35-08
7	--''--	16	8/35-08
15	--''--	10	17/35-08
18	--''--	1	15/35-08
26	--''--	16a	32/35-08
39	RYSZEWKO	2	44/35-08
46	MŁYNY	1	55/35-08
49	ŻABÓW	7	42/35-08
51	--''--	2	28/35-08
54	--''--	6	22/35-08
55	--''--	1	23/35-08
70	TURZE	1	85/37-08
74	--''--	5	?
79	RYSZEWO	6	68/35-08
84	--''--	12	68/35-09
98	CZERNICE	5	13/35-09
100	--''--	1	9/35-09
103	--''--	2	10/35-09
110	OKUNICA	7	54/35-09
112	--''--	9	56/35-09
113	BRZEZIN	2	69/36-08
119	--''--	17	5/35-09
130	--''--	12	9/36-09
133	STRÓŻEWO	36	134/35-09
134	--''--	44	142/35-09
155	--''--	14	72/36-09
161	--''--	9	65/36-09
165	--''--	10	66/36-09
169	--''--	30	92/36-09
179	RZEPNIEWO	1	31/36-08
186	--''--	4	78/36-08
205	PYRZYCE	60	92/36-08
208	--''--	17	6/36-08
212	--''--	52	72/36-08
215	--''--	38	39/36-08
244	--''--	2	150/36-08
252	--''--	113	12/36-09
263	--''--	3b	67/36-08
266	--''--	28	61/36-08
268	--''--	3	62/36-08
281	--''--	6	103/36-08
285	--''--	3a	63/36-08
296	--''--	79	114/36-08
306	--''--	1	154/36-08
316	--''--	23	153/36-08
323	--''-- (PGR)	14	169/37-08
328	--''-- (PGR)	5	2/37-09
329	--''-- (PGR)	6	3/37-09
353	BRZESKO	2	55/36-09
357	--''--	11	141/37-09
360	--''--	13	162/37-09
376	--''--	1	1/36-10
397	--''--	21	11/37-10
398	--''--	20	10/37-10
399	--''--	22	12/37-10
400	--''--	23	13/37-10
404	--''--	6	4/37-10
410	--''--	18	8/37-10
413	--''--	5	3/37-10
416	--''--	48	24/37-10
419	--''--	16	6/37-10
420	--''--	47	23/37-10

422	--"---	17	7/37-10
423	--"---	49	25/37-10
424	--"---	15	5/37-10
425	--"---	4	2/37-10
447	NOWIELIN	3	115/37-08
470	--"---	4	134/37-08
502	MIEŁĘCIN	15	155/37-08
506	--"---	18	158/37-08
528	OBROMINO	1	166/37-09
548	--"---	19	62/37-09
582	PSTROWICE	14	28/37-09
597	LETNTN	9	85/37-09
598	--"---	30	88/37-09
600	--"---	10	90/37-09
604	--"---	5	93/37-09
627	--"---	13	115/37-09
638	--"---	52	130/37-09
639	--"---	55	135/37-09
640	--"---	1	128/37-09
644	--"---	11	139/37-09
646	--"---	16	140/37-09
649	--"---	12	145/37-09

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.”:

- Współdziałanie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przy podejmowaniu wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego,
- w przypadku podjęcia realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych na koszt Inwestora. 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. Działania te należy prowadzić w trybie określonym przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków.
- rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji następuje w trybie określonym przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków. Badania archeologiczne mają charakter sezonowy, w okresie od maja do października

Wykaz stanowisk archeologicznych w ramach strefy "W.III."

Nr stan. w wykazie	Miejscowość	Nr stan. w miejscowości	Nr stan. na arkuszu AZP
1	GIŻYN	3	21/34-08
2		2	20/34-08
3	- " -	1	19/34-08
4	NIEBOROWO	17	1/35-08
6		21	7/35-08
8	- " -	3	4/35-08
9		19	3/35-08
10		20	5/35-08
11	- " -	5	6/35-08
12	- " -	22	9/35-08
13		14	11/35-08
14	- " -	26	16/35-08

16	CHRAPOWO	6	20/35-08
17		7	21/35-08
19	NIEBOROWO	2	14/35-08
20		24	12/35-08
21		25	13/35-08
22	- " -	23	10/35-08
23		29	39/35-08
24	-••-	13	38/35-08
25		15	33/35-08
27	- " -	9	30/35-08
28	-••-	28	31/35-08
29		4	29/35-08
30		7	18/34-08
31	RYSZEWKO	1	22/34-08
33	RYSZEWKO	7	34/35-08
34	- " -	8	35/35-08
35		4	36/35-08
36	- - -	9	37/35-08
37		3	40/35-08
38		10	41/35-08
40	- " -	5	48/35-08
41	-••-	11	49/35-08
42		15	65/35-08
43		12	62/35-08
44	-•*-	13	63/35-08
45	MŁYNY	2	57/35-08
47		4	56/35-08
48	- " -	3	51/35-08
50	ŻABÓW	12	43/35-08
52		4	45/35-08
53	-••-	11	27/35-08
56		10	26/35-08
57		9	25/35-08
58		8	24/35-08
59	- " -	5	47/35-08
60		3	46/35-08
61	TURZE	3	85/35-08
62	- " -	2	84/35-08
63		4	52/35-08
64		8	58/35-08
65	- - -	6	53/35-08
66	- - -	7	54/35-08
67		9	59/35-08
68	- " -	10	60/35-08
69		12	66/35-08
71	- - -	18	82/35-08
72	- - -	17	80/35-08
73		16	79/35-08
75	- - -	15	78/35-08
76		14	77/35-08
77		13	76/35-08
78	RYSZEWO	5	67/35-08
80	--?--	10	75/35-08
81	--?--	7	72/35-08
82	--?--	8	73/35-08
83	--?--	9	74/35-08

85	--??--	13	66/35-09
86	--??--	14	67/35-09
87	--??--	18	71/35-09
88	--??--	17	70/35-09
89	--??--	3	63/35-09
90	--??--	16	69/35-09
91	--??--	19	72/35-09
92	--??--	1	61/35-09
93	--??--	2	62/35-09
94	--??--	22	75/35-09
95	--??--	24	77/35-09
96	--??--	29	82/35-09
97	--??--	30	83/35-09
99	CZERNICE	3	11/35-09
101	--??--	10	18/35-09
102	--??--	4	12/35-09
104	--??--	11	19/35-09
105	OKUNICA	2	49/35-09
106	--??--	3	50/35-09
107	--??--	4	51/35-09
108	--??--	5	52/35-09
109	--??--	6	53/35-09
111	--??--	8	55/35-09
114	BRZEZIN	1	70/35-08
115	--??--	3	71/35-08
116	--??--	13	1/35-09
117	--??--	14	2/35-09
118	--??--	16	4/35-09
120	--??--	18	6/35-09
121	--??--	20	8/35-09
122	--??--	4	1/36-09
123	--??--	8	5/36-09
124	--??--	7	4/36-09
125	--??--	6	3/36-09
126	--??--	5	2/36-09
127	--??--	10	7/36-09
128	--??--	9	6/36-09
129	--??--	11	8/36-09
131	STRÓŻEWO	4	131/35-09
132	--??--	8	133/35-09
135	--??--	5	132/35-09
136	--??--	43	141/35-09
137	--??--	38	136/35-09
138	--??--	39	137/35-09
139	--??--	42	140/35-09
140	--??--	41	139/35-09
141	--??--	40	138/35-09
142	--??--	27	89/36-09
143	--??--	7	84/36-09
144	--??--	24	85/36-09
145	--??--	3	86/36-09
146	--??--	25	87/36-09
147	--??--	26	88/36-09
148	--??--	1	76/36-09
149	--??--	23	82/36-09
150	--??--	22	81/36-09
151	--??--	21	80/36-09
152	--??--	20	79/36-09
153	--??--	19	78/36-09
154	--??--	18	77/36-09
156	--??--	16	74/36-09
157	--??--	17	75/36-09
158	--??--	13	71/36-09
159	--??--	6	70/36-09
160	--??--	2	69/36-09
162	--??--	15	73/36-09

163	--??--	12	68/36-09
164	--??--	11	67/36-09
166	--??--	35	97/36-09
167	--??--	34	96/36-09
168	--??--	33	95/36-09
170	--??--	32	94/36-09
171	--??--	31	93/36-09
172	RZEPNIEWO	8	24/36-08
173	--??--	9	25/36-08
174	--??--	7	26/36-08
175	--??--	10	27/36-08
176	--??--	11	28/36-08
177	--??--	12	29/36-08
178	--??--	13	30/36-08
180	--??--	2	32/36-08
181	--??--	14	34/36-08
182	--??--	3	35/36-08
183	--??--	6	33/36-08
184	--??--	15	36/36-08
185	--??--	16	37/36-08
187	--??--	5	779/36-08
188	--??--	24	80/36-08
189	--??--	23	152/36-08
190	--??--	18	82/36-08
191	--??--	19	83/36-08
192	--??--	20	84/36-08
193	--??--	21	86/36-08
194	--??--	22	87/36-08
195	--??--	17	81/36-08
196	PYRZYCE	9	85/36-08
197	--??--	104	140/36-08
198	--??--	103	139/36-08
199	--??--	102	138/36-08
200	--??--	101	137/36-08
201	--??--	100	136/36-08
202	--??--	99	135/36-08
203	--??--	58	90/36-08
204	--??--	59	91/36-08
206	--??--	62	94/36-08
207	--??--	55	77/36-08
209	--??--	13	75/36-08
210	--??--	54	74/36-08
211	--??--	53	73/36-08
213	--??--	51	71/36-08
214	--??--	15	70/36-08
216	--??--	37	38/36-08
217	--??--	39	41/36-08
218	--??--	50	69/36-08
219	--??--	20	97/36-08
220	--??--	63	96/36-08
221	--??--	61	93/36-08
222	--??--	14	95/36-08
223	--??--	84	120/36-08
224	--??--	85	121/36-08
225	--??--	86	122/36-08
226	--??--	87	123/36-08
227	--??--	88	124/36-08
228	--??--	90	126/36-08

229	--??--	89	125/36-08
230	--??--	91	127/36-08
231	--??--	95	131/36-08
232	--??--	92	128/36-08
233	--??--	98	134/36-08
234	PYRZYCE	94	130/36-08
235	--??--	97	133/36-08
236	--??--	96	132/36-08
237	--??--	93	129/36-08
238	--??--	106	144/36-08
239	--??--	107	145/36-08
240	--??--	110	148/36-08
241	--??--	109	147/36-08
242	--??--	108	146/36-08
243	--??--	24	149/36-08
245	--??--	5	151/36-08
246	--??--	6	17/36-09
247	--??--	22	16/36-09
248	--??--	7	83/36-09
249	--??--	111	10/36-09
250	--??--	115	14/36-09
251	--??--	112	11/36-09
253	--??--	117	18/36-09
254	--??--	114	13/36-09
255	--??--	116	15/36-09
256	--??--	12	19/36-09
257	--??--	118	20/36-09
258	--??--	119	21/36-09
259	--??--	120	22/36-09
260	--??--	121	23/36-09
261	--??--	122	24/36-09
262	--??--	49	68/36-08
264	--??--	48	66/36-08
265	--??--	26	65/36-08
267	--??--	47	63/36-08
269	--??--	40	52/36-08
270	--??--	44	58/36-08
271	--??--	41	55/36-08
272	--??--	42	56/36-08
273	--??--	43	57/36-08
274	--??--	27	162/36-08
275	--??--	45	59/36-08
276	--??--	46	60/36-08
277	--??--	71	106/36-08
278	--??--	72	107/36-08
279	--??--	25	101/36-08
280	--??--	67	102/36-08
282	--??--	70	105/36-08
283	--??--	69	104/36-08
284	--??--	64	156/36-08
286	--??--	21	98/36-08
287	--??--	65	99/36-08
288	--??--	19	119/36-08
289	--??--	74	109/36-08
290	--??--	75	110/36-08
291	--??--	76	111/36-08
292	--??--	77	112/36-08
293	--??--	83	118/36-08

294	--??--	82	117/36-08
295	--??--	78	113/36-08
297	--??--	80	115/36-08
298	--??--	36	168/37-08
299	--??--	34	137/37-08
300	--??--	35	138/37-08
301	--??--	81	116/36-08
302	--??--	16a	158/36-08
303	--??--	16	157/36-08
304	--??--	18	159/36-08
305	--??--	18a	160/36-08
307	--??--	8	141/36-08
308	--??--	10	142/36-08
309	--??--	11	25/36-09
310	PYRZYCE	123	26/36-09
311	--??--	124	27/36-09
312	- " - (PGR)	7	38/36-09
313	--??--	125	28/36-09
314	--??--	127	30/36-09
315	--??--	128	31/36-09
317	- " - (PGR)	4	100/36-09
318	- " - (PGR)	3	101/36-09
321	- " - (PGR)	15	33/36-09
322	- " - (PGR)	16	35/36-09
324	- " - (PGR)	11	139/37-08
325	- " - (PGR)	12	140/37-08
326	- " - (PGR)	13	141/37-08
327	- " - (PGR)	9	1/37-09
330	- " - (PGR)	10	165/37-09
331	- " - (PGR)	8	40/36-09
332	MECHOWO	11	39/36-09
333	--??--	14	44/36-09
334	--??--	15	45/36-09
335	--??--	16	46/36-09
336	--??--	13	43/36-09
337	--??--	5	42/36-09
338	--??--	12	41/36-09
339	--??--	8	79/37-09
340	--??--	9	80/37-09
341	--??--	4	83/37-09
342	--??--	10	82/37-09
343	--??--	1	81/37-09
344	--??--	17	47/36-09
345	--??--	2	48/36-08
346	--??--	7	49/36-09
347	--??--	3	61/36-09
348	--??--	18	62/36-09
349	--??--	19	63/36-09
350	--??--	20	64/36-09
351	BRZESKO	42	59/36-09
352	--??--	43	60/36-09
354	--??--	45	99/36-09
355	--??--	38	52/36-09
356	--??--	34	155/37-09
358	--??--	10	133/37-09
359	--??--	33	132/37-09
361	--??--	37	163/37-09
362	--??--	36	161/37-09

363	--??--	40	54/36-09
364	--??--	39	53/36-09
365	--??--	44	98/36-09
366	--??--	41	56/36-09
367	--??--	8	58/36-09
368	--??--	7	57/36-09
369	--??--	9	2/36-10
370	--??--	85	5/36-10
371	--??--	83	4/36-10
372	--??--	89	9/36-10
373	--??--	88	8/36-10
374	--??--	94	14/36-10
375	--??--	95	15/36-10
377	--??--	92	12/36-10
378	--??--	93	13/36-10
379	--??--	96	16/36-10
380	--??--	80	56/37-10
381	--??--	79	55/37-10
382	--??--	77	53/37-10
383	--??--	76	52/37-10
384	--??--	75	51/37-10
385	--??--	70	46/37-10
386	--??--	69	45/37-10
387	BRZESKO	68	44/37-10
388	--??--	67	43/37-10
389	--??--	66	42/37-10
390	--??--	65	41/37-10
391	--??--	64	40/37-10
392	--??--	72	48/37-10
393	--??--	63	39/37-10
394	--??--	32	21/37-10
395	--??--	31	20/37-10
396	--??--	62	38/37-10
401	--??--	61	37/37-10
402	--??--	73	49/37-10
403	--??--	74	50/37-10
405	--??--	82	58/37-10
406	--??--	83	59/37-10
407	--??--	53	29/37-10
408	--??--	19	9/37-10
409	--??--	46	22/37-10
411	--??--	3	1/37-10
412	--??--	60	36/37-10
414	--??--	54	30/37-10
415	--??--	55	31/37-10
417	--??--	28	18/37-10
418	PYRZYCE	130	185/36-08
421	BRZESKO	52	28/37-10
426	--??--	50	26/37-10
427	--??--	26	16/37-10
428	--??--	24	14/37-10
429	--??--	25	15/37-10
430	--??--	59	35/37-10
431	--??--	56	32/37-10
432	--??--	29	19/37-10
433	--??--	58	34/37-10
434	--??--	27	17/37-10
435	NOWIELIN	2	83/37-08

436	--??--	13	86/37-08
437	--??--	12	85/37-08
438	--??--	14	101/37-08
439	--??--	15	102/37-08
440	--??--	17	104/37-08
441	--??--	18	105/37-08
442	--??--	19	106/37-08
443	--??--	20	107/37-08
444	--??--	16	103/37-08
445	--??--	21	108/37-08
446	--??--	26	114/37-08
448	--??--	25	113/37-08
449	--??--	27	116/37-08
450	--??--	28	117/37-08
451	--??--	29	118/37-08
452	--??--	24	112/37-08
453	--??--	7	111/37-08
454	--??--	22	109/37-08
455	--??--	23	110/37-08
456	--??--	33	122/37-08
457	--??--	5	146/37-08
458	--??--	34	123/37-08
459	--??--	31	120/37-08
460	--??--	32	121/37-08
461	--??--	30	119/37-08
462	--??--	35	124/37-08
463	--??--	36	125/37-08
464	--??--	37	126/37-08
465	--??--	40	129/37-08
466	--??--	38	127/37-08
467	--??--	39	128/37-08
468	--??--	41	130/37-08
469	NOWIELIN	43	133/37-08
471	--??--	44	135/37-08
472	--??--	45	136/37-08
473	--??--	42	132/37-08
474	--??--	6	131/37-08
475	--??--	11	84/37-08
476	--??--	46	142/37-08
477	--??--	1	143/37-08
478	--??--	47	144/37-08
479	--??--	8	4/37-09
480	--??--	9	5/37-09
481	--??--	10	6/37-09
482	--??--	48	145/37-08
483	--??--	49	147/37-08
484	--??--	50	148/37-08
485	KRZEWLIN	1	89/37-08
486	--??--	2	94/37-08
487	--??--	3	95/37-08
488	--??--	4	96/37-08
489	--??--	8	100/37-08
490	--??--	7	99/37-08
491	--??--	6	98/37-08
492	--??--	5	97/37-08
493	--??--	11	10/38-08
494	--??--	9	8/38-08
495	--??--	10	9/38-08

496	--??--	13	12/38-08
497	MIELECIN	9	149/37-08
498	--??--	11	151/37-08
499	--??--	10	150/37-08
500	--??--	12	152/37-08
501	--??--	13	153/37-08
503	--??--	14	154/37-08
504	--??--	17	157/37-08
505	--??--	16	156/37-08
507	--??--	19	159/37-08
508	--??--	22	162/37-08
509	--??--	23	13/38-08
510	--??--	28	3/38-09
511	--??--	31	6/38-09
512	--??--	32	7/38-09
513	--??--	35	10/38-09
514	--??--	36	11/38-09
515	--??--	21	161/37-08
516	--??--	5	11/37-09
517	--??--	4	10/37-09
518	--??--	6	12/37-09
519	--??--	7	13/37-09
520	--??--	8	14/37-09
521	--??--	2	8/37-08
522	--??--	20	160/37-08
523	--??--	3	9/37-09
524	--??--	1	7/37-09
525	OBROMINO	9	51/37-09
526	--??--	10	52/37-09
527	--??--	11	53/37-09
529	--??--	12	54/37-09
530	--??--	28	164/37-09
531	--??--	8	50/37-09
532	--??--	7	49/37-09
533	--??--	2	56/37-09
534	--??--	14	57/37-09
535	--??--	15	58/37-09
536	--??--	13	55/37-09
537	--??--	16	59/37-09
538	--??--	17	60/37-09
539	--??--	5	47/37-09
540	OBROMINO	6	48/37-09
541	--??--	4	46/37-09
542	--??--	3	45/37-09
543	--??--	24	67/37-09
544	--??--	23	66/37-09
545	--??--	22	65/37-09
546	--??--	20	63/37-09
547	--??--	18	61/37-09
549	--??--	21	64/37-09
550	--??--	27	76/37-09
551	--??--	26	75/37-09
552	--??--	25	74/37-09
553	PSTROWICE	33	72/37-09
554	--??--	32	71/37-09
555	--??--	31	70/37-09
556	--??--	30	69/37-09
557	--??--	29	68/37-09

558	--??--	20	36/37-09
559	--??--	19	35/37-09
560	--??--	18	34/37-09
561	--??--	21	37/37-09
562	--??--	22	38/37-09
563	--??--	28	44/37-09
564	--??--	27	43/37-09
565	--??--	26	42/37-09
566	--??--	25	41/37-09
567	--??--	24	40/37-09
568	--??--	23	39/37-09
569	--??--	5	19/37-09
570	--??--	4	18/37-09
571	--??--	1	15/37-09
572	--??--	2	16/37-09
573	--??--	3	17/37-09
574	--??--	6	20/37-09
575	--??--	7	21/37-09
576	--??--	8	22/37-09
577	--??--	9	23/37-09
578	--??--	10	24/37-09
579	--??--	11	25/37-09
580	--??--	12	26/37-09
581	--??--	13	27/37-09
583	GRĘDZIEC	9	28/35-09
584	--??--	7	26/35-09
585	--??--	8	27/35-09
586	PSTROWICE	17	33/37-09
587	LETNIN	68	51/36-09
588	--??--	24	50/36-09
589	--??--	66	159/37-09
590	--??--	4	157/37-09
591	--??--	63	152/37-09
592	--??--	62	151/37-09
593	--??--	61	150/37-09
594	--??--	29	87/37-09
595	--??--	28	86/37-09
596	--??--	27	84/37-09
599	--??--	31	89/37-09
601	--??--	32	91/37-09
602	--??--	60	149/37-09
603	--??--	7	92/37-09
605	--??--	59	148/37-09
606	--??--	22	137/37-05
607	--??--	58	147/37-09
608	--??--	33	94/37-09
609	--??--	34	95/37-09
610	--??--	17	136/37-09
611	--??--	35	96/37-09
612	--??--	36	97/37-09
613	LETNIN	39	100/37-09
614	--??--	26	78/37-09
615	--??--	25	77/37-09
616	--??--	67	73/37-09
617	PYRZYCE	33	66/37-08
618	--??--	30	67/37-08
619	KOZIELICE	15	68/37-08
620	LETNIN	37	98/37-09

621	PYRZYCE	31	69/37-08
622	--?--	29	70/37-08
623	LETNIN	8	112/37-09
624	PYRZYCE	32	71/37-08
625	LETNIN	43	118/37-09
626	--?--	2	116/37-09
628	--?--	44	119/37-09
629	--?--	45	120/37-09
630	--?--	46	121/37-09
631	--?--	47	122/37-09
632	--?--	48	124/37-09
633	--?--	49	125/37-09
634	--?--	19	123/37-09
635	--?--	50	126/37-09
636	--?--	51	127/37-09
637	--?--	15	129/37-09
641	--?--	53	131/37-09
642	--?--	54	134/37-09
643	--?--	14	138/37-09
645	--?--	6	142/37-09
647	--?--	56	144/37-09
648	--?--	21	143/37-09
650	--?--	57	146/37-09
651	--?--	64	153/37-09
652	--?--	23	154/37-09
653	--?--	20	156/37-09
654	PYRZYCE	?	
655	KOZIELICE	60	72/37-08
656	BRZESKO	12	3/36-10
657	--?--	90	10/36-10
658	--?--	91	11/36-10
659	--?--	97	17/36-10
660	--?--	98	18/36-10
661	KOSIN	3	114/35-09
662	--?--	19	113/35-09

6. ZASPOKOJENIE POTRZEB SPOŁECZNYCH.

Poziom życia i uwarunkowania.

W odniesieniu do sfery społecznej, przeciętny poziom zaspokojenia potrzeb mieszkańców miasta i gminy Pyrzyce 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:

- znaczna 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),
- znaczna aktywność gospodarcza mieszkańców wsi (znaczna liczba podmiotów gospodarczych),
- stosunkowo korzystny standard mieszkań (sieć ciepłownicza w mieście, system wodociągów na wsi),
- inicjatywa inwestorów dotycząca edukacji ekologicznej.
- 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).
- 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, Mielęcín, 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.

7. 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, gorzelnia, 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 akwenu 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 się następujące zasady gospodarowania gminy:

W odniesieniu do funkcji terenochłonnych (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),
 - ograniczenia zużycia paliw węglowych i wzrost wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - aktywizację funkcji rekreacyjnej w sąsiedztwie jezior Będgoszcz i Miedwie,
 - umiarkowany rozwój rybactwa i leśnictwa.
-
- 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.

8. 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.

8.1. 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.

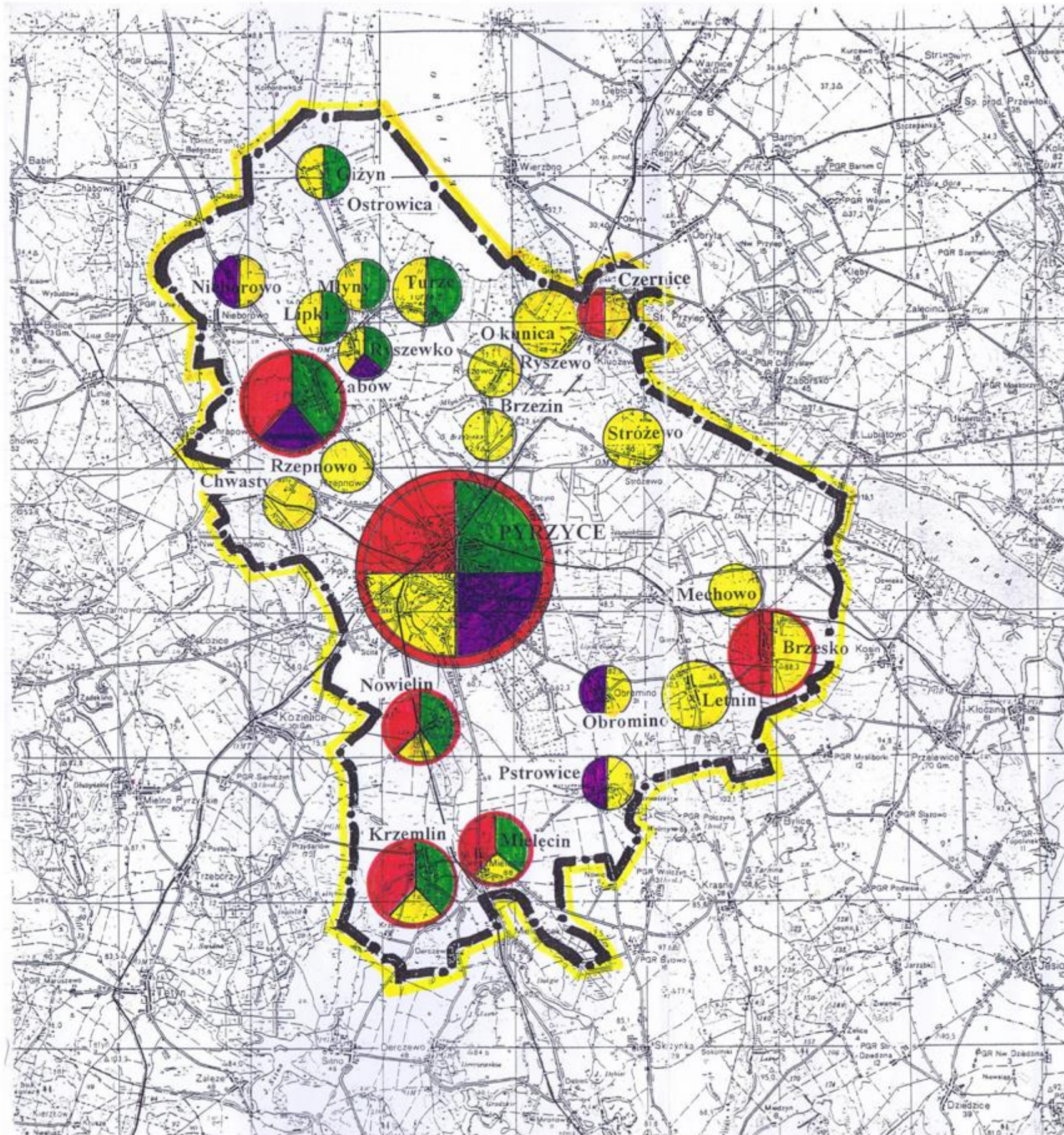
- rolniczego wykorzystania ścieków,
- stosowanie chemicznych środków ochrony roślin I i II klasy toksyczności oraz III i IV kumulującej się w glebie,
- pojenia zwierząt w chronionych wodach oraz ich wypasu na pastwiskach w sposób niezorganizowany,
- lokalizacja obiektów uciążliwych,
- budowy nowych urządzeń 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 100m od brzegów rzek, kanałów i jezior



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY I MIASTA PYRZYCE** 1 : 100 000

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LEGENDA:

 GRANICA GMINY

FUNKCJE MIEJCOWOŚCI

 OBSŁUGA LUDNOŚCI

 REKREACYJNO - TURYSTYCZNA

 ROLNICZA

 STREFA GOSPODARCZA

JEDNOSTKI OSADNICZE


 LUDNOŚĆ 0 - 100

 LUDNOŚĆ 101 - 300

 LUDNOŚĆ 301 - 500

 LUDNOŚĆ 501 - 1000

 LUDNOŚĆ 1001 - 2000

 powyżej - 13.200

HIERARCHIA

 SIEDZIBA GMINY

 OŚRODKI USŁUG PODSTAWOWYCH

 OŚRODKI PODSTAWOWE

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.
- Na rysunku studium II edycja zmiany oznaczono „obszar górniczy wód geotermalnych”, granica którego oznacza jednocześnie granicę złoża wód termalnych „Pyrzyce” WT 7936.

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 Pyrzcami 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 we wsiach: Lipki, Ryszewko, Młyny i Turze.

W oparciu o złoża wód geotermalnych wskazuje się zagospodarowanie turystyczno-balneologicznego terenów wokół Zakładu Górniczego „Geotermia Pyrzyce” z dopuszczeniem prowadzenia działalności usługowej. W obszarze VI edycji zmiany studium występuje obszar predystynowany do objęcia ochroną jako Użytek Ekologiczny wskazany na rysunku studium. Obowiązują wskazania: uporządkowanie, zabezpieczenie przed eutrofizacją, utrzymać równowagę hydrologiczną. Dopuszcza się na obszarze proponowanego użytku lokalizację ogólnodostępnych pomostów, ciągów pieszych oraz obiektów małej architektury przy uwzględnieniu wytycznych i przepisów z zakresu ochrony przyrody.

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 wojewódzkiej – dawnej drogi krajowej Nr3 (obręb 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 obowiązują użytkowania terenu zgodnie z jego obecną funkcją- rolniczą.

W granicach obszaru opracowania VI edycji zmian studium dopuszcza się zagospodarowanie turystyczno-balneologicznego oraz prowadzenie działalności usługowej w oparciu o złoża wód geotermalnych z możliwością lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej.

8.2. 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 funkcję rolnictwa, wzbogaconą o:

- funkcje turystyczna we wsiach: Giżyn, Ostrowica, Mielęciny, 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 m²,
- 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.

9. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA MIASTA.

9.1. Ocena zagospodarowania przestrzennego miasta.

Obszar miasta w granicach administracyjnych ma powierzchnię – 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, ogrodnictwa, sadów, lasów i wód. Przyczyny tej dysproporcji należy szukać w rozwoju historycznym Pырzyc.

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 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:

1) Tereny mieszkaniowe:

Obejmują powierzchnię 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 z miasta w kierunku zachodnim, drogi krajowej DW-122 prowadzącej do Suchania i dawnej drogi 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 teren o pow. 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.

3) 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.

4) Tereny usług i administracji

Obejmują tereny o pow. 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 – dyszharmonijne urbanistycznie i architektonicznie),
- niskim standardem zabudowy usługowo-handlowej (sklepiki, budki, kontenery np. w rejonie ulic Stargardzkiej i Jana Pawła II),
- znacznym udziałem własności komunalnej.

5) Tereny zieleni

Obejmują tereny o pow. 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.

6) Tereny komunikacyjne

Obejmują tereny o pow. 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 wojewódzkiej – dawnej drogi 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.

7) Tereny gospodarki wodnej i energetyki

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

8) Tereny niezurbanizowane i przyrodnicze

Obejmują powierzchnię 3 372 ha, co stanowi 89,9% obszaru miasta w granicach administracyjnych i charakteryzują się:

- następującą strukturę użytkowania:
 - tereny gruntów rolnych - 2640 ha
 - tereny łąk i pastwisk - 366 ha
 - lasy - 18 ha
 - wody - 45 ha
 - sady - 216 ha
 - nieużytki - 87 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

9.2. 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.

- 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.

9.3. Kierunki rozwoju

Strefa osadnicza.

Wyznacza się 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 sanatoryjno-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 kreacji nowych wartościowych układów.

Obszary wyłączone z zabudowy.

Tereny niekorzystne dla zabudowy zajmują rozległe powierzchnie szczególnie na północ, 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 obniżen),
- proponowanych do objęcia ochroną prawną tereny (cenne przyrodniczo np. w części północnej użytk 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”),
- możliwych lokalizacji elektrowni wiatrowych, wyznaczonych w odległości min. 1000m od istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wyznaczonych w Studium stref osadniczych i terenów

przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy do marca 2015 r.).

W strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu z uwagi na lokalizację elektrowni wiatrowych, odległość zabudowy na stały pobyt ludzi od wieży siłowni wiatrowej będzie każdorazowo ustalana na podstawie opracowań specjalistycznych, opracowań przyrodniczych i środowiskowych, badających wpływ siłowni wiatrowych na środowisko w odniesieniu do poziomu hałasu w porze nocnej i dziennej - zabudowa ta znajdować się musi poza zasięgiem minimalnej izofony określonej w przepisach odrębnych.

Tereny zieleni miasta:

- ze względu na brak większych powierzchni leśnych w rejonie Pyrzyc 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 porastającą stary cmentarz, znajdujący się w miejscu dawnego grodziska, jest to wyniesienie terenu o dużych walorach widokowych, będące dominantą w tej części krajobrazu, można tam między innymi urządzić punkt widokowy,
- 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 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 dominantą w części krajobrazu, można tam między innymi urządzić punkt widokowy,
- uporządkowania wymaga zieleni wysoka wraz ze stawem (po południowo-wschodniej stronie wału otaczającego mury obronne), powinno się tam urządzić zieleni typu parkowego,
- należy bezwzględnie unikać lokalizowania w bezpośrednim sąsiedztwie drzew i alei pomnikowych jakichkolwiek obiektów i urządzeń uciążliwych i szkodliwych.

9.4. Zapisy wynikające z uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – I edycja zmiany Studium

9.4.1. 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 Pyrzyce, oznaczonych na rysunku zmiany Studium symbolami 1aU oraz 1bU, ustala się dominujące przeznaczenie terenu pod funkcje zabudowy usługowej.

1b) dla wskazanych terenów w obrębie miasta Pyrzyce, 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.

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

2a) Na terenie oznaczonym symbolem 1aU :

- wskazuje się różny sposób zagospodarowania terenu, oznaczony na rysunku studium symbolami w nawiasach: i – usługi inne, ks, zp – plac, parkingi, zieleń uporządkowana,
- 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, oznaczony na rysunku studium symbolami w nawiasach: i – usługi inne, zp – zieleń uporządkowana, mu – 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 zieleń, 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 jednorodzinnym należy przyjąć minimalną powierzchnię wydzielanych działek – 700m²,
- dopuszcza się zieleń, komunikację wewnętrzną, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

2d) 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 – 700m²,
- dopuszcza się zieleń, komunikację wewnętrzną, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

2e) 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 zieleń, komunikację wewnętrzną, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

przy granicy z zakładem- wprowadzenie zieleni izolacyjnej przy 2US

2f) Na terenie oznaczonym symbolem 5aUS:

- oprócz terenów spełniających podstawową funkcję terenu, wskazuje się różny sposób zagospodarowania pozostałych części, oznaczony na rysunku studium symbolami w nawiasach: (mu) – zabudowa mieszkaniowo – usługowa oraz (z) - zieleń,
- 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 zieleń, komunikację wewnętrzną, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

2g) 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) - zieleń,
- wprowadza się zakaz zabudowy,

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

9.4.3. 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).

Jeziro 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 niepogorszonym stanie. 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 wymogi nadrzędnego 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 pozbawiania 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, kajakarstwo) 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 dochodoobiorców.

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 myjniemi samochodowymi;
- używanie sprzętu agrolotniczego do przeprowadzania zabiegów rolniczych;
- urządzenie przyzmy 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 hydrogeniczných;
- 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 zielen zlokalizowaną w terenie 1aU, kształtującą przestrzeń publiczną pomiędzy Kościołem a Ratuszem.

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 ostoi 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.

9.4.4. 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.

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, 5aUS i 6US wprowadza się zasady ochrony, określone w przepisach odrębnych.

9.4.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.

5a) Ustala się obsługę komunikacyjną z istniejących dróg:

- terenu 1aU z ulicy 1 Maja,
- terenu 1bU z ulicy Jana Pawła II, Stargardzkiej (drogi wojewódzkiej nr 106 do Stargardu) i Wojska Polskiego,
- terenu 1cM 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 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.

9.4.6. 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.

9.4.7. 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

9.4.8. 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.

9.4.9. 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 m² oraz obszary przestrzeni publicznej.

Zgodnie z zapisami rozdziału 13.

9.4.10. 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.

9.4.11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

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

9.4.12. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Ustala się strefę zalewową dla wody stuletniej przy przepływie maksymalnym rocznym o prawdopodobieństwie $Q_{max}1\%$ 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.

9.5. Zapisy wynikające z uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – II edycja zmiany Studium

9.5.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

Realizacja elektrociepłowni opalanej biomasą realizowana winna być na terenie działki nr 94/5 położonej w obrębie ewidencyjnym 3 miasta Pырzyce.

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

Na obszarze zmiany Studium teren przeznaczony jest pod obiekty i urządzenia ciepłownicze wraz z niezbędną infrastrukturą:

- dopuszcza się zabudowę związaną z przeznaczeniem terenu o maksymalnej wysokości 24m,
- dopuszcza się urządzenia technologiczne o wysokości do 45m,
- powierzchnia zabudowy nie przekraczającej 60% powierzchni terenu;
- dopuszcza się komunikację wewnętrzną.

9.5.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego.

Obszar opracowania nie znajduje się w granicach obszarów Natura 2000.

Wymagane jest przestrzeganie warunków Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie nr 6/2012 z dnia 15 czerwca 2012 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz.1398] w sprawie określenia wód wrażliwych na zanieczyszczenia związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszarów szczególnie narażonych, z których odpływ azotu za źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć.

Teren objęty zmianą Studium graniczy z urządzeniem melioracyjnym szczegółowym – rowem melioracyjnym. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych należy zachować ich drożność i właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu stosując obowiązujące przepisy w zakresie prawa wodnego. Zastosować również takie rozwiązania by nie spowodować zmian stosunków wodnych na terenach sąsiednich.

9.5.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W obszarze objętym zmianą Studium występuje stanowisko archeologiczne nr 261, objęte ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych. Obowiązują wymogi zawarte w rozdziale 5 części II. Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy.

9.5.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.

W obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacyjnej. Obsługa komunikacyjna terenu zmiany Studium odbywać się będzie bezpośrednio lub pośrednio poprzez działki sąsiednie z drogi powiatowej ul.Ciepłowniczej.

9.5.6. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.

Rozbudowa systemu ciepłowniczego w kierunku budowy elektrociepłowni opalanej biomasą. Moc cieplna do 3,3MWt, moc elektryczna 1,1 MWe.

9.5.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

„Geotermia Pырzyce” Sp z o.o. jest producentem i dystrybutorem ciepła na terenie miasta Pырzyce. Budowa bezpośrednio przylegającej do zakładu Geotermii elektrociepłowni, opalanej biomasą ,stanowi inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

9.5.8. 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.

9.5.9. 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 m² oraz obszary przestrzeni publicznej.

W obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

9.5.10. 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.

Aby umożliwić budowę elektrociepłowni wymagana jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIV/480/02 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 23.05.2002 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 43 poz.906], ponieważ parametry nowych urządzeń ciepłowniczych nie spełniają wymogów powyższego planu.

9.5.11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

W obszarze objętym zmianą Studium nie występują grunty rolne i leśne.

9.5.12. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

W obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

9.6. Zapisy wynikające z uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – III edycja zmiany Studium

9.6.1. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W obszarze objętym III edycją zmiany Studium nie wprowadza się nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę .

9.6.1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego

Obszar zmiany Studium obejmuje tereny rolnicze, położone w następujących obrębach ewidencyjnych: Brzezin, Ryszewo, Turze, Młyny, Ryszewko, Żabów, Rzepnowo, obr.1, 2, 4 m.Pyrzyce.

W wyniku dokonanych prac analitycznych oraz ze względu na istniejące uwarunkowania określono obszar na którym dopuszcza się wprowadzenie zgrupowania obiektów wysokich – wież elektrowni wiatrowych.

W Studium wyznacza się obszar rolniczy z możliwością lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną i oznaczony jest symbolem R/EW - na terenie obrębów: 1 m.Pyrzyce, Brzezin, Młyny, Turze, Ryszewko. Wokół terenu R/EW wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu z uwagi na lokalizację elektrowni wiatrowych.

Na pozostałych obszarach pozostawia się dotychczasową strukturę przestrzenną gminy Pyrzyce, objętej zmianą Studium oraz wytyczne dotyczące przeznaczenia terenów.

W chwili opracowywania niniejszej zmiany Studium audyt krajobrazowy nie został jeszcze sporządzony – nie wniesiono rekomendacji i wniosków z niego płynących, dotyczących obszaru opracowania.

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

Na terenie oznaczonym jest symbolem **R/EW**:

- przewiduje się lokalizację max.12 wież elektrowni wiatrowych, których wysokość, moc turbin oraz konkretne lokalizacje ich posadowienia ustali miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- przewiduje się również realizację niezbędnej infrastruktury towarzyszącej (drogi dojazdowe, stacje elektroenergetyczne WN/SN, linie kablowe SN i WN, ewentualne odcinki linii napowietrznych do przyłączenia powyższych stacji do sieci istniejącej).

Na terenach oznaczonych symbolem R/EW ustala się zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi. W granicach strefy ochronnej, związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu z uwagi na lokalizację elektrowni wiatrowych, odległość zabudowy mieszkaniowej od wieży siłowni wiatrowej będzie każdorazowo ustalana na podstawie opracowań specjalistycznych, opracowań przyrodniczych i środowiskowych, badających wpływ siłowni wiatrowych na środowisko w odniesieniu do poziomu hałasu w porze nocnej i dziennej - zabudowa ta znajdować się musi poza zasięgiem minimalnej izofony określonej w przepisach odrębnych.

9.6.2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego.

Obszar objęty zmianą Studium znajduje się poza granicami obszarów Natura 2000:

- obszar specjalnej ochrony ptaków „Jeziro Miedwie i Okolice” PLB320005,
- specjalne obszary ochrony siedlisk „Dolina Płoni i Jezero Miedwie” PLH320006.

Działalność rolnicza na obszarze objętym zmianą Studium wymaga przestrzegania warunków Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie nr 6/2012 z dnia 15 czerwca 2012 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz.1398] w sprawie określenia wód wrażliwych na zanieczyszczenia związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszarów szczególnie narażonych, z których odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć.

Dodatkowo obszar objęty zmianą Studium częściowo położony jest w strefie ochronnej ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie”, w miejscowości Żelewo, dla której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zawarte w Rozporządzeniu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie nr 10/2005 z dnia 21 września 2005 r.

Na terenie opracowania występują cieki melioracyjne podstawowe – rzeka Sicina, Strumień Nieborowski, Kanał Czarnowo-Parnica oraz urządzenia melioracyjne. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych należy zachować ich drożność i właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu stosując obowiązujące przepisy w zakresie prawa wodnego. Zastosować również takie rozwiązania by nie spowodować zmian stosunków wodnych na terenach sąsiednich.

9.6.3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

W obszarze objętym zmianą Studium występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych. Obowiązują wymogi zawarte w rozdziale 5 pkt.5.2 części II. Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy.

Na etapie opracowywania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji elektrowni wiatrowych należy dokonać analizy ich wpływu na krajobraz kulturowy - studium

krajobrazowe, uwzględniające panoramy i osie widokowe, ekspozycji na sylwetki historycznych układów osadniczych, które będzie rozstrzygać o możliwości i zasadach realizacji poszczególnych wież siłowni wiatrowych – ich wysokości oraz miejsc posadowienia.

Należy dążyć do wyłączenia z lokalizacji siłowni obszary zapewniające ekspozycję sylwetek jednostek osadniczych i dominant krajobrazowych.

9.6.4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Realizacja farmy wiatrowej wymaga zapewnienia dojazdu do poszczególnych turbin wiatrowych, poprzez realizację sieci dróg wewnętrznych, które to zostaną wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Przesył energii elektrycznej pochodzącej z planowanej farmy należy zapewnić poprzez sieć linii elektroenergetycznych [stacje elektroenergetyczne WN/SN, linie kablowe SN i WN, ewentualne odcinki linii napowietrznych do przyłączenia powyższych stacji do sieci istniejącej]. Dopuszcza się budowę nowych oraz rozbudowę i modernizację istniejących sieci elektroenergetycznych, w tym ich skablowanie. Przy realizacji nowych linii elektroenergetycznych należy zachować określone w przepisach odrębnych wielkości strefy oddziaływania - wolnej od zabudowy oraz wielkości natężenia pola elektroenergetycznego.

9.6.5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Na obszarze objętym przedmiotową zmianą Studium nie są planowane zadania służące realizacji

celów publicznych o znaczeniu lokalnym.

9.6.6. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz inwestycje celu publicznego o znaczeniu krajowym.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015, poz. 199 z późniejszymi zmianami) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa się zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Zgodnie z planem Województwa Zachodniopomorskiego przez teren gminy Pyrzyce planowana jest realizacja gazociągu wysokiego ciśnienia, który będzie biegł dalej w kierunku zachodnim województwa tj. Pyrzyce – Bielice – Kozielice – Banie – Widuchowa.

9.6.7. 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 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej.

W obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

9.6.8. 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.

Na obszarze zmiany Studium wyznaczono obszar rolniczy z możliwością lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną i oznaczono go symbolem **R/EW**. Wokół terenu R/EW wyznaczono strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu z uwagi na lokalizację elektrowni wiatrowych. Na obszarach tych gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ponieważ wymagane będzie uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w miejscach posadowień wież

oraz dróg wewnętrznych i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, wskazanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

9.6.9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Na obszarze objętym niniejszą zmianą Studium obowiązuje wyłączenie terenów bezpośrednio znajdujących się pod wieżami elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogami wewnętrznymi.

Pozostałe tereny rolnicze pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

Ustala się zachowanie istniejących enklaw zadrzewień śródpolnych. Potencjał rolniczej przestrzeni produkcyjnej należy wykorzystać w kierunku rozwoju gospodarki żywnościowej i produkcji specjalistycznej.

W zakresie leśnej przestrzeni produkcyjnej ustala się zachowanie istniejących terenów leśnych oraz dotychczasowe kierunki ich zagospodarowania.

9.6.10. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Nieznaczna część obszaru objętego zmianą Studium położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczonego w studium ochrony przeciwpowodziowej. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne [art. 40 ust.1 pkt 3 oraz 88 I].

9.6.11. Obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie zmiany Studium nie występują obszary, dla których wyznacza się filar ochronny dla złóż kopalin. Część obszaru objętego zmianą Studium położona jest na obszarze terenu górniczego oraz terenu złoża wód geotermalnych – obowiązuje zakaz realizacji działań mogących negatywnie oddziaływać na złoża wód geotermalnych. Również w rejonie wysypiska odpadów znajduje się złożo surowce ilaste ceramiki budowlanej – eksploatacja tego złoża została już zaniechana.

9.6.12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustaw z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, ze zmianami)

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują pomniki zagłady, w związku z czym nie wyznacza się przedmiotowych obszarów.

9.6.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

9.6.14. Obszary zdegradowane

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary zdegradowane.

9.6.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenie zmiany Studium nie występują tereny zamknięte, toteż nie wyznacza się stref ochronnych dla ww. terenów.

9.6.16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Nie wyznacza się takich obszarów.

9.6.17. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kV

W Studium wyznaczono teren o powierzchni około 360 ha na terenie obrębów: 1 m.Pyrzyce, Brzezin, Młyny, Turze, Ryszewko, położony po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej [dawnej drogi krajowej nr 3] i jest to obszar rolniczy z możliwością lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną i oznaczony został symbolem **R/EW**. W tym rejonie planowanych jest max. 12 wież elektrowni wiatrowych.

Obszar ten wyznaczony został w odległość nie mniejszej niż 1000m od istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wyznaczonych w Studium stref osadniczych i terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy do marca 2015 r.). Wyznacza się również strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu z uwagi na lokalizację elektrowni wiatrowych. Łączna powierzchnia wyznaczonych obszarów, na których planowane jest rozmieszczenie elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i strefą ochronną wynosi około 1430 ha.

9.7. Zapisy wynikające z uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – IV edycja zmiany Studium

9.7.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

W granicach zmiany Studium ustala się rozwój terenów sportu i rekreacji, zabudowy usługowej na potrzeby kultury, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz niezbędnej infrastruktury technicznej.

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

Ustala się kierunki zmian w strukturze przestrzennej na obszarze zmiany studium

9.6.2.1. Obowiązuje kształtowanie ekonomicznej struktury przestrzennej poszczególnych jednostek osiedleńczych poprzez:

- a) kształtowanie spójnej koncepcji rozwoju przestrzennego poszczególnych miejscowości w oparciu o istniejącą strukturę;
- b) intensyfikację i racjonalizację zagospodarowania nieruchomości niezabudowanych w obrębie istniejących terenów zabudowanych.

9.6.2.2. W obrębie istniejącej struktury przestrzennej miasta i gminy dopuszcza się zmianę przeznaczenia istniejących funkcji pod warunkiem zachowania właściwych warunków dla funkcjonowania nowych funkcji oraz zachowania pozostałych ustaleń studium.

9.6.2.3. Obowiązuje tworzenie nowoczesnej struktury przestrzennej, rozumianej jako warunki zgodnego współistnienia wielu różnych funkcji w myśl zasad zrównoważonego rozwoju.

9.6.2.4. Obowiązuje kształtowanie struktury przestrzennej w sposób pozwalający na zapewnienie mieszkańcom miasta i gminy dostępu do niezbędnej infrastruktury społecznej i technicznej oraz w sposób:

- a) poprawiający warunki mieszkaniowe i pracownicze, w tym zapewniający w zależności od potrzeb nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową, sportu i rekreacji indywidualnej, kultury oraz inne niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta i gminy,
- b) tworzący warunki do rekreacji i wypoczynku, w tym zapewniający tereny sportowe i place zabaw oraz inne niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta i gminy,
- c) wzmacniający potencjał ekonomiczny terenów wiejskich, w tym zapewniający tereny dla innowacyjnych funkcji rozwojowych wsi.

9.6.2.5. Obowiązuje kształtowanie struktury przestrzenno - kompozycyjnej poszczególnych miejscowości w sposób:

- a) kształtujący krajobraz kulturowy miasta i gminy poprzez nawiązanie do cech tradycyjnych, historycznych układów ruralistycznych i form zabudowy występujących na obszarze miasta i gminy,
- b) wykorzystujący funkcje usługowe i publiczne oraz tereny dróg publicznych jako elementy kształtujące rdzeń kompozycyjno – funkcjonalny.

9.6.2.6. Obowiązuje kształtowanie struktury przestrzenno – kompozycyjnej w sposób stwarzający

warunki do budowania tożsamości lokalnej mieszkańców i wizerunku miasta i gminy.

9.6.2.7. Obowiązuje kształtowanie struktury przestrzenno – kompozycyjnej w sposób zapewniający harmonijne powiązania kompozycyjne i funkcjonalne z sąsiednimi terenami.

9.6.2.8. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące określania dopuszczalnego zakresu i ograniczenia zmian w przeznaczeniu terenów na cele rozwojowe jednostek osadniczych:

- a) dopuszcza się wyłączenie z produkcji rolnej i gruntów chronionych na cele rozwoju, zapewniając warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki gruntami rolnymi i leśnymi,
- b) wyznacza się w zależności od potrzeb tereny rekreacyjno – wypoczynkowe takie jak: tereny o charakterze zabytkowym: grodziska, kurhany, pomniki przyrody itp., tereny ośrodków wypoczynkowych, tereny zabaw dziecięcych, plaże, urządzone parki, skwery, zieleńce, tereny sportowe. Tymczasowo lokalizowane tereny rekreacyjno – wypoczynkowe, spełniające funkcje rozrywkowe: lunaparki, wesołe miasteczka itp. winny być lokalizowane na terenach służących organizacji imprez masowych.

9.7.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego.

W obszarze objętym zmianą obowiązują wymogi zawarte w rozdziale 5 części II. Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy.

9.7.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W obszarze objętym zmianą Studium nie występują stanowiska archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską.

9.7.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.

Zgodnie z pozostałymi ustaleniami studium.

9.7.6. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.

Obowiązuje wyposażenie terenów w niezbędną infrastrukturę. Obowiązuje jej rozbudowa, przebudowa i remonty w zakresie niezbędnym dla rozwoju miasta i gminy zgodnie z pozostałymi ustaleniami studium.

9.7.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Na obszarze objętym zmianą Studium występują zadania stanowiące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, będące zadaniami własnymi gminy.

- w obrębie Turze tereny sportu i rekreacji
- w obrębie Pyrzyce 3 tereny sportu, rekreacji i kultury z możliwością realizacji mieszkań socjalnych.

9.7.8. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz inwestycje celu publicznego o znaczeniu krajowym.

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

9.7.9. 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 przestrzeni publicznej.

Dla terenów objętych IV edycją zmiany Studium nie występuje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

9.7.10. 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.

Dla terenów objętych IV edycją zmiany Studium zaleca się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących poszczególne obszary objęte zmianą studium.

9.7.11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Zgodnie z pozostałymi ustaleniami studium..

9.7.12. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

W obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

9.8. Zapisy wynikające z uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – V edycja zmiany Studium

9.8.1. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zestawienie chłonności terenów z zapotrzebowaniem w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę wykazało to, że zapotrzebowanie w większości przypadków przewyższa chłonność, jedynie w funkcji handlowo-usługowej i przemysłowej występuje nadwyżka terenów inwestycyjnych. Jest to spowodowane przeznaczeniem dużej powierzchni na te funkcje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, których ustalenia nie zostały dotychczas zrealizowane.

Zatem jest uzasadnienie dla realizacji nowych terenów pod zabudowę [pod rozbudowę Domu Pomocy Społecznej w Żabowie, pod zabudowę mieszkaniową z usługami, pod zabudowę mieszkań socjalnych], objętą niniejszą zmianą Studium.

Obszar nr 6 - nie wyznacza się nowych terenów przemysłowych, a jedynie uszczegółowia się fragment obszaru tej strefy pod działalność gospodarczą, produkcyjną, magazynową, usługową, dostosowując ją do granic działek geodezyjnych. W północnej części tego obszaru Studium od wielu lat wyznaczono połączenie drogowe dróg wojewódzkich nr 106 i 119, jednakże realizacja tego fragmentu drogi na obecny stan nie jest pewna.

9.8.1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego

Obszar nr 1 stanowi grunty rolnicze - na jego terenie działek nr 65/11 i 65/17 [obr. Żabów] planowana jest rozbudowa istniejącego Domu Pomocy Społecznej, który znajduje się na sąsiedniej działce nr 65/1 [obr. Żabów] i oznaczono go symbolem U/UZ. Na terenie tym dopuszcza się budowę nowej zabudowy przeznaczonej dla pacjentów, zabudowy administracyjno-gospodarczej, ustala się zagospodarowanie terenu w dostosowaniu do potrzeb osób w nim przebywających [miejsce na ognisko, tereny zielone, mała architektura, tereny rekreacyjne itp.], miejsca postojowe. Natomiast na pozostały teren przeznaczony zostaje pod budownictwo mieszkaniowe oraz usługowe i oznaczono go symbolem M/U. Ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej nieuciążliwej dla funkcji mieszkalnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami towarzyszącymi.

W granicach obszarów nr 2 i 3 ustala się przeznaczenie terenów na cele zabudowy socjalnej i oznaczono je symbolem MZ. Obszar nr 3 to teren byłego gospodarstwa rolnego, zabudowanego budynkami gospodarczymi i inwentarskimi, z infrastrukturą techniczną. Ze względu na wielkość obszaru nr 3 dopuszcza się na tym terenie realizację usług w zakresie obsługi mieszkańców lokali socjalnych [teren sportowo-rekreacyjny, place zabaw, zabudowę w zakresie kultury, gastronomi oraz kultury]. Dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejącej zabudowy, jak również jej rozbiórkę i budowę nowej zabudowy. Dopuszcza się również możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej.

Na obszarach nr 4 i 5 w Studium wyznacza się tereny pod powiększenie istniejącego cmentarza komunalnego w Pyrzycach i oznaczono je symbolem ZC. Strefa sanitarna od cmentarza zawarta jest w granicach obszarów nr 4 i 5. W strefie tej dopuszcza się realizację miejsc postojowych, usług pogrzebowych oraz sezonowych miejsc obsługi terenów cmentarnych, jednak bez możliwości realizacji miejsc grzebalnych. Przed realizacją terenów cmentarnych wymaga się przeprowadzenia badań terenowych i oceny geotechnicznej dokumentowanego podłoża terenów pod względem przydatności dla potrzeb realizacji cmentarza – miejsc grzebalnych.

Natomiast na obszarze nr 6, użytkowanym jako tereny rolnicze, wyznacza się tereny pod działalność gospodarczą, produkcyjną i usługową i oznaczono je symbolem P/U.

W chwili opracowywania niniejszej zmiany Studium audyt krajobrazowy nie został jeszcze sporządzony – nie wniesiono rekomendacji i wniosków z niego płynących, dotyczących obszaru opracowania.

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

W terenach objętych niniejszą zmianą Studium, przy sporządzeniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla nowoprojektowanej zabudowy należy przyjmować poniższe wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy

<i>Rodzaj zabudowy</i>	<i>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</i>	<i>Maksymalna wysokość zabudowy</i>	<i>Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej</i>	<i>Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych</i>
<i>Zabudowa usługowa [Dom Opieki Społecznej] - U/UZ -</i>	<i>nie ustala się</i>	<i>maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne</i>	<i>20%</i>	<i>1 miejsce na 5 pensjonariuszy</i>
<i>Zabudowa mieszkaniowa i usługowa - M/U-</i>	<i>1 000 m²</i>	<i>maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne</i>	<i>30%</i>	<i>1 miejsce na 1 lokal w zabudowie wielorodzinnej, 2 miejsca na 1 lokal w zabudowie jednorodzinnej, 1 miejsce na 50 m² powierzchni usług,</i>
<i>Zabudowa socjalna - MZ-</i>	<i>nie ustala się</i>	<i>maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne</i>	<i>30%</i>	<i>1 miejsce na 5 lokali mieszkalnych</i>
<i>Zabudowa produkcyjna, usługowa - P/U-</i>	<i>1 500 m²</i>	<i>15,0 m /nie dotyczy przewodów kominowych i wentylacyjnych oraz urządzeń technologicznych/</i>	<i>40%</i>	<i>1 miejsce na 50 m² powierzchni usług, 1 miejsce na 100 m² powierzchni zabudowy produkcyjnej, magazynowej, dopuszcza się odstępstwa z uwzględnieniem charakteru działalności</i>
<i>Zabudowa usługowa na terenach cmentarnych. -ZC</i>	<i>500 m²</i>	<i>7 m /nie dotyczy kaplic./</i>	<i>nie ustala się</i>	<i>5 miejsc</i>

Parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów wyżej nie wymienione i nie wynikające z innych ustaleń Studium, będą określane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne oraz z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych

Na terenach stref sanitarnych od cmentarzy ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52, poz. 315).

9.8.2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego.

Objęte opracowaniem tereny znajdują się poza formami ochrony przyrody wskazanymi w art. 6.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1614 z późniejszymi zmianami.), powoływanymi w celu ochrony ponadprzeciętnych walorów krajobrazowych, takich jak np. parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, czy też zespoły przyrodniczo-krajobrazowe. Nie znajdują się w granicach proponowanych form ochrony krajobrazu, o których mowa w Waloryzacji Przyrodniczej Województwa Zachodniopomorskiego.

Na terenach nie występują cechy obligatoryjne krajobrazu przyrodniczego, do których zalicza się: obszary Natura 2000, lasy ochronne, proponowane formy ochrony przyrody, cenne obiekty przyrodnicze – pojedyncze formy geologiczne i formy rzeźby terenu, typy lasu i drzewostanu – siedliska lasowe, borowe oraz łęgowe, olszowe i bagienne.

Na terenach nie występują cenne przyrodniczo cechy pokrycia terenu, do których zalicza się m.in.: rzeki, bagna i torfowiska, zalewane użytki zielone.

W sąsiedztwie obszaru nr 4 występuje Kanał Młyński.

W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych należy zachować ich drożność i właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu stosując obowiązujące przepisy w zakresie prawa wodnego. Zastosować również takie rozwiązania by nie spowodować zmian stosunków wodnych na terenach sąsiednich.

Obszar nr 1 położony w miejscowości Żabów oraz obszar nr 2 położony w miejscowości Młyny są zlokalizowane w strefie ochronnej ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie”, w miejscowości Żelewo, dla której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zawarte w Rozporządzeniu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie nr 10/2005 z dnia 21 września 2005 r.

Tereny objęte opracowaniem znajdują się w obszarze zlewni chronionej rzeki Płonia oraz w obszarze szczególnie narażonego na zanieczyszczenia związkami azotu pochodzenia rolniczego.

Na terenach krajobraz nie spełnia wymogów krajobrazu priorytetowego - należy przez to rozumieć krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe, i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania.

9.8.3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W obszarach nr: 2, 3 i 6 objętych zmianą Studium występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych. Obowiązują wymogi zawarte w rozdziale 5 pkt.5.2 części II. Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy.

9.8.4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Wyznaczone obszary nr: 1, 2, 3, 4 i 6 usytuowane są wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych – droga powiatowa 1559Z relacji Żabów–Mechowo, droga wojewódzka nr 119 relacji Szczecin-Smolarydroga wojewódzka nr 106 relacji Rzewnowo-Golczewo-Nowogard-Maszewo-Łęczycyca-Stargard-Pyrzyce. Obsługa komunikacyjna tych terenów odbywać się będzie poprzez istniejącą sieć komunikacyjną.

Realizacja zabudowy usługowej, socjalnej, produkcyjno-usługowej oraz cmentarzy wiąże się również z obsługą w zakresie niezbędnej infrastruktury technicznej. Dopuszcza się zatem budowę nowych oraz rozbudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej, przy zachowaniu przepisów odrębnych w tym zakresie.

9.8.5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Na obszarach nr: 2, 3, 4, 5, objętych przedmiotową zmianą Studium planowane są zadania służące realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym:

- realizacja zabudowy socjalnej
- rozbudowa cmentarza komunalnego.

9.8.6. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz inwestycje celu publicznego o znaczeniu krajowym.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa się zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Dom Pomocy Społecznej w Pyrzycach z siedzibą w Żabowie jest powiatową jednostką budżetową o zasięgu ponadgminnym. Obszar nr 1 przeznaczony jest pod rozbudowę tego ośrodka.

Zgodnie z planem Województwa Zachodniopomorskiego na obszarze zmiany Studium nie występują zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

9.8.7. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Na obszarach objętych niniejszą zmianą Studium, po realizacji przeznaczenia terenu zgodnie z kierunkiem zagospodarowania, wyznaczonym w Studium, tereny te stanowić będą tereny zurbanizowane, stąd nie ustala się kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

9.8.8. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

W obszarach objętych zmianą Studium nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

9.8.9. Obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie zmiany Studium nie występują obszary, dla których wyznacza się filar ochronny dla złóż kopalin.

Obszary nr: 3, 4, 5 i 6 objęte zmianą Studium położone są na obszarze terenu górniczego oraz terenu złoża wód geotermalnych – obowiązuje zakaz realizacji działań mogących negatywnie oddziaływać na złoża wód geotermalnych.

9.8.10. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustaw z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, ze zmianami)

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują pomniki zagłady, w związku z czym nie wyznacza się przedmiotowych obszarów.

9.8.11. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

9.8.12. Obszary zdegradowane

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary zdegradowane.

9.8.13. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenie zmiany Studium nie występują tereny zamknięte, toteż nie wyznacza się stref ochronnych dla ww. terenów.

9.8.14. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie - nie wyznacza się takich obszarów.

9.8.15. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kV - nie wyznacza się takich obszarów.

9.9. Zapisy wynikające z uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – VI edycja zmiany Studium

9.9.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

Inwestycje w ramach zagospodarowania turystyczno-balneologicznego z dopuszczeniem prowadzenie działalności usługowej w oparciu o złoża wód geotermalnych oraz z dopuszczeniem lokalizacji zespołu paneli fotowoltaicznych – elektrowni fotowoltaicznej realizowane mogą być na terenie objętym granicami oznaczonymi na załączniku graficznym do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – VI edycja zmiany Studium z wyłączeniem obszaru nieużytku naturogenicznego.

Obowiązuje kształtowanie struktury przestrzenno-kompozycyjnej w sposób zapewniający harmonijne powiązania kompozycyjne i funkcjonalne z sąsiednimi terenami w tym:

- c) dopuszcza się wyłączenie z produkcji rolnej i gruntów chronionych na cele rozwoju według ustaleń niniejszego studium, zapewniając warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki gruntami rolnymi i leśnymi,
- d) przy zachowaniu istniejącej Geotermii (symbol terenu EC/EF) oraz wyznaczonego w studium terenu urządzeń elektrociepłowniczych opalanych biomasą (symbol tereny ECb) dopuszcza się w ramach zagospodarowania funkcje turystyczno-balneologicznego oraz prowadzenie działalności usługowej w oparciu o złoża wód geotermalnych w tym wyznaczenie w zależności od potrzeb terenów lokalizacji urządzeń i obiektów:
 - wykorzystujących wody i energię geotermalną oraz odnawialną do celów zdrowotnych i rekreacyjnych typu; tężnie, baseny, obiekty rehabilitacyjne i lecznice;
 - służących edukacji, szkolnictwa, usługom związanym z organizacją konferencji,
 - usług hotelarskich;
 - związanych w funkcją składów i magazynów;
 - dodatkowo dla terenów oznaczonych symbolami EC/EF i ECb dopuszcza się lokalizację zespołów paneli fotowoltaicznych o powierzchni użytkowej sumarycznej do 4ha w wyznaczonym obszarze zmiany studium.

Na rysunku studium II edycji zmian oznaczono „obszar górniczy wód geotermalnych”, granica którego oznacza jednocześnie granicę złoża wód termalnych „Pyrzyce” WT 7936.

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

Na obszarze zmiany Studium teren przeznaczony jest pod obiekty i urządzenia służące utrzymaniu wymienionych w punkcie 9.9.1 funkcji:

- dopuszcza się zabudowę związaną z przeznaczeniem terenu oznaczonych symbolami EC/EF i ECb o maksymalnej wysokości 24m w tym do czterech kondygnacji nadziemnych, dla pozostałych terenów do 15m w tym do czterech kondygnacji nadziemnych,
- dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami EC/EF i ECb urządzenia technologiczne o wysokości do 45m,
- powierzchnia zabudowy nie przekraczającej 60% powierzchni terenu poszczególnych działek budowlanych, a dla funkcji związanych z lokalizacją elektrowni fotowoltaicznej powierzchnia ta nie może przekroczyć 95% powierzchni działki;
- dopuszcza się komunikację wewnętrzną oraz lokalizację urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną zgodnie z funkcją terenu.

9.9.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego.

Obszar opracowania nie znajduje się w granicach obszarów Natura 2000.

Wymagane jest przestrzeganie warunków Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie nr 6/2012 z dnia 15 czerwca 2012 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz.1398] w sprawie określenia wód wrażliwych na zanieczyszczenia związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszarów szczególnie narażonych, z których odpływ azotu za źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć.

Teren objęty zmianą Studium graniczy z urządzeniem melioracyjnym szczegółowym – rowem melioracyjnym. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych należy zachować ich drożność i właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu stosując obowiązujące przepisy w zakresie prawa wodnego. Zastosować również takie rozwiązania by nie spowodować zmian stosunków wodnych na terenach sąsiednich. W obszarze objętym zmianą obowiązują wymogi zawarte w rozdziale 4.3 części II.

Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy.

Strefa o której mowa w art. 10 ust 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może wykraczać poza teren na którym dopuszczono lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

W obszarze zmiany studium występuje obszar predystynowany do objęcia ochroną jako Użytek Ekologiczny wskazany na rysunku studium. Wskazania: uporządkowanie, zabezpieczenie przed eutrofizacją, utrzymać równowagę hydrologiczną. Dopuszcza się na obszarze proponowanego użytku lokalizację ogólnodostępnych pomostów, ciągów pieszych oraz obiektów małej architektury przy uwzględnieniu wytycznych i przepisów z zakresu ochrony przyrody.

9.9.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W obszarze objętym zmianą Studium występuje stanowisko archeologiczne nr 261, objęte ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych. Obowiązują wymogi zawarte w rozdziale 5 części II. Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy.

9.9.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.

W obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacyjnej. Obsługa komunikacyjna terenu zmiany Studium odbywać się będzie bezpośrednio lub pośrednio poprzez działki sąsiednie z drogi powiatowej ul. Ciepłowniczej oraz z innych dróg gminnych poprzez układ dróg wewnętrznych zgodnie z pozostałymi ustaleniami studium.

9.9.6. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.

Obowiązuje wyposażenie terenów w niezbędną infrastrukturę. Dopuszcza się jej rozbudowę, przebudowę i remonty w zakresie niezbędnym dla rozwoju miasta i gminy zgodnie z pozostałymi ustaleniami studium. W przypadku lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej dopuszcza się lokalizację niezbędną infrastruktury technicznej.

9.9.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

„Geotermia Pyrzyce” Sp z o.o. jest producentem i dystrybutorem ciepła na terenie miasta Pyrzyce. Budowa bezpośrednio przylegającej do zakładu Geotermii elektrociepłowni, opalanej biomasą wraz z elektrownią fotowoltaiczną, stanowi inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

9.9.8. 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.

9.9.9. 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 przestrzeni publicznej.

W obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

9.9.10. 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.

Aby umożliwić zagospodarowanie turystyczno-balneologicznego oraz prowadzenia działalności usługowej w oparciu o złoża wód geotermalnych z dopuszczeniem lokalizacji zespołu paneli fotowoltaicznych – elektrowni fotowoltaicznej wymagana jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIV/480/02 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 23.05.2002 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 43 poz.906], ponieważ parametry nowych urządzeń elektroenergetycznych nie spełniają wymogów powyższego planu dla instalacji powyżej 100kW oraz w ograniczonym zakresie umożliwiają lokalizację zespołu paneli fotowoltaicznych, jak i również nie dopuszczają zagospodarowanie turystyczno-balneologiczne oraz prowadzenie działalności usługowej w oparciu o złoża wód geotermalnych.

9.9.11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

W obszarze objętym zmianą Studium nie występują grunty leśne. Na obszarze objętym niniejszą zmianą Studium obowiązuje wyłączenie terenów bezpośrednio znajdujących się pod lokalizacją obiektów budowlanych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogami wewnętrznymi.

Pozostałe tereny rolnicze pozostają w dotychczasowym użytkowaniu lub pozostają jako powierzchnia biologicznie czynna.

9.9.12. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

W obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

9.9.13. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

W Studium w wyznaczonym obszarze zmianie dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów służących do produkcji energii cieplnej, elektrycznej, chłodnictwa oraz zespół paneli fotowoltaicznych, przy czym powierzchnia przeznaczona pod lokalizację zespołu paneli fotowoltaicznych nie może przekroczyć powierzchni użytkowej sumarycznej 4ha.

10. KOMUNIKACJA.

10.1. Układ komunikacyjny gminy.

Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Koszalinie przejął odcinek dawnej drogi krajowej nr 3 tzw. "starą trójkę" na odcinku Szczecin-Renice. Trasa ta przez pięć lat, czyli od chwili otwarcia nowej drogi ekspresowej S3, była zaliczana do kategorii dróg gminnych.

Obecnie ruch samochodowy w gminie skupiony jest na drogach wojewódzkich.

Nowa droga krajowa S3 relacji Świnoujście-Lubawka - granica państwa [Czechy] przebiega poza granicami gminy Pyrzyce i stanowi drogę ruchu ekspresowego S3.

Dostępność tej drogi z terenu gminy Pyrzyce następuje poprzez odcinek [około 10km] drogi wojewódzkiej nr 122 i „Węzeł Pyrzyce”.

Gminę obsługuje gęsta sieć dróg 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/100km² (o naw. ulep. 55.36km/100km²); w powiecie wynosi 51,59 km /100km² (o naw.ulep.46,6 km/100km²); natomiast w województwie 44.40 km/100km² (o naw. ulep.40,4 km/100km²).

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 wojewódzkich 38%, powiatowych 51%, gminnych 11%.

Wskaźnik gęstości dróg w gminie o nawierzchni twardej 64.04 km/100km².

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. wojewódzkich, powiatowych. Udział tych dróg w obsłudze drogowej gminy wynosi 89%.

Wnioski i cele.

- 1.) Ze względu na zmianę głównego ruchu samochodowego w tym ruch tranzytowego dalekiego zasięgu osobowego i ciężarowego [poza granicami gminy Pyrzyce] nastąpiła znaczna poprawa dostępności dróg dla mieszkańców. Otworzyło to uruchomienie niektórych terenów położonych przy dawnej drodze krajowej dla lokalizacji różnego typu zamierzeń inwestycyjnych, które wstrzymywane były poprzez brak możliwości wykonania zjazdów z drogi krajowej.
- 2.) 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.
- 3.) Główny układ drogowy w gminie szczególnie przy przejściach przez miejscowości dróg wojewódzkich nie jest przystosowany do znacznego jeszcze ruchu samochodowego.
- 4.) Dokonać należy analizy obecnego stanu układu komunikacyjnego gminy Pyrzyce po zmianie natężenia ruchu samochodowego, który przejęła droga ekspresowa S3 w kontekście proponowanych drogowych obejść miejscowości Pyrzyce, Żabów i Mielęcina.
- 5.) Należy podnieść standard obsługi poprzez dopasowanie funkcji dróg oraz ich sukcesywną modernizację.
- 6.) 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.

Po realizacji drogi krajowej S3, droga wojewódzka - dawna droga krajowa nr 3 jako międzyregionalna stała się alternatywną szczególnie dla przejazdów bezpłatnych o niższych standardzie komunikacyjnym.

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 drogi ekspresowej S3, dobre walory agroturystyczne, wykorzystanie sieci dróg lokalnych o małym ruchu samochodowym jako ścieżek rowerowych oraz poprawa stanu dróg wpłynęły aktywnie 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.

Ruch 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.



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA PYRZYCE

skala 1 : 100 000

POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE - KOMUNIKACJA

PODSTAWOWY UKŁAD DRÓG

DROGA MIĘDZYKRAJOWA E – 65

- DROGA KRAJOWA S 3
- WĘZEL „PYRZYCE”
- MIEJSCA OBSŁUGI PODRÓŻNYCH

DROGI MIĘDZYREGIONALNE

- DROGA WOJEWÓDZKA (BYŁA DROGA KRAJOWA NR 3)
- OBEJŚCIA MIEJSCOWOŚCI

DROGI REGIONALNE

- DROGI WOJEWÓDZKIE

UZUPEŁNIAJĄCY UKŁAD DRÓG

- WAŻNIEJSZE POWIATOWE
- POZOSTAŁE POWIATOWE
- MIEJSCA OBSŁUGI PODRÓŻNYCH
- DWORZEC AUTOBUSOWY

LINIA KOLEJOWA

- LINIA KOLEJOWA ZNACZENIA MIEJSCOWEGO / STACJE

TRASY ROWEROWE

- MIĘDZYKRAJOWA „TYSIĄCA JEZIOR”
- REGIONALNE
- POWIATOWE
- GMINNE LOKALNE

Kierunki rozwoju sieci transportowej.

Powiązania zewnętrzne

Schemat systemu transportowego w gminie ~~nie~~ uległ zasadniczym zmianom, ponieważ po zrealizowaniu drogi ekspresowej S3 zmianie uległ rodzaj ruchu na drodze wojewódzkiej – dawnej drodze krajowej nr 3.

Większość ruchu dalekiego zasięgu, szczególnie międzynarodowego została przejęta przez drogę ekspresową S3.

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 wewnątrz-gminne 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:

- droga wojewódzka na odcinku Szczecin-Renice –dawna droga krajowa nr 3 /GP/
- droga wojewódzka nr 106 relacji Rzewnowo – Golczewo – Nowogard – Maszewo – Łęczyca – Stargard Szczeciński – Pyrzyce
- droga wojewódzka nr 122 relacji Krajnik Dolny – Krzywlin – Banie – Pyrzyce – Piasecznik.

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 1351Z relacji Gardno – Bielice - Pyrzyce,
- droga nr DP 1555Z relacji Pyrzyce-Tetyń-Załęże w kierunku Myśliborza
- droga nr DP 1556Z relacji Przydarłów-Derczewko
- droga nr DP 1558Z relacji Giżyn-Młyny
- droga nr DP 1559Z relacji Żabów- Mechowo,
- droga nr DP 1560Z relacji Ryszewo-Brzezin
- droga nr DP 1561Z relacji Polnik-Letnin-Brzesko
- droga nr DP 1562Z relacji Mechowo-Letnin
- droga nr DP 1363Z relacji Obromino-Batowo
- droga nr DP 1564Z relacji Pstrowice-Derczewko
- droga nr DP 1365Z relacji Batowo-Sitno w kierunku Myśliborza
- droga nr DP 1372Z relacji Brzesko-Bylice-Lipiany
- droga nr DP 1576Z relacji Lubiato- Jesionowo
- droga nr DP 1583Z relacji Stacja PKP Nowielin-droga wojewódzka [dawna DK 3]
- droga nr DP 1584Z relacji Nieborowo-Ryszewko
- droga nr DP 1588Z relacji Pyrzyce-Rzepnowo
- droga nr DP 1712Z relacji Kunowo-Stary Przylep

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.

Według wykazu zarządcy infrastruktury PKP PLK SA przez obszar gminy Pyrzyce przebiegają dwie linie kolejowe:

- linia nr 411 Stargard – Pyrzyce,
- linia nr 422 Pyrzyce – Głazów.

Obie linie są jednotorowe, niezelektryfikowane, znaczenia miejscowego. Nie jest po nich prowadzony ruch pasażerski.

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 aktywizująco 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-Ostrowice 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-BieliceŻabów-Pyrzyce-Mechowo-Brzesko-Przelewice-Choszczno-İńsko-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-Rzepnowo-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%.

10.2. Układ komunikacyjny miasta.

Główny ruch samochodowy w Pyrzycach skupiony jest na ulicach leżących w ciągu dróg przelotowych 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.

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 bezpośrednie 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.

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.

Ulice zbiorcze zapewniają powiązania i obsługę zespołów miejskich.

Są to następujące ulice: Stargardzka, Poznańska, Śródmiejska i Równa.

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 podróży zlokalizowane są po stronie północnej i południowej miasta przy projektowanym obejściu miasta Pырzyce oraz przy drodze wylotowej DW 122 w kierunku drogi ekspresowej S3.

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.

11. INŻYNIERIA.

11.1. 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 m³/h. Woda jest silnie zażelaziona.
- 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 m³/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 m³/h (Obromino) do 30 m³/h (Krzemlin), a nawet 50 m³/h (Mielęcín). Wody tego rejonu wykazują średnią zawartość Fe(3-4 mg/dm³).

Jakość wód podziemnych na terenie gminy wskazuje na podwyższoną zawartość żelaza (Fe do 4 mg/dm³) 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 wyłączają 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 m³/h. Aktualny pobór układa się w granicach 220 m³/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,

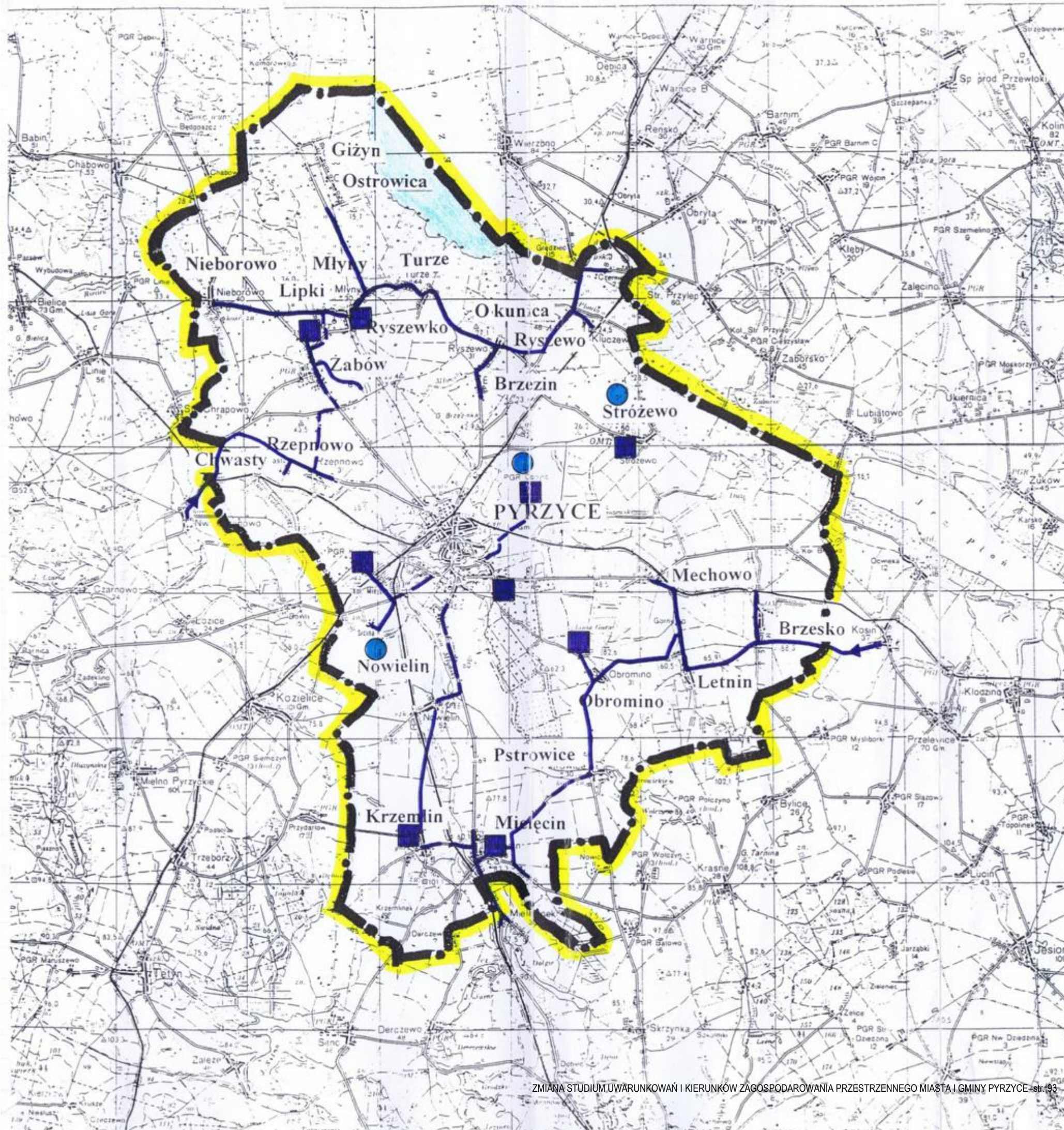
- ustanowienia stref ochronnych ujęć wody,
 - w mieście:
 - rozbudowa i modernizacja stacji uzdatniania wody dla ujęć wody w Pyrzycach,
 - budowa zbiornika wyrównawczego wody dla wodociągów m. Pyrzyce (obecnie jeden zbiornik wieżowy),
 - modernizacja i rozbudowa sieci wodociągowej m. Pyrzyce,
 - wykorzystanie 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 wodociągową.
- 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.
 2. Obromino – Mechowo – Pstrowice. Ujęcia wody w miejscowości Obromino.
 3. Karniewo – Sicina. Ujęcie wody w miejscowości Karniewo.
 4. Kluki – Brzesko – Letnin. Ujęcia wody w miejscowości Kluki w gm. Przelewice.
 5. Nowe Chrapowo – Chwasty – Rzepnowo. Ujęcie wody w Miejscowości Nowe Chrapowo w gm. Bielice.
 6. Mielęcín – Mielęcinek w gm. Lipiany. Ujęcie wody w miejscowości Mielęcín.
 - b. wodociągi zbiorowe istniejące podłączone do wodociągów grupowych
 1. Żabów – Chwasty – Rzepnowo – Nowe Chrapowo.
 2. Nowielin – Pyrzyce.
 3. Obojno – Pyrzyce.
 4. Krzemlin – Mielęcín – Mielęcinek.
Karniewo – Sicina – Pyrzyce.
 - c. 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 wodociągowej 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 dm³/d*M. Studnie awaryjne proponuje się zlokalizować w terenach zielonych na etapie miejscowego planu zagospodarowania miejscowości

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA PYRZYCE

skala 1 : 100 000








ZAAPATRZENIE W WODĘ

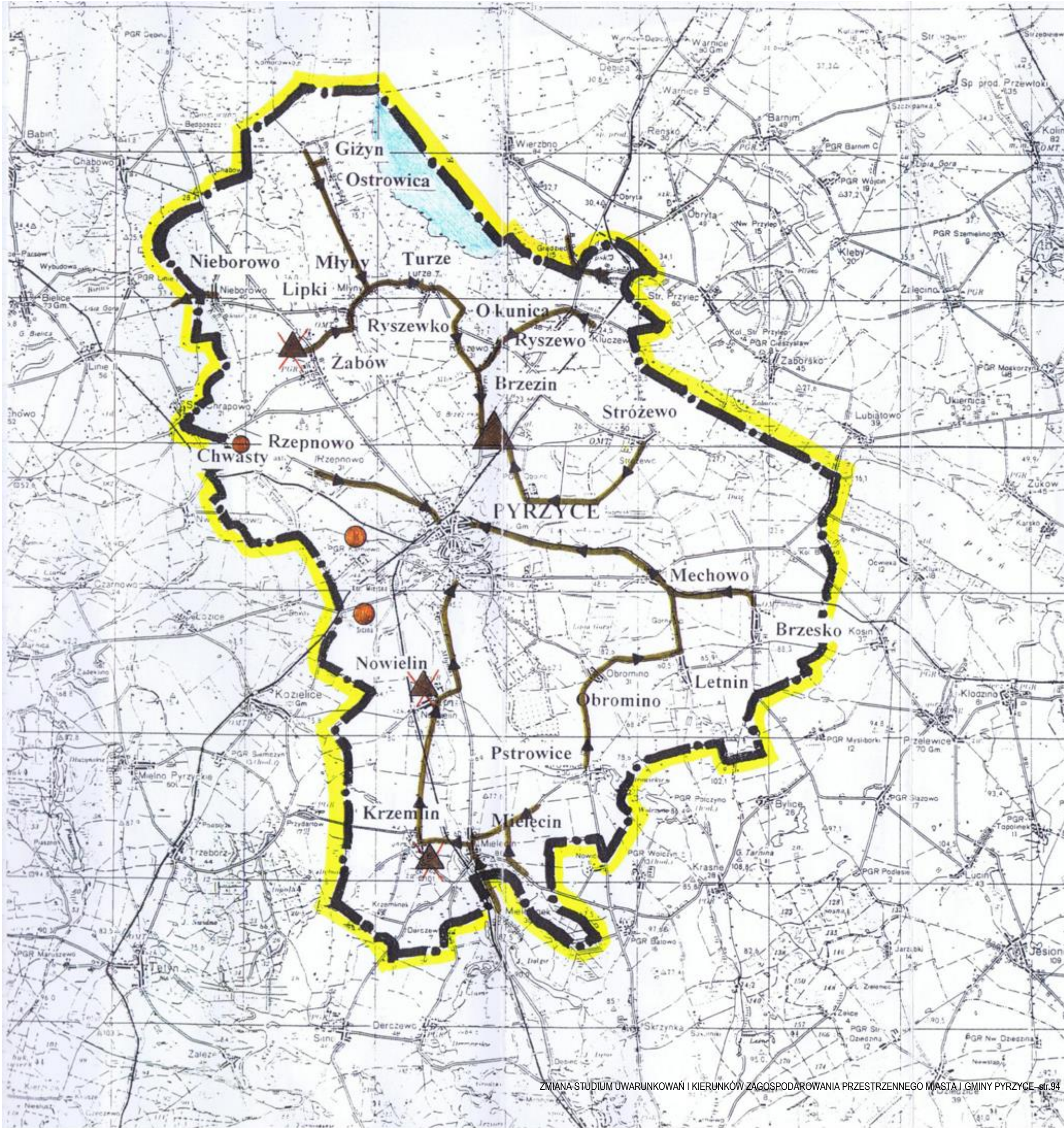
-  GRANICA GMINY
-  MIEJSCOWOŚCI NIE OBJĘTE GRUPOWYM WODOCIĄGIEM
-  UJĘCIE WODY
-  ISTN. WODOCIĄGI GRUPOWE
-  PROGRAMOWANE KIERUNKI PRZESYŁU WODY

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA PYRZYCE

skala 1 : 100 000

ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW

-  GRANICA GMINY
-  GRUPOWA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW ISTN. – DO ZACHOWANIA
-  OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW ISTN. – DO LIKWIDACJI
-  KANALIZACJA GRUPOWA PROJEKTOWANA
-  MIEJSCOWOŚCI NIE OBJĘTE GRUPOWYM SYSTEMEM KANALIZACJI



11.2. Odprowadzenie ścieków.

Uwarunkowania.

Miasto Pyrzyce posiada poniemiecką sieć kanalizacji ogólnospławnej wraz z mechaniczno – biologiczną oczyszczalnią ścieków o przepustowości 14500,0 m³/d. Obecnie ilość dopływających ścieków na oczyszczalnię wynosi od 4500,0 do 7000,0 m³/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 przetwarzane są na oczyszczalnię w Pyrzycach. W miejscowości Mechowo funkcjonuje kanalizacja sanitarna obsługująca wieś, a ścieki sanitarne przetwarzane 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 – Mielęcin.

- jednego „ciągu” związanego z systemem zachodnim Pyrzyce – Rzepnowo – Nowielin – Krzemlin – Mielęcina1.
- 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,

11.3 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 grzebowniska 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.

11.4. 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.

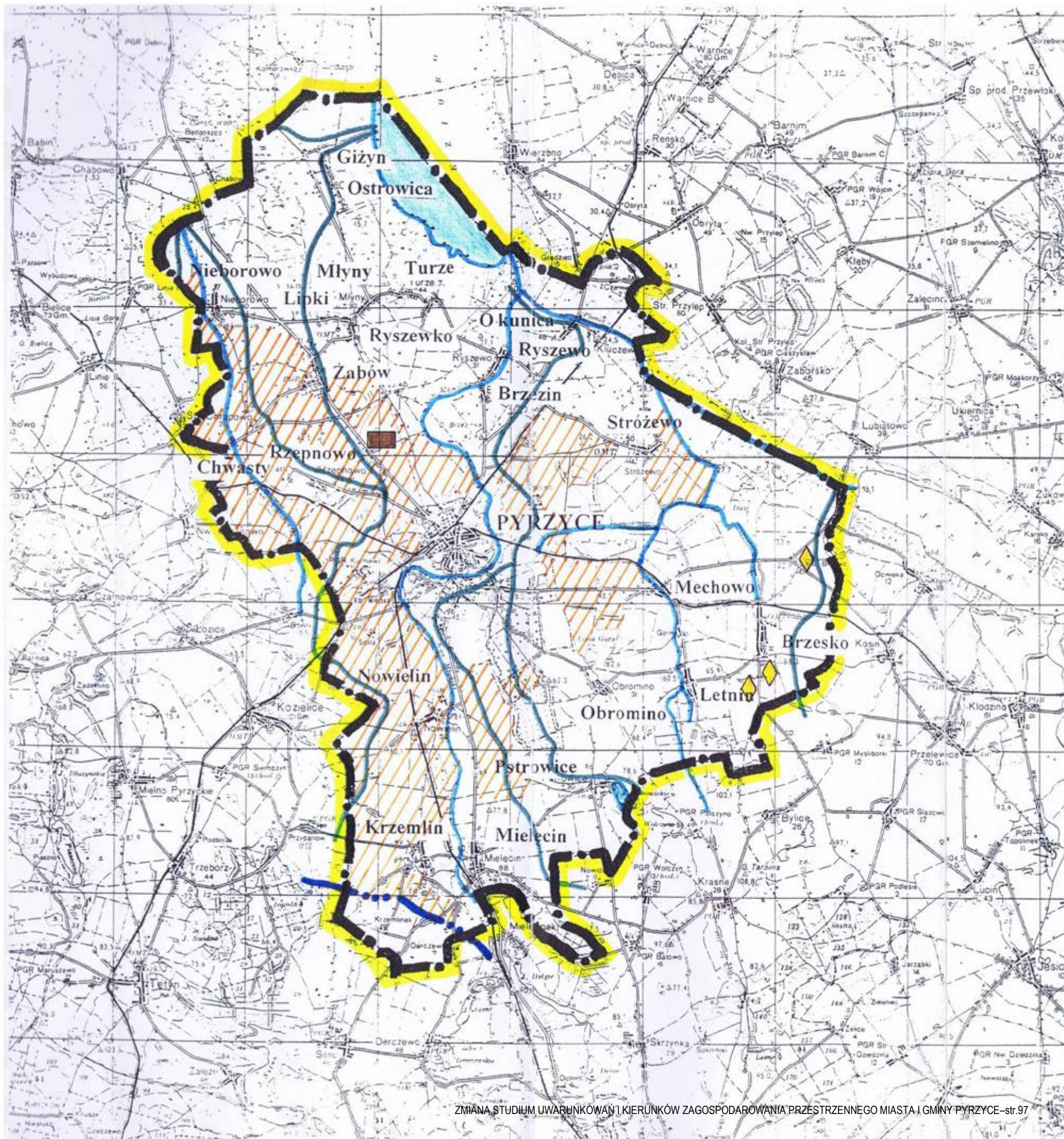
Głównym źródłem zanieczyszczeń rzeki Płoni na terenie gminy jest miasto Pyrzyce (poprzez Kanał Młyński).

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZEN
GMINY I MIASTA PYRZYCE**

skala 1 :

**REGULACJA STOSUNKÓW WODNYCH
USUWANIE ODPADÓW**

-  GRANICA GMINY
-  GRANICE ZLEWNI
-  GRANICE ZLEWNI JEZ. MIED'
-  TERENY ZMELIOROWANE
-  JEZIORA, RZEKI, KANAŁY
-  GMINNE SKŁADOWISKO
ODPADÓW KOMUNALNYCH
-  ISTN. „DZIKIE WYSYPISKO”
- DO LIKWIDACJI



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, Sicina, Strumień Nieborowski, Kanał Ryszewo, Kanał Czarnowo-Parnica

- 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 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 wielkości 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 m³ 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.

Na terenie objętym III edycją zmian Studium występują cieki naturalne i urządzenia melioracyjne podstawowe: rzeka Sicina, Strumień Nieborowski, Kanał Ryszewko, Kanał Czarnowo-Parnica, oraz urządzenia melioracyjne szczegółowe. Dla zachowania prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych, należy zachować ich drożność, właściwy stan techniczny i kierunek odpływu. Zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne, zagospodarowanie terenu nie może utrudniać konserwacji i utrzymania tych urządzeń melioracyjnych.

11.5. Zaopatrzenie w gaz.

Na terenie gminy gazem ziemnym wysokometanowym GZ-50 typu E zasilane jest miasto Pyrzyce i pozostałe miejscowości. 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.

Miasto i gmina zasilane są z gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 od miejscowości Mechowo w gminie Pyrzyce.

Zgodnie z planem Województwa Zachodniopomorskiego przez teren gminy Pyrzyce planowana jest realizacja gazociągu wysokiego ciśnienia, który będzie biegł dalej w kierunku zachodnim województwa tj. Pyrzyce – Bielice – Kozielice – Banie – Widuchowa.

11.6. Ciepłownictwo

Na terenie miasta Pyrzyce 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.

Wytwarzanie ciepła

Możliwości 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:

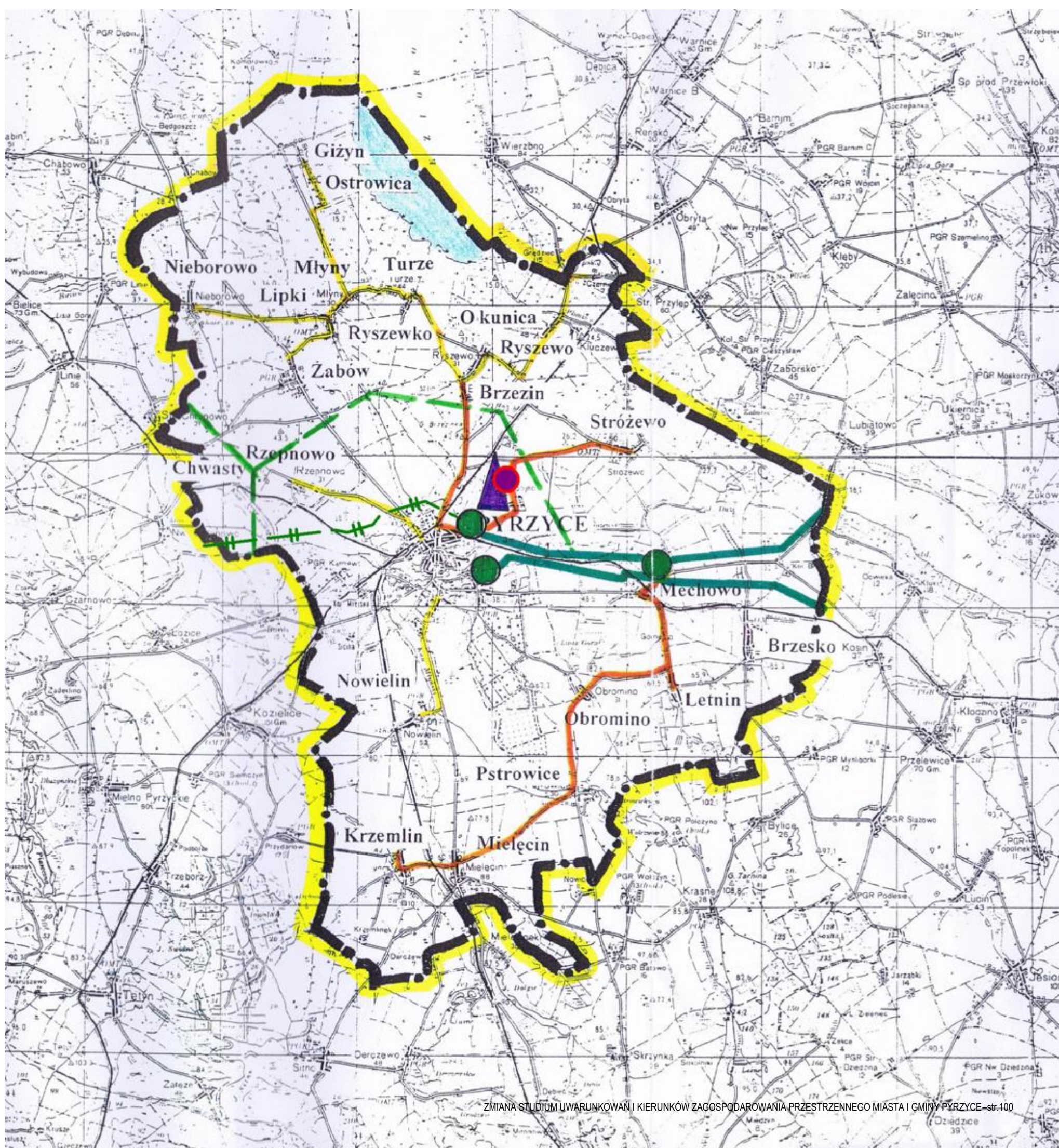
- utrzymanie scentralizowanego systemu ciepłowniczego zasilanego z ciepłowni „Geotermia” na terenie miasta Pyrzyce,

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA PYRZYCE

skala 1 : 100 000

ZAOPATRZENIE W GAZ CIEPŁOWNICTWO

-  GRANICA GMINY
-  ISTN. STACJA REDUKCYJNO-POMIAROWA GAZU I^o
-  ISTN. GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
-  ISTN. GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
-  PROJ. GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
-  ISTN. CIEPŁOWNIA GEOTERMALNA
-  ELEKTROCIEPŁOWNIA OPALANA BIOMASĄ
-  PROJ. GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA



- ustala się możliwość rozbudowy ciepłowni „Geotermia” poprzez wybudowanie na terenie bezpośrednio przyległym elektrociepłowni o mocy cieplnej do 3,3 MWt i elektrycznej – około 1,1 MWe opalanej biomasą. Jako rodzaj paliwa z biomasy wybrano słomę i siano ze względu na rolniczy charakter gminy, a odpady po spalaniu tego paliwa mogą być wykorzystane jako nawóz rolniczy.
- zasilanie w ciepło pozostałej zabudowy na terenie miasta - która nie jest podłączona do sieci cieplnej – 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.

11.7. 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 towarzyszących przepływowi prądu.

Szerokość tej strefy wynosi ok. 40 m. Innych linii elektroenergetycznych dla których ustawowo wyznacza się strefy ochronne na terenie gminy nie ma. 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.

Potencjalne źródła energii lokalnej

W 2001 r. rząd i parlament RP przyjął „Strategię rozwoju energetyki odnawialnej”, która zakłada konieczne do osiągnięcia minimalne poziomy procentowego udziału energii z zasobów naturalnych. Jest to działanie z kierunku spełnienia wymogów Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 września 2001 r. w sprawie promowania energii elektrycznej produkowanej z odnawialnych źródeł energii.

Rozwój energetyki odnawialnej stanowi element rozwoju zrównoważonego. Potrzeba rozwoju produkcji energii ze źródeł odnawialnych wynika z konieczności ograniczenia emisji z procesów spalania paliw energetycznych, wyczerpywania się zasobów paliw kopalnych i coraz mniej korzystnych ekonomicznie warunków ich pozyskiwania.

Energia odnawialna to energia uzyskiwana z naturalnych, powtarzających się procesów przyrodniczych.

Wiatr, woda, słońce, geotermia i biomasa to pięć najpopularniejszych źródeł energii odnawialnej.

Elektrownie wiatrowe zaliczane są do źródeł pozyskiwania odnawialnej energii elektrycznej. Są one korzystne z uwagi na warunki wiatrowe oraz jako mniej szkodliwe dla środowiska w stosunku do rozwiązań konwencjonalnych (brak zanieczyszczenia powietrza, uniknięcie zmian stosunków wodnych i podgrzewania wód powierzchniowych, brak odpadów, itp.).

Obszary, które użytkowane są jako tereny rolne, sprzyjają lokalizacji farm wiatrowych.

Na terenach rolniczych w obrębach ewidencyjnych: Brzeziny, Turze, Młyny, Ryszewko, Pyrzyce 1 planowana jest lokalizacja farmy elektrowni wiatrowych. Wyznaczono teren z możliwością lokalizacji max. 12 wież elektrowni wiatrowych oznaczony symbolem R/EW. Obszar ten wyznaczony został w odległości nie mniejszej niż 1000m od istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wyznaczonych w Studium stref osadniczych i terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy do marca 2015 r.). Dla tego obszaru ustalono również strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu z uwagi na lokalizację elektrowni wiatrowych.

Na terenach tych przewiduje się również realizację niezbędnej infrastruktury towarzyszącej (drogi dojazdowe, stacje elektroenergetyczne WN/SN, linie kablowe SN i WN, ewentualne odcinki linii napowietrznych do przyłączenia powyższych stacji do sieci istniejącej).

Warunki lokalizacji farm elektrowni wiatrowych zależą od wielu czynników: meteorologicznych [siła i kierunek wiatrów], zainwestowania, walorów przyrodniczych i kulturowych terenu oraz przyjętych rozwiązań technicznych urządzeń. Lokalizacja elektrowni wiatrowych na terenie gminy jest możliwa, pod warunkiem uwzględnienia wszelkich uwarunkowań z tym związanych, opracowania do każdego obszaru lokalizacji elektrowni wiatrowych studium wpływu siłowni wiatrowych na krajobraz z uwzględnieniem powiązań widokowych, sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.










Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dotyczących lokalizacji elektrowni wiatrowych należy uwzględnić następujące wytyczne elektrowni wiatrowych należy uwzględnić następujące wytyczne:

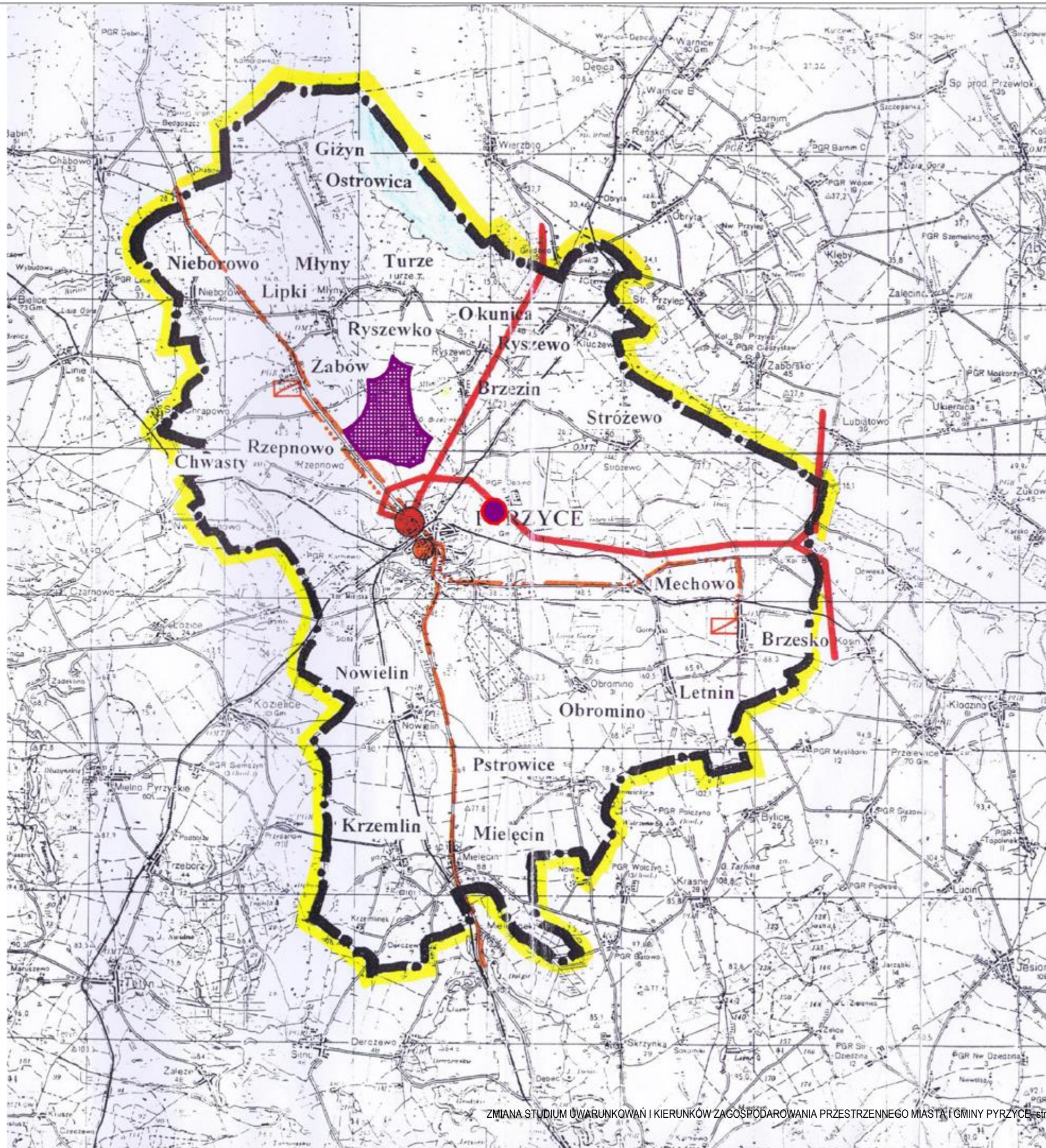
- zakaz zabudowy przewidzianej na stały pobyt ludzi na terenach oznaczonych symbolem R/EW
- w granicach strefy ochronnej, związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu z uwagi na lokalizację elektrowni wiatrowych, odległość zabudowy na stały

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA PYRZYCE

skala 1 : 100 000

ELEKTROENERGETYKA TELEKOMUNIKACJA

-  GRANICA GMINY
-  STACJA ZASILAJĄCA 110/15 kV
-  ELEKTROENERGETYCZNA LINIA NAPOWIETRZNA WN-110kV
-  CENTRALA TELEFONICZNA DO ROZBUDOWY
-  KABLE TELEFONICZNE
-  PROJEKTOWANE KABLE ŚWIATŁOWODOWE
-  PROJEKTOWANA SZAFKA ELEKTRONICZNA (ONU, MULTIMEDIA)
-  ELEKTROCIEPŁOWNIA OPALANA BIOMASĄ
-  REJON LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH



- pobyt ludzi od wieży siłowni wiatrowej będzie każdorazowo ustalana na podstawie opracowań specjalistycznych, opracowań przyrodniczych i środowiskowych, badających wpływ siłowni wiatrowych na środowisko w odniesieniu do poziomu hałasu w porze nocnej i dziennej - zabudowa ta znajdować się musi poza zasięgiem minimalnej izofony określonej w przepisach odrębnych
- minimalna odległość od rezerwatów fauny, flory – według przepisów odrębnych w tym zakresie,
- minimalna odległość od skraju zwartych kompleksów leśnych - 200 m,
- minimalna odległość od rzek i jezior o powierzchni do 10 ha (odległość ta nie dotyczy śródpolnych oczek wodnych) - 200 m,
- minimalna odległość od zbiorników wodnych o powierzchni powyżej 10 ha - 500 m,
- zapewnienie dojazdu do wież siłowni wiatrowych oraz stacji transformatorowych w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii,
- budowę przesyłowych linii energetycznych,
- zachowanie wymaganych odległości od istniejących linii napowietrznych najwyższych, wysokich i średnich napięć - zgodnie z obowiązującymi przepisami branżowymi,
- zachowanie odległości od dróg powiatowych oraz drogi krajowej i linii kolejowych - 100 m,
- zachowanie odległości od istniejących i projektowanych sieci gazowych wysokiego i średniego ciśnienia zgodnie z obowiązującymi przepisami branżowymi,
- obiekty o wysokości 100 m i wyższe, stanowiące przeszkody lotnicze, muszą być wyposażone w znaki przeszkodowe, a ich lokalizacje zgłaszane organowi nadzoru lotnictwa cywilnego,
- obiekty o wysokości 50 m i wyższe, stanowiące przeszkody lotnicze, muszą być wyposażone w znaki przeszkodowe [regulowane właściwymi w tym zakresie przepisami], a ich lokalizacje zgłaszane i uzgadniane z organem nadzoru lotnictwa wojskowego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- opracowanie do lokalizacji farmy wiatrowej studium krajobrazowego z uwzględnieniem powiązań widokowych.

Uwaga: wyżej wymienione odległości podawane są od pionowych osi wież.

Na etapie opracowywania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego należy dokonać analizy ich wpływu na krajobraz kulturowy. Opracowanie studium krajobrazowego, uwzględniające panoramy i osie widokowe, ekspozycji na sylwetki historycznych układów osadniczych będzie rozstrzygać o możliwości i zasadach realizacji poszczególnych lokalizacji wież siłowni wiatrowych.

Na dalszych etapach realizacji inwestycji należy przeprowadzić inwentaryzację pod kątem występowania chronionych gatunków i siedlisk, określić trasy migracji ptaków, nietoperzy i kompleksowy wpływ planowanej inwestycji na te trasy, określić zakres monitoringu i metody zapobiegania negatywnym skutkom lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z wymogami procedur w zakresie ocen oddziaływania na środowisko dla dokumentów planistycznych i przedsięwzięć.

W VI edycji zmiany studium wskazano obszar zagospodarowania turystyczno-balneologicznego oraz prowadzenia działalności usługowej w oparciu o złoża wód geotermalnych na którym dopuszcza się lokalizację elektrowni fotowoltaicznej jako zespół paneli fotowoltaicznych o maksymalnej sumarycznej powierzchni do 4ha zainwestowania.

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 - dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej wraz ze skablowaniem istniejących odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej [WN, SN, nn] na podstawie przepisów odrębnych;
- 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;
- zastosowanie źródeł energii odnawialnej przy produkcji energii elektrycznej.

- ustala się możliwość rozbudowy ciepłowni „Geotermia” poprzez wybudowanie na terenie bezpośrednio przyległym elektrociepłowni o mocy cieplnej do 3,3 MWt i elektrycznej – około 1,1 MWe opalanej biomasą [słoma i siano]. **W ramach zagospodarowania turystyczno-balneologicznego oraz prowadzenia działalności usługowej w oparciu o złoża wód geotermalnych dopuszcza się lokalizację zespołu paneli fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą stanowiących elektrownię fotowoltaiczną.**
- wybudować linię SN lub WN w przypadku budowy farm elektrowni wiatrowych oraz stację elektroenergetyczną, jeśli zostanie przewidziana w projekcie technicznym.

Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych turbin wiatrowych od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych w poziomie do średnicy koła wiatrakowego nie mniejsze niż:

1) dla linii jednotorowej:

- 10,0m od osi linii nn – 0,4kV
- 12,5m od osi linii SN – 15kV [20kV]

2) dla linii dwutorowej:

- 12,5m od osi linii nn – 0,4kV
- 15,0m od osi linii nn – 15kV

3) dla linii o napięciu 110kV:

- 3 x średnica koła wiatrakowego od skrajnego przewodu linii nie posiadającej specjalnych amortyzatorów do tłumienia drgań do posadowienia wiatraka
- średnica koła wiatrakowego od skrajnego przewodu linii posiadającej specjalne amortyzatory do tłumienia drgań do posadowienia wiatraka

11.8. Telekomunikacja.

Uwarunkowania.

Gmina obsługiwana jest przez centralę w Pyrzycach (Pentaconta LNI 3000NN). Oraz 750 NN centralę elektroniczną „Mielęcín” 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 światłowodowych.
- Wszystkie istniejące na terenie gminy centrale elektromechaniczne należy zlikwidować zastępując je szafkami systemu elektronicznego połączonymi z gminą liniami światłowodowymi.

- Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.
- Przewiduje się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
- W zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łącz telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych - budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu.

12. „PRACE PLANISTYCZNE I DOKUMENTACYJNE” STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Potrzeba sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego związana jest z koniecznością uporządkowania istniejącej zabudowy z uwagi na zachowane historyczne układy przestrzenne i znaczne nasycenie obiektami o wartościach kulturowych oraz z potrzebą udostępnieniem terenów wyznaczonych w studium na cele osadnictwa i pod rozwój funkcji gospodarczych.

Konieczność sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika również z przepisów szczególnych, dotyczących ochrony środowiska.

12a. 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 2 000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej.

Na terenach objętych zmianą studium nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy sporządzać w każdym przypadku, gdy mają zastosowanie przepisy odrębne, a przewidywane zmiany przeznaczenia terenu nie naruszają ustaleń studium. Na obszarach przeznaczonych pod poszerzenie istniejącego cmentarza komunalnego w Pyrzycach [obszar 4 i 5], oznaczonych symbolem ZC, gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ponieważ zgodnie z przepisami art. 3 ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (j.t.: Dz. U z 2017 r. poz. 912), cmentarze zakłada się i rozszerza na terenach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Wyróżnia się następujące obszary przestrzeni publicznych na terenie miasta Pyrzyce:

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

12b. 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:

Pyrzyce w obrębie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
Brzesko,
Brzezin,
Letnin,
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 I edycją zmiany Studium wyznaczonych na rysunku, wskazuje się obszary dla których pożądaną 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, 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,

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

Ustala się również obowiązek sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu z uwagi na lokalizację elektrowni wiatrowych z niezbędną infrastrukturą techniczną.

W granicach opracowania V edycji zmiany studium określono obszary stanowiące potencjalne tereny rozwojowe, w tym wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz tereny zainwestowane - wymagające uporządkowania. Granice obszarów nr: 1, 2 i 3 wrysowano na rysunku studium w skali 1 : 10 000, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszego studium. Celem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu wraz z obsługą komunikacyjną oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

W granicach opracowania VI edycji zmiany studium określono obszary stanowiące potencjalne tereny rozwojowe, w tym wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz tereny zainwestowane - wymagające uporządkowania. Granice obszaru wrysowano na rysunku studium w skali 1:10 000, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszego studium. Celem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu pod funkcje turystyczno-balneologiczne, usługowe w oparciu o złoża wód geotermalnych wraz z obsługą komunikacyjną oraz niezbędną infrastrukturą techniczną z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej. W obszarze zmiany studium występuje obszar predystynowany do objęcia ochroną jako Użytek Ekologiczny wskazany na rysunku studium.

Kolejność opracowania w/w planów ustala się wg potrzeb.

13. PROBLEMY PONADLOKALNE I ZADANIA LOKALNE.

13.1. 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 z 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 strefie 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,
- poprawę stanu dróg o randze ponadgminnej i systemu obsługi komunikacyjnej,
- realizację tras rowerowych o znaczeniu ponadlokalnym,
- regulację stosunków wodnych.

13.2. 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 realizacji 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 przyszłe realizacje 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:

- realizacji zadań publicznych stojących przed Samorządem z zakresu infrastruktury społecznej [powiększanie zasobów mieszkań socjalnych] i technicznej
- powiększenia istniejącego cmentarza komunalnego w Pyrzycach
- poprawy kondycji ekonomicznej gminy poprzez przejmowanie i zbywanie gruntów państwowych (ANR), będących przedmiotem zainteresowania potencjalnych inwestorów. Działanie to przyczynia się zwiększenia budżetu gminy i zmniejszenia bezrobocia poprzez stworzenie nowych miejsc pracy, przy zastosowaniu polityki promocyjnej.

14. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ V EDYCJI ZMIANY STUDIUM

Przyjęte rozwiązania i ustalenia zostały zainicjowane Uchwałą Nr XX/199/16 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce - dla terenów położonych w obrębach geodezyjnych: Żabów, Młyny oraz w obrębach geodezyjnych nr: 2, 3, 4, 7 miasta Pyrzyce.

Niniejsza zmiana Studium obejmuje sześć obszarów:

- w obrębie Żabów – pod rozbudowę Domu Pomocy Społecznej [na terenie działki nr 65/11 i 65/17] w Żabowie [U/UZ] oraz pod zabudowę mieszkaniową i usługową [M/U]
- w obrębie Młyny – na cele zabudowy – mieszkań socjalnych [MZ]
- w obrębie 3 m.Pyrzyce – na cele zabudowy – mieszkań socjalnych [MZ]
- w obrębie 7 m.Pyrzyce – na poszerzenie cmentarza [ZC]
- w obrębie 4 m.Pyrzyce – na poszerzenie cmentarza [ZC]
- w obrębie 2 m.Pyrzyce – pod działalność gospodarczą, produkcyjną, magazynową, usługową [P/U]

Dom Pomocy Społecznej w Pyrzycach z siedzibą w Żabowie dla osób przewlekle somatycznie chorych jest samodzielną powiatową jednostką budżetową o zasięgu ponadgminnym.

Na obszarze nr 1 - na powierzchni około 2ha teren przeznaczony pod rozbudowę tej jednostki. Na terenie dopuszcza się budowę nowej zabudowy przeznaczonej dla pacjentów, zagospodarowania terenu w dostosowaniu do potrzeb osób w nim przebywających [gabinety specjalistyczne, mieszkania dla pensjonariuszy, miejsce na ognisko, tereny zielone, mała architektura, tereny rekreacyjne itp.], miejsca postojowe, zabudowa administracyjno-gospodarcza. Na pozostałym terenie wyznaczono tereny pod zabudowę mieszkaniową z usługami nieuciążliwymi.

Na obszarach nr 2 i 3 wyznaczono tereny pod zabudowę socjalną.

Mieszkanie socjalne to lokal przeznaczony na mieszkanie, który posiada obniżony standard. To lokal, który w świetle prawa przeznaczony jest dla osób bezdomnych lub niemogących utrzymać się samodzielnie z powodu ubóstwa. Bardzo często mieszkania socjalne są usytuowane w peryferyjnych dzielnicach miast albo w starych kamienicach lub zaadaptowanych budynkach.

Na obszarze nr 3 dopuszczono realizację funkcji uzupełniających tereny mieszkaniowe, poprzez realizację terenów sportowo-rekreacyjnych, zabudowy kultury i handlu.

Przedmiotem zmiany Studium na obszarach nr 4 i 5 jest wyznaczenie terenów pod rozbudowę istniejącego cmentarza, usytuowanego przy ul.Cmentarnej w Pyrzycach, usytuowanego na terenie działek nr: 33 i 42 [obr. 7 m.Pyrzyce]. Dodatkowo na terenie działki nr 43 [obr. 7 m.Pyrzyce] znajduje się cmentarz żydowski . Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (j.t.: Dz. U z 2017 r. poz. 912), cmentarze zakłada się i rozszerza na terenach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Cmentarze powinny znajdować się na ogrodzonym terenie, odpowiednim pod względem sanitarnym.

Stosownie do § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52, poz. 315), teren pod cmentarz powinien być lokalizowany w sposób wykluczający możliwość wywierania szkodliwego wpływu cmentarza na otoczenie. W szczególności na cmentarze należy przeznaczać tereny na krańcach obszarów osiedleńczych, w izolacji od zabudowań, w pobliżu miejscowej sieci komunikacyjnej.

Odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarcze, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m, pod warunkiem że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone. Wyznaczono zatem tereny [oznaczone symbolem ZC] wskazane pod budowę cmentarzy komunalnych wraz ze strefą sanitarną. W strefie tej mogą być realizowane miejsca postojowe oraz usługi związane z obsługą terenów cmentarnych, w tym sezonowe miejsca obsługi terenów cmentarnych, zakłady pogrzebowe itp.

Na obszarze nr 6 wyznaczono tereny pod rozwój działalności gospodarczej w zakresie produkcji, magazynów i składów oraz usług, jest to uszczegółowienie strefy działalności produkcyjno-usługowej wyznaczonej już w Studium. Na obszarze tym dopuszczono zabudowę o wysokości do 15m, jednakże wysokość ta nie dotyczy przewodów kominowych i wentylacyjnych oraz urządzeń technologicznych. Ze względu na bliskie sąsiedztwo z zabudową mieszkaniową.

Tereny objęte niniejszą zmianą Studium nie znajdują się w granicach prawnych form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz.U. z 2018 r., poz. 1614 z późniejszymi zmianami).

Na obszarze nr 2, 3 i 6 występuje stanowisko archeologiczne wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej, określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce. Należy uwzględnić utrzymanie ochrony stanowiska na zasadach określonych przepisami szczegółowymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Obszar nr 1 położony w miejscowości Żabów oraz obszar nr 2 położony w miejscowości Młyny są zlokalizowane w strefie ochrony ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie w miejscowości Żelewo, gm. Stare Czarnowo, powiat gryfiński (Rozporządzenie Nr 4/2006 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 5 czerwca 2006 r., Dz. Urz. Woj. Zach. z 2006 r., poz. 1399).

Procedura opracowania V edycji zmiany Studium spełnia wymogi ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Uwzględniono również przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zmianą).

14a. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ VI EDYCJI ZMIANY STUDIUM

Przyjęte rozwiązania i ustalenia zostały zainicjowane Uchwałą nr XVIII/133/19 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce

Obszar objęty zmianą Studium obejmuje Zakład Górniczy „Geotermia Pyrzyce” wraz działkami sąsiadującymi na których znajdują się baseny zrzutu solanki, budynki zakładu górniczego, tereny rolnicze wraz z Jeziorem Miejskim. W granicach obszaru opracowania występują grunty budowlane oraz upraw polowych, wskazane do zagospodarowania turystyczno-balneologicznego oraz prowadzenia działalności usługowej w oparciu o złoża wód geotermalnych.

W części środkowej obszaru zmiany Studium występuje stanowisko archeologiczne nr 261, objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Obszar opracowania nie znajduje się w granicach obszarów Natura 2000.

a) Przy zachowaniu istniejącej Geotermii (symbol terenu EC/EF) oraz wyznaczonego w studium terenu urządzeń elektrociepłowniczych opalanych biomasą (symbol tereny ECb) dopuszcza się w ramach zagospodarowania funkcje turystyczno-balneologicznego oraz prowadzenie działalności usługowej w oparciu o złoża wód geotermalnych w tym wyznaczenie w zależności od potrzeb terenów lokalizacji urządzeń i obiektów:

- wykorzystujących wody i energię geotermalną oraz odnawialną do celów zdrowotnych i rekreacyjnych typu – tężnie, baseny, obiekty rehabilitacyjne i lecznice;
- służących edukacji, szkolnictwa, usługom związanym z organizacją konferencji,
- usług hotelarskich ;
- związanych w funkcją składów i magazynów;
- dodatkowo dla terenów oznaczonych symbolami EC/EF i ECb dopuszcza się lokalizację zespołów paneli fotowoltaicznych o powierzchni użytkowej sumarycznej do 4ha w wyznaczonym obszarze zmiany studium.

Na wyznaczonym obszarze dopuszczono zabudowę związaną z przeznaczeniem terenu o maksymalnej wysokości 24m w tym do czterech kondygnacji nadziemnych oraz dopuszczono urządzenia technologiczne o wysokości do 45m,

Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni terenu poszczególnych działek budowlanych, a dla funkcji związanych z lokalizacją elektrowni fotowoltaicznej powierzchnia ta nie może przekroczyć 95% powierzchni działki;

Dopuszczono również komunikację wewnętrzną oraz lokalizację urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną.

W obszarze zmiany studium występuje obszar predystynowany do objęcia ochroną jako Użytek Ekologiczny wskazany na rysunku studium. Wskazania: uporządkowanie, zabezpieczenie przed eutrofizacją, utrzymać równowagę hydrologiczną. Dopuszcza się na obszarze proponowanego użytku lokalizację ogólnodostępnych pomostów, ciągów pieszych oraz obiektów małej architektury przy uwzględnieniu wytycznych i przepisów z zakresu ochrony przyrody.

Procedura opracowania VI edycji zmiany Studium spełnia wymogi ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. 2020 r. poz. 293) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Uwzględniono również przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 283).

15. PODSUMOWANIE BILANSU TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla gminy Pырzyce został opracowany w celu przedstawienia obecnej ilości rezerw terenów przeznaczonych pod zabudowę (chłonności) oraz wykazania zapotrzebowania lub jego braku na wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych.

Pierwszym etapem było przeprowadzenie analiz, które miały na celu wykazanie dynamiki demograficznej i określenie prognozy liczby ludności na najbliższe 30 lat. W poprzednich latach zaobserwowano spadek liczby ludności. Prognozuje się, że ze względu na aktualne trendy oraz politykę prorodziną tendencja ta może ulec zahamowaniu. Z uwagi na prognozowany nieznaczny spadek liczby ludności, dla potrzeb opracowania bilansu przyjmuje się obecną liczbę ludności.

Jednocześnie na podstawie analiz ekonomicznych i społecznych ustalono, że występują niedobory powierzchni pod zabudowę w celu zapewnienia potrzeb aktualnej liczby ludności, a co za tym idzie konieczne jest zapewnienie stosownej ilości terenów pod zabudowę mieszkaniową jako i tej niezbędnej do prowadzenia działalności produkcyjnej, wytwórczej, magazynowej, usługowej i pozostałych funkcji.

Kolejno, poprzez przyjęcie odpowiednich wskaźników, odnoszących się do powierzchni użytkowej poszczególnych funkcji w gminie, określono zapotrzebowanie na każdą z nich. Przyjęto podział stosowany w ewidencji gruntów. Zostało to wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy przypadającej na mieszkańca i następnie w sumarycznej powierzchni każdej z funkcji.

Następnie, na podstawie danych odczytanych z mapy ewidencyjnej, określono chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Wykazało to, że większość terenów inwestycyjnych na obszarach wiejskich została już wykorzystana. Wolne tereny pod zabudowę istnieją tylko w mieście Pырzyce oraz na obszarze Mielęcina. Konieczne jest zatem zwiększenie powierzchni terenów pod nowe inwestycje, aby nie zahamować rozwoju pozostałych obszarów. W przypadku określenia chłonności w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, wykazano że jest tylko 5 planów, które zostały sporządzone dla terenów poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i jednocześnie ich zapisy nie zostały jeszcze zrealizowane. Są to plany, które przeznaczają tereny głównie pod funkcje usługowe i przemysłowe, które nie zostały dotychczas zabudowane. Ponadto umożliwiają również lokalizowanie funkcji mieszkaniowej, ale w znacznie mniejszej powierzchni.

Ostatnim etapem bilansu było zestawienie chłonności terenów z zapotrzebowaniem. Wykazało to, że zapotrzebowanie w większości przypadków przewyższa chłonność, jedynie w funkcji handlowo-usługowej i przemysłowej występuje nadwyżka terenów inwestycyjnych. Jest to spowodowane przeznaczeniem dużej powierzchni na te funkcje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, których ustalenia nie zostały dotychczas zrealizowane.

Podsumowując, należy stwierdzić, iż można przeznaczać nowe tereny pod inwestycje w zależności od potrzeb i zainteresowania inwestycyjnego na danym terenie. Zapotrzebowanie na większości terenów jest zdecydowanie większe niż chłonność, dlatego należy umożliwić lokalizowanie nowej zabudowy w celu dalszego rozwoju gminy.

15.A. BILANS TERENÓW W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA POD FUNKCJE USŁUGOWE, PRODUKCJI ORAZ ENERGETYKI ODNAWIALNEJ.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowano w oparciu o art. 10 ust. 5-7 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 poz. 293). Stał się konieczny do wykonania z dniem wejścia w życie tj. 18 listopada 2015 r. ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (tj. Dz. U. z 2020 poz. 802). Szczegółowy zakres i zasady sporządzania bilansu określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- d) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy (...), maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy,
- e) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej (...), rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy,
- f) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy,
- g) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (...),
- h) określa się: a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla gminy Pырzyce w kontekście przeprowadzonej VI edycji zmiany studium został opracowany w celu przedstawienia obecnej ilości rezerw terenów przeznaczonych pod lokalizację dodatkowej funkcji (chłonności) zgodnie z przypisaną funkcją określoną w przedmiotowej zmianie oraz wykazania zapotrzebowania lub jego braku na wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych. Z uwagi na umiejscowienie obszaru zmian w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pырzyce – okolice Geotermii oraz przedmiotu zmiany studium, tj. inwestycji funkcjonalnie powiązanych ze złożami wód geotermalnych i dopuszczeniem elektrowni fotowoltaicznej, niniejsza analiza została ograniczona do bilansu terenów objętych tylko możliwością lokalizacji paneli fotowoltaicznych. Pozostałe funkcje tj.

- strefa działalności rolno-produkcyjno-usługowej w tym usług turystycznych,
- strefa działalności produkcyjno-usługowa,
- strefa zagospodarowania turystyczno-balneologicznego,
- przemysł i składy,
- ośrodki produkcji oraz obsługi gospodarki rolnej, zwierzęcej i roślinnej,
- usługi sportu,
- tereny usługowe,
- tereny lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych.

z uwagi na to, że powierzchnie obszarów ww. funkcji, które są wskazane w studium nie zmieniają się, odstąpiono od ich analizy w przedmiotowym bilansie.

Zmiana studium polega na doprecyzowaniu zapisów ustaleń studium w zakresie rozwoju funkcji m.in. turystycznych (część hotelarska) oraz dopuszczenie lokalizacji paneli fotowoltaicznych jako ekologicznego źródła wytwarzania energii. Zmiana studium wskazuje też ograniczenia w powiększeniu terenów inwestycyjnych poprzez ochronę obszaru przyrodniczo cennego i wskazania go jako proponowanego użytku ekologicznego obejmującego Jezioro Miejskie i jego otoczenie.

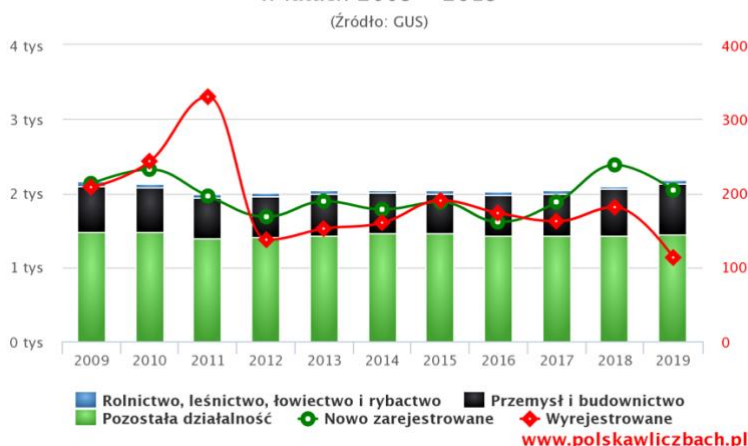
Pierwsza część bilansu obejmuje przeprowadzenie analizy, która ma na celu wykazanie dynamiki rozwoju gospodarczego i perspektywy rynku pracy wskazanie trendów na najbliższe lata w dziedzinach objętych przedmiotem zmian.

Analiza obejmuje dane zebrane w okresie minimum 10 lat.

Wybrane dane statystyczne	2016	2017	2018	Powiat 2018
Ludność	19627	19564	19420	39639
Ludność na 1 km ²	96	96	95	55
Kobiety na 100 mężczyzn	102	103	103	100
Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	61,9	63,7	65,3	62,0
Dochody ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca w zł	3340	3644	4026	4235
Wydatki ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca w zł	3208	3609	3766	4135
Turystyczne obiekty noclegowe ^a	2	2	1	3
Mieszkania oddane do użytkowania na 10 tys. ludności	17	31	14	13

Jeżeli chodzi o liczbę ludności to można określić stan przez ostatni okres jako constans, bez symptomów zapaści czy nagłego wzrostu przyrostu naturalnego. Zameldowania utrzymują się na stałym poziomie przy lekkiej tendencji wzrostowej. Niestety nie widać końca tendencji spadku ujemnego salda migracji.

Podmioty gospodarki narodowej wpisane do rejestru REGON w latach 2009 – 2019

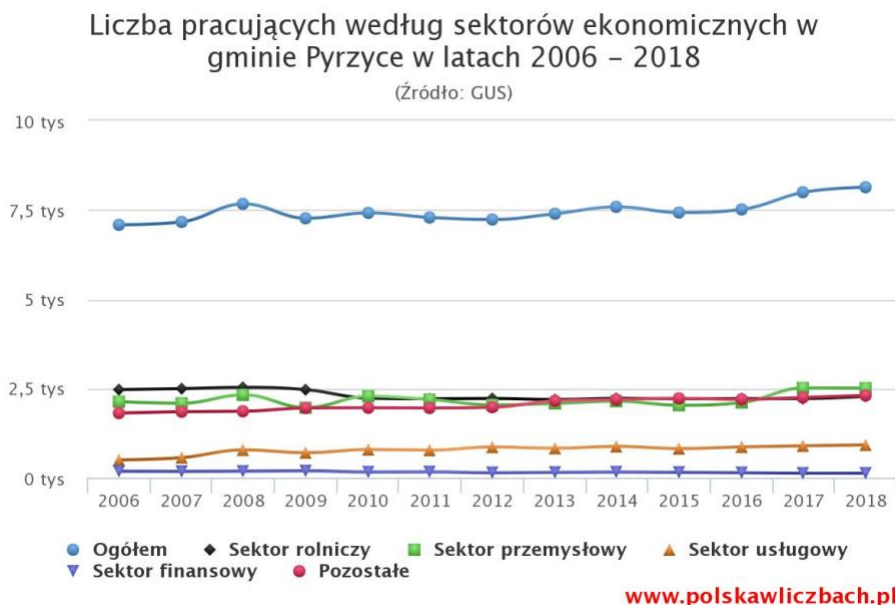


Na podstawie powyższego wykresu można wyciągnąć wniosek, że trend wzrostu wyrejestrowania podmiotów został zahamowany i od 2016 roku zauważa się stały wzrost liczby zarejestrowanych podmiotów, co się przekłada na wzrost zainteresowania gruntami przeznaczonymi pod inwestycje oraz wzrostu liczby procedur zmiany przeznaczenia funkcji obiektów z rolniczego na obiekty produkcji. Poniżej tabela charakteryzująca trendy w „powstawaniu” powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych.

rok; budynki niemieszkalne ogółem (PKOB od 1211 do 1274); ogółem; powierzchnia użytkowa	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
m2	1 474	5 435	5 895	1 431	665	2 681	7 989	1 958	8 802	2 424	1 136	1 595	9 752	4 291	1 858
	Suma za okres 2005-2019														
	56.575														

Trudno tutaj o jednoznaczną ocenę trendu, który jest zmienny i uzależniony od wielu czynników w większości globalnych/regionalnych. Jedno natomiast można stwierdzić, że tzw. biznes lokalny, ale i nie tylko, pozostaje w „gminie” wykorzystując lokalne uwarunkowania tj. dobre skomunikowanie z resztą Kraju, jakość infrastruktury technicznej, zasoby ludzkie itp.

Poniższy wykres wskazuje na zmiany orientacji pracujących w zależności od trendów w sektorach ekonomicznych.



Na powyższym wykresie można zaobserwować tendencję przechodzenia pracowników z sektora rolniczego do innych sektorów gospodarki, co może oznaczać, że rozwijają się inne sektory „kosztem” rolnictwa, poprzez znaczną mechanizację nie wymaga ono już tylu rąk do pracy, a warunki pracy w innych sektor są lepsze itd.

Liczba podmiotów w rejestrze REGON stale rośnie w kolejnych latach:

Liczba podmiotów w rejestrze REGON na 10 tys. Ludności w wieku produkcyjnym	2016	2017	2018	Powiat 2018
	1667	1710	1790	1571

W gminie Pyrzyce w roku 2019 w rejestrze REGON zarejestrowanych było 2 175 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 1 681 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. W tymże roku zarejestrowano 204 nowe podmioty, a 113 podmiotów zostało wyrejestrowanych. Na przestrzeni lat 2009-2017 najwięcej (238) podmiotów zarejestrowano w roku 2018, a najmniej (161) w roku 2016. W tym samym okresie najwięcej (330) podmiotów wykreślono z rejestru REGON w 2011 roku, najmniej (113) podmiotów wyrejestrowano natomiast w 2019 roku. Według danych z rejestru REGON wśród podmiotów posiadających osobowość prawną w gminie Pyrzyce najwięcej (85) jest stanowiących spółki cywilne. Analizując rejestr pod kątem liczby zatrudnionych pracowników można stwierdzić, że najwięcej (2 098) jest mikro-przedsiębiorstw, zatrudniających 0 - 9 pracowników. 2,2% (48) podmiotów jako rodzaj działalności deklarowało rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo, jako przemysł i budownictwo swój rodzaj działalności deklarowało 31,2% (679) podmiotów, a 66,6% (1 448) podmiotów w rejestrze zakwalifikowana jest jako pozostała działalność. Wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w gminie Pyrzyce najczęściej deklarowanymi rodzajami przeważającej działalności są budownictwo (26.0%) oraz handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (21.6%).

Podsumowując powyższe rynek pracy na terenie gminy jest stabilny i zakładając, że inwestycje w różnych dziedzinach będą się utrzymywały z tendencją wzrostową, należy przyjąć wzrost zapotrzebowania na tereny inwestycyjne o wielobranżowym charakterze.

Według danych GUS z 2019 roku w gminie Pyrzyce znajdował się jeden hotel (kategorii trzygwiazdkowej). Brak było moteli oraz pensjonatów. W porównaniu z rokiem 2008 liczba obiektów noclegowych zwiększyła się o właśnie jeden obiekt, a obiekty z zapleczem konferencyjnym z salą konferencyjną pojawił się dopiero w roku 2017. Należy przyjąć, że ilość ta może być niewystarczająca z uwagi na potencjał rozwoju funkcji turystyczno-balneologicznej w Gminie, stąd dopuszczenie takiej funkcji w obszarze zmiany studium.

Biorąc pod uwagę powyższe dane, polityka władz gminy winna się kocentrować na prowadzeniu stałych działań proinwestycyjnych w tym tworzenia dogodnych warunków funkcjonowania i rozwoju lokalnych firm, a podstawą tego działania jest dostosowywanie m.in. dokumentów planistycznych do potrzeb rynku przy naczelnym założeniu jakim jest „zrównoważony rozwój”, co z kolei jest zgodne z ustaleniami Strategii Rozwoju Gminy Pyrzyce na lata 2015-2025 tj. drugim celem operacyjnym 1-szego Celu Strategicznego „Tworzenie warunków rozwoju Gminy Pyrzyce” poprzez „Ujednoczenie terenów gminy aktualizując studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce oraz utworzenie i aktualizację już istniejących planów zagospodarowania przestrzennego gminy w celu efektywniejszego wykorzystania między innymi jej zasobów i walorów dla inwestycji, sektora handlu i usług oraz usług publicznych.”

Udział terenów objętej obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w roku 2018 wyniósł 2,3% powierzchni gminy. Poniżej wykaz tych planów:

Wykaz

obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących teren miasta i gminy Pyrzyce ogłoszonych w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego

Lp.	Tytuł	Obręb/ nr działka	Nr Uchwały Rady Miejskiej z dnia Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr z dnia	Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr z dnia poz.
1.	Zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta i Gminy Pyrzyce dla terenów zlokalizowanych w mieście Pyrzyce i miejscowościach Krzemlin i Brzezin	Obręb 6,7, 8,9,10,11 m Pyrzyce, Krzemlin Brzezin (kompleks działek)	XXV/293/2000r. z dnia 30 listopada 2000r.	Nr 3 poz. 21 z dnia 13 .02. 2001
2.	Zmiany w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pyrzyce -wsie	Obręb Giżyn, Nieborowo, Ryszewko, Turze, Okunica, Żabów, Brzezin, Stróżewo, Mechowo, Brzesko, Mielęcín, Letnin (kompleks działek)	XXX/336/01 z dnia 29 marca 2001r	Nr 15 poz. 301 z dnia 21.05.2001r.
3.	Zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce	Obręb 5 Pyrzyce Działka nr 94, Obręb 9 Pyrzyce, działka 204/1,204/4	XXXII/363/01 z dnia 31 maja 2001r	Nr 27 poz. 568 z dnia 17.08.2001r
4.	Zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce	Obręb 2 Pyrzyce Obręb 8 Pyrzyce, Obręb 10 Pyrzyce (kompleks działek)	XXXVI/421/01 z dnia 25 października 2001r	Nr 50 poz. 1349 z dnia 11.12.2001r
5.	Zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce- okolice Geotermii	Obręb 2 Pyrzyce Działka nr 76/1, 76/2, 77,78,79,80,81 Obręb 3 Pyrzyce Działka nr 74/1,74/3,74/4,130/29,93/1, 93/2,94/1, 94/3,94/4,95	XLIV/480/02 z dnia 23 maja 2002r	Nr 43 poz. 906 z dnia 20.06.2002r
6.	Zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce-obręb geodezyjny Giżyn	Obręb Giżyn Działka nr 95/2	XIII/92/03 z dnia 29 września 2003r	Nr 104 poz. 1759 z dnia 14.11.2003r
7.	Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce	Obręb 7 miasta Pyrzyce Działka nr 45,47,101,91/1	XIII/93/03 z dnia 29 września 2003r	Nr 104 poz. 1760 z dnia 14.11.2003r
8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce, obręb geodezyjny nr 7 m. Pyrzyce, działki nr 64 i 65	Obręb 7 m. Pyrzyce Działka nr 64, 65	XXVII/197/04 z dnia 30 września 2004r	Nr 84 poz. 1535 z dnia 19.11.2004r

9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Ryszewko i Nieborowo w gminie Pyrzyce	Obręb Ryszewko Obręb Nieborowo	XLII/346/05 z dnia 27 października 2005r	Nr 116 poz. 2532 z dnia 30.12.2005r
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pyrzyce	Obręb 10 m. Pyrzyce część działki nr 492/1 Obręb 12 m. Pyrzyce Działka nr 28/2	XXXVI/280/05 z dnia 28 kwietnia 2005r	Nr 94 poz. 1764 z dnia 28.08.2006r
11.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pyrzyce- w obrębie geodezyjnym nr 8	Obręb 8 m Pyrzyce Działka nr 74/2, nr 14	VIII/43/07 z dnia 29 marca 2007r	Nr 66 poz. 1049 z dnia 28.05 .2007r
12	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pyrzyce- w obrębie ewidencyjnym nr 4,7,12 m .Pyrzyce	Obręb 4 m. Pyrzyce Działka nr 165,166,167,169, część działek nr 146/2,147 Obręb 7 m Pyrzyce Działka nr 14,49,66-77,106-187,191/1-191/21,192-207,213-214,217-237,246-249,250-271,284-288,291-302,305-310, część działek nr 41/1,48/3,78,102,105 Obręb 12 m. Pyrzyce Działka nr 3, 4, 5, 6, 15, 21, 22,23,24,25,26 część działki nr 1,2,12	XXXIX/334/09 z dnia 26 lutego 2009r zmieniona XXIII/245/12 z dnia 26 kwietnia 2012r	Nr 20 poz. 816 z dnia 29.05 .2009r z dn. 05 czerwca 2012r. poz. 1297
13	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu 9 w Pyrzycach	Obręb 9 m. Pyrzyce działka nr 336/4	LXI/503/10 z dnia 25 marca 2010r	Nr 61 poz. 1186 z dnia 05 lipca 2010r
14.	Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego 9 miasta Pyrzyce	Obręb 9 m. Pyrzyce działka nr 344/2	LIII/496/14 z dnia 20 lutego 2014r.	z dnia 26 marca 2014r. poz. 1353
15.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego 3 miasta Pyrzyce	Obręb 3 m. Pyrzyce działka nr 94/4; nr 94/5; 94/6	VII/57/15 z dnia 30 kwietnia 2015r.	poz. 2197 z dnia 2 czerwca 2015r.
16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie 13 m. Pyrzyce	Obręb 13 m. Pyrzyce działka nr 3/10; 28; 5/3;5/2; 7/6;4;6	VII/59/15 z dnia 30 kwietnia 2015r.	Poz. 2423 z dnia 16 czerwca 2015r.
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w rejonie ulicy Stargardzkiej w Pyrzycach	Obręb 9 m. Pyrzyce [teren w rejonie ulic: Stargardzkiej, Ogrodowej, Wojska Polskiego i Jana Pawła II]	LIV/466/18 z dnia 27 września 2018r.	Poz. 5100 z dnia 5 listopada 2018r. Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr P-1.4131.319.2018.KN Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 30 października 2018r. Poz. 5101 z dnia 5 listopada 2018r.

Większość ww. planów obejmuje funkcje mieszkaniowe o wskaźniku powierzchni zabudowy od 25% do 30%. Natomiast powierzchnie zabudowy dla funkcji usług, produkcji i składów wahają się od 40% do 80%.

W zestawieniu powierzchni brakuje terenów przeznaczonych pod lokalizację paneli fotowoltaicznych co jest wynikiem braku wskazania takiej funkcji w studium oraz planach miejscowych. Nie oznaczona to automatycznie, że takie wskazania terenu nie znajdują się w Gminie , wręcz przeciwnie, Władze Gminy poprzez procedurę wydawania decyzji o warunkach zabudowy dopuszcza lokalizację takich obiektów.

Obecnie w gminnym rejestrze wydanych decyzji jest sześć takich decyzji:

- 1) decyzja 23/2019 z dnia 19.03.2019 r., budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1,0 MW wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 92 obręb Obromino.
- 2) decyzja 50/2019 z dnia 21.05.2019 r., budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 0,337 MW wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 16/2 obręb 11 m. Pyrzyce,
- 3) decyzja 63/2019 z dnia 10.07.2019 r., budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1,0 MW wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 45 i 46 obręb Krzemlin.
- 4) decyzja 86/2019 z dnia 27.09.2019 r., budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 0,773 MW wraz z infrastrukturą techniczną na działkach nr 34/1 i 34/4 obręb 1 m. Pyrzyce
- 5) decyzja 92/2019 z dnia 11.10.2019 r., budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1,0 MW wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 252 obręb 9 m. Pyrzyce,
- 6) decyzja 74/2020 z dnia 29.09.2020 r., budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1,0 MW wraz z infrastrukturą techniczną na części RIVA i RVI działek nr 45 i 46 obręb Krzemlin.

Co daje w sumie moc ok. 5,11 MW i zajmuje ok 11 ha powierzchni.

Potencjał obszarowy w gminie Pyrzyce pod tego typu inwestycji jest jednak znacznie duży i przyjmując za aksjomat, że tego typu inwestycje winny powstawać na gruntach słabych czyli łąkach, pastwiskach nieużytkach itd., to na obszarze gminy mamy około 4.000 ha takich gruntów, które ewentualnie mogły by spełnić konieczne warunki dla lokalizacji instalacji fotowoltaicznych.

Odrębnym zagadnieniem jest możliwość przyłączenia się tzw. elektrowni fotowoltaicznych do sieci elektroenergetycznych, ale na etapie przedmiotowej analizy nie można tego określić.

Tego typu inwestycji z uwagi na ogólnostanowiony trend, cieszą się dużym powodzeniem szczególnie w synergii z istniejącymi instalacjami. W Gminie energia słoneczna wykorzystywana jest przede wszystkim na potrzeby indywidualnych gospodarstw domowych oraz budynków użyteczności publicznej za pomocą kolektorów słonecznych i paneli fotowoltaicznych.

W Programie Ochrony Środowiska dla Gminy Pyrzyce na lata 2019-2022 z perspektywą do roku 2026 wskazano, że na terenach przewidzianych do zagospodarowania w ramach produkcji przemysłowej, usług i handlu proponuje się wprowadzenie następujących zasad zrównoważonego rozwoju:

1. zasada zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń,
2. zasada utrzymania i ochrony istniejących zasobów środowiska przyrodniczego,
3. zasada racjonalnego zagospodarowania powierzchni ziemi przy zachowaniu wysokiego udziału terenów zielonych,
4. zasada stosowania najlepszej dostępnej techniki (BAT), w tym technologii energooszczędnych z maksymalnym wykorzystaniem energii odpadowej oraz energii odnawialnej,
5. zasada ograniczania ryzyka wystąpienia poważnej awarii oraz jej skutków dla ludzi i środowiska.

Na obszarze zmiany studium jest zlokalizowana ciepłownia, której działanie oparte jest na źródłach geotermalnych. Właściciele tej ciepłowni zamierzają rozbudować zakład m.in. o elektrownię fotowoltaiczną, jako współistniejące źródło energii. Takie podejście umożliwi budowę m.in. zakładu balneologicznego z zapleczem hotelowo-rekreacyjnym o bardzo ekonomicznym zapotrzebowaniu na energię.

Obszar zmiany studium obejmuje teren objęty ustaleniami planu miejscowego przyjętego uchwałą nr XLIV/480/02 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 234 maja 2002 (Dz.Urz.Woj.Zach. z 2002 nr 43 poz. 903), który nie dopuszcza lokalizacji paneli fotowoltaicznych.

Proponowana powierzchnia zainwestowania pod funkcję elektrowni fotowoltaicznej na obszarze objętym zmianą to 4ha, co przy obecnych możliwościach technologicznych może dać ok. 3MW energii.

Podsumowując, należy stwierdzić, iż istnieje konieczność zachowania możliwości rozwoju gminy poprzez wskazanie nowych terenów rozwojowych pod inwestycje w zależności od potrzeb i zainteresowania inwestycyjnego na danym terenie. Zapotrzebowanie na większości terenów jest zdecydowanie większe niż chłonność, dlatego należy umożliwić lokalizowanie nowej zabudowy w celu dalszego rozwoju gminy. Brak w studium ustaleń dotyczących możliwości lokalizacji paneli fotowoltaicznych może hamować trendy wzrostu liczby inwestycji ukierunkowanych na proekologiczny charakter wytwarzania dóbr.

Struktura władania na terenie gminy (stan 1.01.1998 r.)

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	-	-	-	-
IV a, b	Grunty państw. przekazane w zarząd lub użytkowanie P/K	96/126	1,1	47	-	-	170	5
IV c	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
V a	RSP	732	3,6	699	12	-	9	12
V b	Kółka Rolnicze	24	0,1	23	-	-	1	-
VI a, 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	-	-	-	-	-	-	-
III.	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
V a	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	1,3	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?
X1-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