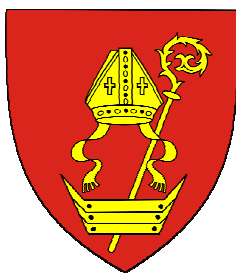


**STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY
PSZCZEW**



**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR/...../.....
RADY GMINY PSZCZEW
z dnia r.**

/PROJEKT Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2022 R./

2022



SPIS TREŚCI

I.	WPROWADZENIE	5
1.	Podstawowe informacje. Tryb opracowania	5
2.	Powiązania polityki przestrzennej samorządu terytorialnego z polityką przestrzenną województwa	7
3.	Podstawa opracowania studium	7
II.	UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	9
1.	Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.....	9
1.1.	Podstawowe informacje o gminie.....	9
1.1.1.	Obszar gminy	9
1.1.2.	Funkcje gminy	9
1.2.	Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu.....	9
1.2.1.	Zabudowa mieszkaniowa.....	11
1.2.2.	Zabudowa zagrodowa	11
1.2.3.	Zabudowa rekreacji indywidualnej	11
1.2.4.	Zabudowa usługowa.....	11
1.2.5.	Zabudowa produkcyjna, składy i magazyny.....	11
1.2.6.	Tereny zieleni	11
1.2.7.	Grunty rolne	12
1.2.8.	Wody powierzchniowe	12
1.3.	Uzbrojenie terenów.....	12
1.3.1.	Wodociąg	12
1.3.2.	Kanalizacja	12
1.3.3.	Gazownictwo.....	12
1.3.4.	Zaopatrzenie w ciepło	12
1.3.5.	Elektroenergetyka	13
2.	Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	13
3.	Uwarunkowania wynikające z diagnozy przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy	13
4.	Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.....	16
4.1.	Rzeźba terenu	16
4.2.	Budowa geologiczna	16
4.3.	Gleby.....	17
4.4.	Wody powierzchniowe i podziemne	18
4.5.	Warunki klimatu lokalnego.....	19
4.6.	Flora	19
4.7.	Hałas	19
4.8.	Pole elektromagnetyczne	20
4.9.	Uwarunkowania ekologiczne	20
5.	Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	23
5.1.	Rys historyczny	23
5.2.	Obszary i obiekty objęte ochroną.....	24
5.3.	Stanowiska archeologiczne.....	31
5.4.	Program opieki nad zabytkami.....	45
6.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych.....	45



7.	Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony zdrowia..	46
7.1.	Zasoby mieszkaniowe.....	46
7.2.	Administracja	46
7.3.	Opieka medyczna i socjalna.....	46
6.4.	Oświata i wychowanie.....	46
6.5.	Zróżnicowanie i dostępność usług.....	46
6.6.	Kultura, sport, turystyka i rekreacja	47
8.	Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	48
8.1.	Zagrożenie powodziowe	48
8.2.	Zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.....	49
8.3.	Zagrożenie bezpieczeństwa publicznego.....	49
9.	Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy Pszczew.....	49
9.1.	Analiza ekonomiczna.....	49
9.2.	Analiza środowiskowa	51
9.2.1.	Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej.....	51
9.2.2.	Możliwości rozwoju i ograniczenia dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów.....	53
9.2.3.	Obszary, na których występują ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska oraz występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska	54
9.2.4.	Ocena przydatności terenów dla różnych sposobów zagospodarowania	55
9.3.	Analiza społeczna	56
9.3.1.	Liczba i rozmieszczenie ludności	56
9.3.2.	Ruch naturalny ludności	57
9.3.3.	Migracje ludności.....	58
9.3.4.	Uwarunkowania społeczne w zakresie rynku pracy.....	58
9.4.	Prognoza demograficzna.....	59
9.5.	Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy	60
9.6.	Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	61
9.6.1.	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę	61
9.6.2.	Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych.....	63
9.6.3.	Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę	63
9.6.4.	Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.....	64
9.7.	Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy	66
9.8.	Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych i na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę oraz poza tymi obszarami	67
10.	Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów	71
11.	Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	71
11.1.	Rezerwat przyrody.....	71
11.2.	Pszczewski Park Krajobrazowy.....	72
11.3.	Obszary chronionego krajobrazu	75
11.4.	Obszary Natura 2000.....	76
11.5.	Użytki ekologiczne	78
11.6.	Pomniki przyrody	79



12.	Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	81
13.	Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych	81
13.1.	Udokumentowane złoża kopalin.....	81
13.2.	Główne zbiorniki wód podziemnych	81
14.	Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.....	81
15.	Uwarunkowania wynikające ze stanu systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	81
15.1.	Sieć komunikacyjna	81
15.2.	Zaopatrzenie w wodę.....	84
15.3.	Odprowadzanie ścieków	84
15.4.	Zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepło i gaz.....	84
15.5.	Gospodarka odpadami.....	86
15.6.	Telekomunikacja	86
16.	Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	86
17.	Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.....	87
III.	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	89
1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	89
1.1.	Wytyczne wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego.....	89
1.2.	Wytyczne w zakresie kształtowania struktury przestrzennej gminy.....	91
1.3.	Wytyczne określania w planach miejscowych zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wraz z dopuszczalnym ich zakresem i ograniczeniami.....	93
2.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy.....	101
2.1.	Minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne	101
2.2.	Wytyczne określania wymagań dotyczących parametrów i wskaźników urbanistycznych w planach miejscowych	102
2.3.	Tereny wskazane do ograniczenia zabudowy.....	102
2.4.	Tereny wskazane do wyłączenia spod zabudowy	103
3.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	103
3.1.	Wytyczne określania zasad ochrony w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska:.....	103
3.2.	Wytyczne określania zasad ochrony w planach miejscowych, wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych studium i uzdrowisk.....	108
4.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	110
5.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	111
5.1.	Wytyczne określania w planach miejscowych wykorzystania i rozwijania potencjału już istniejących systemów oraz koordynacji lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych	111
5.1.1.	Wodociąg	112
5.1.2.	Kanalizacja	112
5.1.3.	Gazownictwo.....	113
5.1.4.	Transport paliw.....	114



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PSZCZEW

5.1.5. Elektroenergetyka.....	114
5.1.6. Ciepłownictwo.....	116
5.1.7. Telekomunikacja.....	116
5.1.8. Zagospodarowanie odpadów	116
5.2. Układ drogowy	117
5.3. Sieć kolejowa	118
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	118
7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa	119
8. Obszary, dla 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	120
9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	120
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	121
10.1. Obszary, w których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	121
10.2. Tereny rolnicze	122
10.3. Tereny trwałych użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień	122
10.4. Tereny leśne.....	123
10.5. Tereny przeznaczone do zalesienia	123
11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	123
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	124
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady	124
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	124
15. Obszary zdegradowane	125
16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	125
17. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu	125
IV. WPLYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	126
V. POLITYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA.....	126
VI. INTERPRETACJA ZAPISÓW USTALEŃ STUDIUM	128
VII. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM	128
VIII. OBJAŚNIENIE ZMIAN W NOWYM OPRACOWANIU W STOSUNKU DO POPRZEDNIEJ EDYCJI STUDIUM	129



I. WPROWADZENIE

1. Podstawowe informacje. Tryb opracowania

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych samorządu lokalnego. Podstawowym dokumentem określającym kierunki jej realizacji oraz lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Pomimo, iż studium nie jest aktem prawa miejscowego, jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Rada Gminy Pszczew Uchwałą nr XXVIII/241/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. przyjęła „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew”, w którym określono główne cele i kierunki rozwoju przestrzennego oraz zasady prowadzenia polityki przestrzennej na obszarze gminy. Studium zostało zmienione uchwałą nr XL/234/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.

Zachodzące zmiany gospodarcze, społeczne i przestrzenne wpłynęły na potrzebę aktualizacji polityki przestrzenno-gospodarczej gminy. Przeprowadzona analiza dotychczasowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew wykazała, że przedmiotowy dokument planistyczny jest już częściowo nieaktualny zarówno w zakresie oczekiwań inwestycyjnych mieszkańców oraz inwestorów zewnętrznych, jak i braków merytorycznych wynikających z ówczesnego prawodawstwa. Planowany dalszy rozwój gminy, wynikający zarówno z potrzeb realizacji polityki przestrzennej, jak i zainteresowania inwestorów prywatnych, wymagał dostosowania zapisów Studium w zakresie zasięgu i lokalizacji terenów inwestycyjnych przy uwzględnieniu potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w tym bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Konieczne stało się określenie nowych ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, spełniających aktualne wymogi przepisów prawa oraz oczekiwania i potrzeby społeczności lokalnej, co w dalszej perspektywie umożliwi sporządzenie aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem ładu przestrzennego oraz potrzeb ochrony najcenniejszych walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

W związku z powyższym Wójt Gminy Pszczew wystąpił do Rady Gminy z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Rada Gminy Pszczew Uchwałą Nr XII.72.2019 z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew” w granicach administracyjnych gminy wyraziła wolę opracowania nowego dokumentu.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) zmieniła zakres, problematykę i tryb sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przede wszystkim wprowadziła ona wymóg braku sprzeczności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium. Ponadto wśród obowiązkowych do uwzględnienia elementów studium należy wyszczególnić i ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej, określić obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu gminnym i ponadlokalnym, obszary przestrzeni publicznej, określić obszary, dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych oraz obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W studium konieczne jest uwzględnienie obszarów występowania złóż surowców mineralnych, obszarów pomników zabytkowe i ich stref ochronnych, granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych oraz obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PSZCZEW

Zgodnie art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) sporządzającym Studium jest Wójt Gminy Pszczew. Studium przyjmowane jest uchwałą Rady Gminy i podlega nadzorowi Wojewody w zakresie jego zgodności z obowiązującym prawem.

Studium składa się z części tekstowej i graficznej obejmującej dwie plansze: „Uwarunkowania” oraz „Kierunki” wykonane w skali 1:20 000.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego powstało przede wszystkim w oparciu o:

- ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503),
 - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233),
- oraz przepisy odrębne.

Studium jest podstawowym narzędziem kształtowania polityki przestrzennej na terenie gminy. Jest ono dokumentem o charakterze planistycznym, w którym samorząd przyjmuje określoną wizję i cel rozwoju przestrzennego gminy. Drogą do ich osiągnięcia jest przestrzeganie przyjętych w Studium zasad oraz podjęcie koniecznych i pożądaných działań w polityce przestrzennej. Głównym zadaniem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy wpisanej w politykę przestrzenną państwa i województwa oraz ogólnych kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy. Podstawowym zadaniem Studium jest także identyfikacja lokalnych uwarunkowań oraz określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego, dzięki czemu staje się ono dokumentem wyznaczającym ogólną politykę przestrzenną gminy. Dokument ten jednocześnie zawiera wytyczne do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Określona w Studium polityka przestrzenna jest zgodna z zasadami ustanowionymi przepisami prawa i uwzględnia następujące zagadnienia:

- dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu,
- stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony,
- diagnozy przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy,
- stan środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, oraz wymagania jego ochrony,
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym,
- warunki i jakość życia, ochrona zdrowia oraz bezpieczeństwa ludności i mienia,
- potrzeby i możliwości rozwoju gminy,
- stan prawny gruntów,
- występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie odrębnych przepisów,
- występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych,
- występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- wymagania dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- wymagania wynikające z ochrony przeciwpowodziowej.

Zgodnie z art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uchwała rada gminy. Nie jest ono jednak aktem prawa miejscowego, ale zawarte w nim zasady polityki przestrzennej są wiążące podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium stanowi ważny akt władztwa wewnętrznego, w którym rada gminy bezpośrednio wpływa na



działania władzy wykonawczej.

2. Powiązania polityki przestrzennej samorządu terytorialnego z polityką przestrzenną województwa

W myśl art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Wójt Gminy Pszczew sporządzając Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ma obowiązek uwzględniać ustalenia strategii rozwoju województwa i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, a także ustalenia strategii rozwoju ponadlokalnego oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.

Wójt przedkłada projekt Studium do zaopiniowania i uzgodnienia. Szczególnie istotnym jest, aby w Studium zostały uwzględnione zamierzenia w zakresie ponadlokalnych inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenów.

3. Podstawa opracowania studium

Podstawą prawną przystąpienia do opracowania zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew” jest art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Podstawę formalną opracowania stanowi natomiast Uchwała Nr XII.72.2019 Rady Gminy Pszczew z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew.



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PSZCZEW



II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

1.1. Podstawowe informacje o gminie

1.1.1. Obszar gminy

Gmina Pszczew jest gminą wiejską położoną w środkowo-wschodniej części województwa lubuskiego. Gmina od południa graniczy z gminą Trzciel, od południowego zachodu z gminą Międzyrzecz, od północnego zachodu z gminą Przytoczna (województwo lubuskie), od północnego wschodu z gminą Międzychód, a od południowego wschodu z gminą Miedzichowo (województwo wielkopolskie).

Powierzchnia gminy Pszczew wynosi 17 764 ha (178 km²). Siedzibą władz jest wieś gminna Pszczew. Obszar gminy podzielony jest na 12 sołectw składających się z 13 miejscowości: Pszczew, Stołuń, Szarcz, Stoki, Zielomyśl i Brzeźno, Nowe Gorzycko, Silna, Świechocin, Borowy Młyn, Policko, Rańsko i Janowo.

1.1.2. Funkcje gminy

Dominującą funkcją gminy jest rolnictwo i gospodarka leśna. Według danych za 2010 rok na terenie gminy Pszczew prowadzonych było 355 gospodarstw indywidualnych o łącznej powierzchni 7 216 ha.

Jednocześnie w gminie w 2018 roku zarejestrowanych było 353 podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, z czego 342 prowadziło działalność w sektorze prywatnym. W gminie funkcjonowały 275 osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, 18 spółek handlowych, 2 spółdzielnie, 2 fundacje oraz 23 stowarzyszenia i organizacje społeczne. Większość podmiotów gospodarczych zajmuje się działalnością w zakresie handlu hurtowego i detalicznego (23,80% ogółu podmiotów gospodarczych) i budownictwa (17,85% ogółu podmiotów gospodarczych). Istotnymi sektorami działalności są ponadto: pozostała działalność usługowa (15,86% ogółu podmiotów gospodarczych), przetwórstwo przemysłowe (8,50% ogółu podmiotów gospodarczych) oraz rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo (6,23% ogółu podmiotów gospodarczych).

Gmina Pszczew pełni także funkcje wypoczynkowe, które rozwinęły się w oparciu o istniejące walory przyrodnicze. Na terenach położonych w sąsiedztwie jezior zlokalizowana jest liczna zabudowa letniskowa i ośrodki rekreacyjne.

1.2. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu

Gmina Pszczew posiada następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu nad jeziorem Szarcz w Pszczewie. Uchwała Nr XXXIV/212/98 Rady Gminy Pszczew z dnia 5 marca 1998 r.,
- 2) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew (zespół mieszkalnictwa w Pszczewie, ul. Międzyrzeczka). Uchwała Nr XXXV/220/98 Rady Gminy Pszczew z dnia 26 marca 1998 r.,
- 3) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew. Uchwała Nr XXXV/221/98 Rady Gminy Pszczew z dnia 26 marca 1998 r.,
- 4) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew (tereny mieszkalnictwa rozproszonego w obrębie Pszczewa). Uchwała Nr XXXVI/227/98 Rady Gminy Pszczew z dnia 30 kwietnia 1998 r.,
- 5) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew. Uchwała Nr XIII/114/99 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 listopada 1999 r.,



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PSZCZEW

- 6) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew w obrębie geodezyjnym Pszczew. Uchwała Nr IX/64/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 września 2003 r.,
- 7) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew w obrębie geodezyjnym Pszczew. Uchwała Nr IX/65/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 września 2003 r.,
- 8) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew w obrębie geodezyjnym Pszczew. Uchwała Nr IX/66/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 września 2003 r.,
- 9) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew w obrębie geodezyjnym Pszczew. Uchwała Nr IX/67/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 września 2003 r.,
- 10) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew w obrębie geodezyjnym Janowo. Uchwała Nr IX/68/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 września 2003 r.,
- 11) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew w obrębie geodezyjnym Nowe Gorzycko. Uchwała Nr IX/69/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 września 2003 r.,
- 12) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew w obrębie geodezyjnym Szarcz. Uchwała Nr IX/70/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 września 2003 r.,
- 13) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew w obrębach: Borowy Młyn, Pszczew, Silna, Stołuń i Szarcz. Uchwała Nr X/76/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 października 2003 r.,
- 14) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew w obrębie geodezyjnym Pszczew. Uchwała Nr XVIII/102/08 Rady Gminy Pszczew z dnia 28 sierpnia 2008 r.,
- 15) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla gazociągu wraz z infrastrukturą towarzyszącą relacji Terminal Ekspedycyjny Wierzbno – Odazotownia Grodzisk, odcinek na terenie gminy Pszczew. Uchwała Nr XXIX/172/09 Rady Gminy Pszczew z dnia 15 października 2009 r.,
- 16) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr ewid. gruntu 314, 315 i część działki nr 310 – w obrębie Stołuń. Uchwała Nr XL/235/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.,
- 17) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew w obrębie Borowy Młyn. Uchwała Nr XL/236/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.,
- 18) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew obrębach: Pszczew, Świechocin, Silna, Policko, Borowy, Młyn, Stołuń, Szarcz, Zielomyśl. Uchwała Nr XL/237/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.,
- 19) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie przebiegu sieci gazowych w gminie Pszczew. Uchwała Nr XII.65.2011 Rady Gminy Pszczew z dnia 8 września 2011 r.,
- 20) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu nad jeziorem Szarcz w obrębie Pszczew i w obrębie Zielomyśl w gminie Pszczew. Uchwała Nr XLI.255.2014 Rady Gminy Pszczew z dnia 29 maja 2014 r.,
- 21) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew w obrębie Pszczew. Uchwała Nr XLI.256.2014 Rady Gminy Pszczew z dnia 29 maja 2014 r.

Granice obszarów objętych powyższymi planami miejscowymi przedstawiono na planszy Studium „Uwarunkowania”.

Gmina Pszczew jest gminą wiejską, co w bezpośredni sposób wpływa na sposób zagospodarowania przestrzeni i pełnione funkcje. Na terenie gminy wyróżnić można następujące formy zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa,
- zabudowa zagrodowa,
- zabudowa rekreacji indywidualnej,
- zabudowa usługowa,
- zabudowa produkcyjna, składy i magazyny,
- tereny zieleni,



- grunty rolne,
- wody powierzchniowe.

Uzupełnieniem struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy są tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

1.2.1. Zabudowa mieszkaniowa

Ze względu na wiejski charakter gminy zabudowa mieszkaniowa występuje głównie jako element zintegrowany zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych. Coraz częściej jednak pojawiają się jednorodzinne, wolnostojące budynki mieszkalne, niezwiązane z prowadzeniem gospodarstwa.

1.2.2. Zabudowa zagrodowa

Zabudowa zagrodowa występuje we wszystkich wsiach na terenie gminy Pszczew i związana jest bezpośrednio z gospodarstwami rolnymi. Składa się z budynków mieszkalnych i w zależności od profilu gospodarstwa budynków inwentarskich (np. obór, chlewni, stajni), składowych (stodół), szklarni oraz gospodarczych (garaży, składów itp.).

Wzrostowi efektywności produkcji rolnej nie sprzyja stosunkowo duże rozdrobnienie gospodarstw rolnych na terenie gminy. Wśród 355 gospodarstw indywidualnych jedynie 25% (104) posiada powierzchnie większą niż 10 hektarów, co pozwala na osiąganie zysków z efektów skali produkcji rolnej. Można przypuszczać, że gospodarstwa poniżej 5 hektarów, których jest na terenie gminy 219 (62%), w znacznej części nie stanowią głównego źródła utrzymania ich właścicieli.

Średnia powierzchnia użytków rolnych przypadających na jedno gospodarstwo indywidualne wynosi 16,89 ha, co w polskich warunkach jest wynikiem znacznie powyżej średniej krajowej, wynoszącej 6,01 ha. Na tym tle struktura powierzchniowa gospodarstw na obszarze gminy Pszczew prezentuje się bardzo korzystnie.

1.2.3. Zabudowa rekreacji indywidualnej

Uzupełnieniem terenów zabudowy zagrodowej i terenów zabudowy mieszkaniowej są tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, stanowiące zwarte zespoły zlokalizowane w pobliżu najatrakcyjniejszych turystycznie rejonów gminy. Największe obszary zlokalizowane są w centralnej i południowej części gminy, w rejonie jeziora Chłop, Szarcz i Kochle (Miejskie).

Zabudowa rekreacji indywidualnej coraz częściej jest adaptowana pod funkcję mieszkaniową, co jest zjawiskiem niekorzystnym ze względu na brak odpowiednich parametrów wielkościowych działek oraz właściwego wyposażenia infrastrukturalnego poszczególnych terenów.

1.2.4. Zabudowa usługowa

Gmina Pszczew jest wyposażona w obiekty służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb jej mieszkańców w zakresie administracji, oświaty, opieki medycznej, handlu, kultu religijnego, kultury oraz sportu, turystyki i rekreacji.

1.2.5. Zabudowa produkcyjna, składy i magazyny

Gmina Pszczew posiada stosunkowo słabo rozwinięte zaplecze produkcyjne. W 2018 roku na terenie gminy funkcjonowało 30 przedsiębiorstw zaliczanych do grupy przetwórstwa przemysłowego i 63 związane z budownictwem. Istniejące profile działalności zakładów produkcyjnych zlokalizowanych na terenie gminy związane są głównie z produkcją materiałów budowlanych.

1.2.6. Tereny zieleni

Położenie geograficzne, ukształtowanie terenu i wody powierzchniowe mają znaczący wpływ na rodzaj i charakter zieleni występującej w gminie. Największą powierzchnię zajmują lasy (9 068 ha) oraz grunty zadrzewione i zakrzewione (42 ha). Naturalny system zieleni uzupełniony jest przez skwery, cmentarze oraz zielenią towarzyszącą zabudowie zagrodowej, mieszkaniowej i rekreacyjnej.



Tereny zieleni urządzonej pełnią funkcje wypoczynkowe, ekologiczne i zdrowotne, kształtują układy urbanistyczne, wprowadzają ład przestrzenny oraz nadają specyficzny i indywidualny charakter miejscowości.

1.2.7. Grunty rolne

Użytki rolne zajmują 7 331 hektarów, co stanowi 35,7% całej powierzchni gminy. Większość z nich – 5 433 ha jest wykorzystywana jako grunty orne. Łąki zajmują 870 ha, pastwiska – 313 ha, a sady – 20 ha.

Obszar gminy Pszczew ma charakter typowo rolniczy. Gleby występujące na terenie gminy charakteryzują się zróżnicowaną przydatnością dla celów rolniczych. Na terenie gminy dominują gleby kompleksu żytńio-ziemniaczanego. Największy udział mają gleby VI klasy bonitacyjnej (stanowią około 41% wszystkich gleb). Oprócz nich występują także, w dużej ilości, gleby klasy V (38%) oraz gleby klasy IV (17%). Najmniejszy jest udział gleb najlepszej, III klasy bonitacyjnej (4%).

Odzwierciedleniem jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest dobór gatunków roślin do uprawy. W produkcji roślinnej dominują zboża (78,37% zasiewów), w tym najwięcej żyto (29,92%), pszenżyto (12,90%), jęczmień (9,37%), owies (7,32%) i pszenica (4,81%). Inne zboża łącznie z kukurydzą na ziarno stanowią 13,00% zasiewów. Z upraw okopowych ziemniaki zajmują 1,38% powierzchni. Stale rośnie powierzchnia upraw rzepaku i rzepiku (8,19% zasiewów).

1.2.8. Wody powierzchniowe

- **cieki wodne**

Sieć wodna gminy Pszczew należy do zlewni rzeki Obry. Najważniejszym elementem sieci hydrograficznej jest rzeka Obra.

- **zbiorniki wodne**

Na terenie gminy znajduje się 20 jezior. Do największych jezior na obszarze gminy należą: Chłop, Szarcz, Kochle (Miejskie) i Białe.

1.3. Uzbrojenie terenów

1.3.1. Wodociąg

Gmina Pszczew charakteryzuje się bardzo wysokim stopniem zwodociągowania. Według danych za 2018 rok długość czynnej sieci wodociągowej wynosiła 60,5 km. Ogółem 839 budynków było podłączonych do sieci rozdzielczej. Łącznie gospodarstwom domowym dostarczono 101,3 tys. m³ wody. W przeliczeniu na jednego mieszkańca oznaczało to zużycie na poziomie 23,6 m³.

1.3.2. Kanalizacja

System kanalizacyjny gminy Pszczew tworzą kolektory o łącznej długości 32,5 km, obejmujące miejscowości Pszczew, Stołuń i Szarcz. Na koniec 2018 roku do sieci podłączonych było 635 budynków mieszkalnych. W ujęciu rocznym odprowadzanych jest łącznie 102,0 tys. m³ ścieków.

1.3.3. Gazownictwo

Długość rozdzielczej sieci gazowej na terenie gminy w 2018 roku wynosiła 28 202 m sieci średniego ciśnienia oraz 4 320 m przyłączy gazowych średniego ciśnienia. Sieć gazowa średniego ciśnienia należy do EWE energia sp. z o.o. Ogółem 256 budynków podłączonych jest do sieci gazowej, która obsługuje 720 mieszkańców.

1.3.4. Zaopatrzenie w ciepło

Zaopatrzenie w ciepło opiera się opiera się na indywidualnych źródła ciepła oraz lokalnych kotłowniach.



1.3.5. Elektroenergetyka

Sieć energetyczna średniego i niskiego napięcia pokrywa gminę proporcjonalnie do stopnia jej urbanizacji. Wraz ze wzrostem intensywności zabudowy wymagana będzie jednak modernizacja i rozbudowa sieci.

2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

Struktura przestrzenna gminy ukształtowała się w nawiązaniu do warunków przyrodniczych. Pod względem aktualnego sposobu zagospodarowania terenów gminę Pszczew można podzielić na dwa zróżnicowane funkcjonalnie obszary.

Centralna i południowa część gminy pełni przede wszystkim funkcje przyrodnicze. Dominują tu lasy, łąki i pastwiska oraz Rytna Jezior Pszczewskich wraz z rzeką Obrą. W obrębie najatrakcyjniejszej przyrodniczo i krajobrazowo części gminy ukształtowały się obszary użytkowane rekreacyjnie. Koncentrują się one w rejonie jeziora Chłop, Szarcz i Kochle (Miejskie).

W północnej części gminy dominuje użytkowanie rolnicze o różnej intensywności związanej z warunkami glebowymi. W strefie tej zlokalizowane są ośrodki osadnicze, tereny upraw rolnych i związane z nimi tereny zabudowy zagrodowej. Zjawiskiem coraz powszechniejszym jest lokalizowanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej. Wraz ze zmieniającą się strukturą zatrudnienia w gminie, stopniowo zmniejsza się liczba osób zatrudnionych w rolnictwie, a co za tym idzie powierzchnia gruntów rolnych użytkowanych rolniczo.

W pograniczu obu stref znajduje się siedziba władz gminy i jej główny ośrodek administracyjny – Pszczew. W miejscowości gminnej koncentrują się najważniejsze dla mieszkańców funkcje usługowe – administracja, oświata, ochrona zdrowia i handel. W pozostałych wsiach obecność funkcji usługowej ogranicza się do usług służących zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców.

Rozwój przestrzenny gminy Pszczew powinien się ściśle wiązać z potencjałem demograficznym i przebiegać etapowo. W pierwszej kolejności należy dążyć do uzupełniania i uporządkowania struktury istniejącej zabudowy, a dopiero po odpowiednim wypełnieniu przestrzeni przystępować do zagospodarowania terenów niezainwestowanych. Przyjęte rozwiązania powinny zapewniać ochronę ładu przestrzennego, zachować harmonię przestrzenną oraz odpowiednią skalę i proporcje zabudowy. Nie można zapominać o wyposażeniu nowych obszarów w niezbędną infrastrukturę techniczną podnoszącą jakość życia mieszkańców.

3. Uwarunkowania wynikające z diagnozy przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy

Zgodnie z art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1295 ze zmianami) podmiot opracowujący projekt strategii rozwoju, projekt polityki publicznej, projekt programu rozwoju lub projekt programu służącego realizacji umowy partnerstwa przygotowuje diagnozę sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych.

Obowiązująca „Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy Pszczew 2023”, przyjęta uchwałą Nr XXXVI.223.2013 Rady Gminy Pszczew z dnia 30 grudnia 2013 r., zmieniona Uchwałą Nr XVIII.129.2020 z dnia 30 stycznia 2020 r., określiła mocne i słabe strony oraz szanse i zagrożenia rozwoju obszaru. Na ich podstawie sformułowano wizję rozwoju gminy: „Gmina Pszczew w 2023 roku wykorzystując potencjał związany z położeniem geograficznym i atrakcyjnością dla osadnictwa stanie się miejscem, gdzie warto mieszkać, pracować i inwestować, a także wypoczywać”.

Dla realizacji założonej wizji wyznaczono kierunki rozwoju gminy oraz cele strategiczne, których realizacja wpłynie na podniesienie jakości życia mieszkańców gminy, ochronę środowiska przyrodniczego oraz zapewni rozwój lokalnej społeczności i przedsiębiorczości:



- 1) Turystyka i promocja gminy:
 - a) cele strategiczne:
 - Wykorzystanie walorów gminy dla stworzenia bazy turystyczno-rekreacyjnej.
 - Budowa wizerunku gminy dla celów turystycznych.
 - Wspieranie rozwoju agroturystyki.
 - Oferowanie usług turystyczno-rekreacyjnych na wysokim poziomie.
 - b) zadania:
 - Wyznaczenie, budowa i oznakowanie szlaków turystycznych (rowerowych i kajakowych).
 - Zagospodarowanie i rozbudowa terenów rekreacyjnych, w tym: plaży miejskiej w Pszczewie, budowa alternatywnych kąpielisk, boisk sportowych, placów zabaw, wieży widokowych, siłowni zewnętrznych, promenady wokół jeziora Pszczewskiego, kompleksu rekreacyjnego przy ul. Szarzeckiej w Pszczewie.
 - Stworzenie kompleksowej oferty turystycznej na bazie istniejących walorów przyrodniczo-krajobrazowych. Zinventaryzowanie atrakcji i walorów turystycznych i rekreacyjnych gminy (baza turystyczno-rekreacyjna).
 - Zwiększenie świadomości mieszkańców z możliwości rozwoju turystyki i agroturystyki jako dodatkowego źródła dochodu.
 - Kreowanie i promowanie lokalnych produktów turystycznych. Opracowanie strategii rozwoju turystycznego gminy.
 - Wsparcie organizacyjno-administracyjne dla tworzenia się nowych ofert turystycznych (m. in. ośrodków wypoczynkowych, baz gastronomiczno-noclegowych).
 - Organizacja imprez i wydarzeń turystycznych o charakterze ponadlokalnym.
 - Wspieranie stowarzyszeń pielęgnujących w swojej działalności kulturę i tradycję ludową.
 - Stworzenie gminnej informacji turystycznej.
 - Zapewnienie standardu pól biwakowych i innych miejsc noclegowych.
 - Ochrona środowiska i ekologia – dbałość o czystość wód, gleb i powietrza, likwidacja „dzikich wysypisk”.
 - Zorganizowanie konkursów na najładniejszą nieruchomość we wsi, a następnie najładniejszą wieś w gminie.
 - Zapewnienie swobodnego dostępu do jezior.
 - Podejmowanie działań mających na celu modernizację w pierwszej kolejności dróg dojazdowych do miejscowości, w których przebywa najwięcej turystów
- 2) Infrastruktura techniczna i społeczna:
 - a) cele strategiczne:
 - Rozwój infrastruktury drogowej.
 - Zwiększenie oraz zmodernizowanie komunalnego zasobu mieszkaniowego.
 - Budowa sieci gazowej, wodociągowej (Pszczew – Borowy Młyn), kanalizacyjnej oraz budowa przydomowych oczyszczalni ścieków na obszarach gdzie nie planuje się budowy kanalizacji sanitarnej.
 - Rozwój sportu i infrastruktury sportowej na terenie gminy.
 - Zwiększenie oferty kulturalnej w gminie.
 - Zwiększenie bezpieczeństwa publicznego oraz usług socjalnych.
 - b) zadania:
 - Rozwój i modernizacja dróg, przede wszystkim modernizacja dróg powiatowych Pszczew – Trzciel, Pszczew – Stołuń.
 - Budowa chodników we wszystkich miejscowościach Gminy oraz dodatkowych parkingów w Pszczewie.



- Inwestycje w infrastrukturę społeczno-kulturalną (budowa, modernizacja sal wiejskich).
 - Budowa sieci gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej w miejscowościach nieposiadających przedmiotowych sieci, w szczególności budowa sieci wodociągowej rozdzielczej Pszczew – Borowy Młyn, oraz budowa przydomowych oczyszczalni ścieków na obszarach gdzie nie planuje się budowy kanalizacji sanitarnej.
 - Zapewnienie mieszkań komunalnych – adaptacja nowych pomieszczeń na potrzeby mieszkaniowe, modernizacja istniejącego zasobu mieszkań komunalnych.
 - Likwidacja barier architektonicznych w obiektach użyteczności publicznej.
 - Wspieranie rozwoju działalności organizacji pozarządowych i stowarzyszeń.
 - Budowa kompleksów sportowych (boiska, place zabaw).
 - Budowa pełnowymiarowej hali sportowej.
 - Aktywizacja dzieci i młodzieży w sferze sportu i kultury fizycznej.
 - Wspieranie inicjatyw mieszkańców.
 - Kontynuacja i rozwijanie lokalnych imprez kulturalnych i sportowych.
 - Współpraca z gminami partnerskimi w zakresie kultury.
 - Aktywizacja życia kulturalnego w sołectwach, w tym działalności świetlic wiejskich.
 - Dbanie o dziedzictwo kulturowe, historyczne, przyrodnicze (zabytki, kapliczki przydrożne, skansen, Półwysep Katarzyna, Muzeum „Dom Szewca”, pomniki przyrody).
 - Zwiększenie zakresu świadczonych usług zdrowotnych przez lekarzy specjalistów.
 - Wspieranie rodzin wielodzietnych oraz osób starszych i niepełnosprawnych..
- 3) Aktywizacja gospodarcza gminy:
- a) cele strategiczne:
 - Wspieranie rozwoju przedsiębiorczości.
 - Walka z bezrobociem.
 - Zintegrowany system informacji i promocji gminy.
 - Rozbudowa infrastruktury technicznej.
 - b) zadania:
 - Aktywne wspieranie funkcjonujących i zakładających działalność przedsiębiorców, w tym działalność rolniczą, w pozyskiwaniu środków na ich rozwój.
 - Wspieranie rozwoju infrastruktury i produktów turystycznych (w tym bazy noclegowo – gastronomicznej, szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych, oznakowania).
 - Tworzenie alternatywnych i dodatkowych źródeł dochodu poza rolnictwem z wykorzystaniem walorów przyrodniczo-agroturystycznych (tworzenie gospodarstw agroturystycznych, lokali gastronomicznych).
 - Opracowanie kompleksowej oferty inwestycyjnej.
 - Stworzenie korzystnych warunków finansowych dla rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw oraz zakładania nowych podmiotów, stworzenie systemu ulg dla przedsiębiorców.
 - Inwestycje w infrastrukturę techniczną.
 - Wspieranie ekonomii społecznej.



4. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

4.1. Rzeźba terenu

Według podziału Polski J. Kondrackiego na krainy fizyczno-geograficzne gmina Pszczew położona jest w obrębie prowincji Niż Środkowoeuropejski (31), podprowincji Pojezierza Południowobałtyckie (314-316), makroregionu Pojezierze Wielkopolskie (315.5) i mezoregionu Pojezierze Poznańskie (315.51) oraz makroregionu Pojezierze Lubuskie (214.4) i mezoregionu Bruzda Zbąszyńska (315.44).

Na terenie gminy występują pagórki strefy czołowo-morenowej oraz równiny sandrowe na dużym obszarze pokryte borami sosnowymi. Najbardziej zróżnicowana rzeźba terenu występuje w północno-wschodniej części gminy, w rejonie pagórków czołowo-morenowych wchodzących w skład Pojezierza Poznańskiego. Centralną część gminy przecina rynna jezior polodowcowych, natomiast obniżenie Bruzdy Zbąszyńskiej, położone w południowo-wschodniej części gminy, wypełnia rzeka Obra. Charakterystycznym elementem rzeźby są znaczne deniwelacje w partiach krawędziowych rynien jeziornych. Na pozostałych obszarach dominuje rzeźna falista.

4.2. Budowa geologiczna

Obszar województwa lubuskiego położony jest na przedpolu Sudetów i ma budowę wielopiętrową – każde z pięter ma swój zespół skał, którego główne odkształcenie nastąpiło w określonym momencie czasu geologicznego. Stwierdzono na tym obszarze piętra strukturalne, poczynając od najstarszych do najgłębszych:

- piętro staroassyntyjskie (starobajkalskie, starokadomskie), ze skał proterozoiku,
- piętro młodoassyntyjskie (młodobajkalskie, młodokadomskie), ze skał eokambru,
- piętro waryscyjskie, ze skał kambru do karbonu włącznie,
- piętro kimeryjskie, ze skał permu do jury,
- piętro laramijskie, ze skał kredy,
- piętro młodoalpejskie, składające się ze skał młodszego trzeciorzędu i czwartorzędu.

Na powierzchni widoczne są jedynie utwory piętra młodoalpejskiego – trzecio- i czwartorzędowe.

Piętra staro- i młodoassyntyjskie są słabo rozpoznane. W skład piętra kimeryjskiego strukturalnego wchodzi tu ciągła seria rozpoczynająca się utworami dolnego permu w facji czerwonego spągowca, a kończąca się pod koniec kajpru. Luki w sedymentacji zaznaczają się w jurze dolnej, środkowej i górnej.

Piętro laramijskie zbudowane jest ze skał kredy. Należą one do trzech odrębnych basenów sedymentalnych. Obszar znajduje się na południowym skrzydle niecki szczecińskiej. W rejonie Osna, Gorzowa Wlkp. i Lutola Suchego występują margle, margle wapniste, wapienie oraz piaskowce kwarcowe. Miąższość osadów kredy w rejonie Gorzowa Wlkp. sięga 600 metrów.

Piętro młodoalpejskie to gruby kompleks utworów trzecio- i czwartorzędowych o łącznej miąższości sięgającej na opisywanym obszarze od 200 do 250 metrów. W trzeciorzędzie, eoplejstocenie i najstarszym mezoplejstocenie wyerodowane zostały głębokie i rozległe systemy dolin kopalnych, wypełnionych dziś utworami czwartorzędowymi. Wykazują one duże zróżnicowanie w wykształceniu osadów oraz bardzo dużą zmienność miąższości w poszczególnych obszarach województwa lubuskiego.

Utwory trzeciorzędowe o miąższości sięgającej 400 m rozpoczynają się od oligocenu a kończą na pliocenie. Bezpośrednio pod utworami czwartorzędu, na linii Pradoliny Warty – Noteci występuje oligoceńska seria lubuska, zaburzona glacitektonicznie, natomiast na północ i południe od wspomnianej pradoliny, miocen węglonośny od utworów serii Mużakowa po serie Żarska (S. Dyjor, 1978).

Okres czwartorzędu zaznaczył się intensywnymi procesami erozji, a później sedymentacji, co spowodowało duże zróżnicowanie w wykształceniu i miąższości osadów, określonych ogólnie jako czwartorzędowych, w poszczególnych rejonach Ziemi Lubuskiej. Szczególnie dwa czynniki miały



zasadniczy wpływ na procesy morłotwórcze – wieloetapowe procesy erozji i zasypywania kopalnych dolin oraz działalność łądolodów, powodujących powstawanie ciągów wałów czołowomorenowych, stref zaburzeń glacictektonicznych oraz osadzanie bardzo zróżnicowanych utworów lodowcowych i wodnolodowcowych. Największe ich miąższości stwierdzono w obrębie głębokich kopalnych dolin. Wcięcia te przebiegają prawie równoleżnikowo przez omawiany obszar. Odmienne jest wykształcenie utworów czwartorzędowych na wysoczyznach oraz w obrębie zasadniczych ciągów moren czołowych, powstałych w poszczególnych stadiach dwu ostatnich zlodowaceń. Dotyczy to głównie dużej zmienności petrograficznej osadów czołowomorenowych oraz moreny dennej. W rozwoju czwartorzędu Ziemi Lubuskiej można wydzielić dwa zasadnicze okresy mające duże znaczenie dla jego ewolucji. Pierwszy obejmuje okres od pliocenu do najstarszego zlodowacenia, drugi – zlodowacenia i interglacjały oraz holocen.

Zlodowacenie północnopolskie objęło obszar północnej i centralnej części Ziemi Lubuskiej. Udokumentowano tu trzy fazy tego zlodowacenia, które pozostawiły ciągi moren czołowych oraz osady lodowcowe i wodnolodowcowe (B. Krygowski 1961, 1973). Faza leszczyńska wyznacza maksymalny zasięg tego zlodowacenia na południu. Zlodowacenie fazy poznańskiej objęło obszar wysoczyzny północnolubuskiej, rozbudowując ciąg moren leżących Słubicami, Sulęcinem i Międzyrzeczem. Z tą fazą związane są rozległe pola sandrowe w rejonie Rzepina i Świebodzina. (S. Żynda 1967). Faza pomorska objęła tylko północne części Ziemi Lubuskiej, na północ od doliny Warty i Noteci. W okresie tym powstały ciągi pagórków czołowomorenowych oraz rozległe pola sandrowe wypełniające obniżenia terenu. Z poszczególnymi fazami zlodowacenia północnopolskiego, związane są systemy teras w pradolinach. Wysokość ich zalegania oraz zasięgi uwarunkowane są postojami lodowca zamykającego odpływ wód ku północy.

Holocen na badanym obszarze, cechujący się urozmaiconym krajobrazem polodowcowym, zaznaczył się zróżnicowaniem procesów erozji i sedymentacji. Procesy erozji rozwinęły się głównie na obszarach wypiętrzonych moren czołowych i wysoko leżących polach sandrowych. Powstają tu systemy głęboko wciętych dolinek, obecnie suchych, z rozległymi stożkami napływowymi u ich ujścia. W strefach szerokich dolin rzecznych i pradolin rozwijają się procesy sedymentacji. Powstają niskie terasy piaszczyste oraz lokalne torfowiska związane głównie z ciepłym klimatem proborealnym i starszym holocenem. Z okresami chłodniejszymi holocenu wiąże się powstanie części wydm szeroko rozwiniętych w obszarach pradolinnych lub na powierzchniach sandrowych, np. w rejonie Międzyrzecza. W młodszym holocenie powstają w dolinach rzek niskie terasy madowe, których rozwój ostatnio zaburzyła działalność gospodarcza człowieka.

Utworki trzeciorzędowe i czwartorzędowe mają duże znaczenie gospodarcze jako baza podstawowych surowców mineralnych, zbiorniki wód podziemnych oraz strefa działalności geologiczno-inżynierskiej.

4.3. Gleby

Pokrywa glebowa terenu gminy Pszczew odpowiada jej głównym utworom powierzchniowym. Przeważają gleby bielicowe, pochodzenia nieorganicznego. Są to głównie piaski i piaski słabogliniaste. Gleby piaszczyste są z reguły zakwaszone, wymagają wapnowania. W dolinie Obry oraz w obrębie wsi Borowy Młyn, Rańsko i Brzeźno część gleb jest pochodzenia organicznego, często z nieuregulowanymi stosunkami wodno-powietrznymi. W przeważającej ilości są to gleby zasadowe.

Działanie głównych czynników glebotwórczych przyczyniło się do wykształcenia na terenie gminy różnych typów gleb. Gmina położona jest pomiędzy ciągami morenowymi. Obszary te zajmują utwory lżejsze, piaszczyste tworzące przeważającą grupę gleb typu bielicowego. Oprócz gleb bielicowych, w dolinie rzeki Obry i w przyjeziornych zagłębieniach terenu występują gleby pochodzenia organicznego. Z utworów piaszczystych przeważają piaski sandrowe pokrywające rozległe równiny. Są to piaski luźne lub słabogliniaste. Olbrzymia większość tych gleb porośnięta jest jednogatunkowymi lub mieszanymi borami sosnowymi.

Słaba jakość gleb, niewielkie opady i niekorzystny ich rozkład są czynnikami ograniczającymi rozwój rolnictwa i jego wyniki hodowlane. W ogólnej ocenie rolnictwa gmina Pszczew w stosunku do



powiatu i całego kraju odznacza się niższym wskaźnikiem waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wyższym udziałem najłabszych gleb piaskowych, niższym udziałem użytków rolnych oraz większą powierzchnią lasów. Pomimo słabszej jakości gleby znajdują się w dobrej kulturze.

Na terenie gminy Pszczew dominują gleby kompleksu żytnio-ziemniaczanego. Słaba jakość gleb wymusza strukturę zasiewów, w której dominują zboża. Plony w większości wykorzystywane są na potrzeby własne gospodarstwa. Z badań przeprowadzonych przez stację chemiczno-rolniczą wynika, że większość gleb na terenie gminy Pszczew jest zakwaszona i uboga w przyswajalne składniki pokarmowe.

Na terenie gminy Pszczew dominują gleby VI klasy bonitacyjnej (stanowią około 41% wszystkich gleb). Oprócz nich występują także, w dużej ilości, gleby klasy V (38%) oraz gleby klasy IV (17%). Najmniejszy jest udział gleb najlepszej, III klasy bonitacyjnej (4%).

4.4. Wody powierzchniowe i podziemne

Obszar gminy Pszczew, zgodnie z Atlasm Podziału Hydrograficznego Polski (2005), położony jest w zlewni rzeki Obry.

Gmina Pszczew posiada dobrze rozwiniętą sieć hydrologiczną. Jej podstawę stanowi przepływająca przez teren gminy rzeka Obra z dopływem – Popówką. Pochodzenie rzeki Obry nie jest bezpośrednio związane z lądolodem. Płyynie ona starą formą wklęsłą pochodzącą jeszcze sprzed zlodowacenia bałtyckiego. Jest typową rzeką nizinną. Reżim hydrauliczny rzeki jest bardzo wyrównany, ponieważ przepływa przez wiele jezior, które działają jako zbiorniki retencyjne. Rzeka charakteryzuje się śnieżno-deszczowym reżimem zasilania z jednym maksimum i jednym minimum w ciągu roku. Amplitudy stanów Obry dla wodowskazu Bledzew wynoszą 220 cm, maksymalne w lutym – 270 cm, a minimalne w sierpniu – 50 cm.

Sieć hydrologiczną uzupełniają liczne jeziora, z których większość wraz z rzeką Obrą, wchodzi w skład Rynny Jezior Pszczewskich. Na terenie gminy znajduje się 20 jezior. Do największych jezior na obszarze gminy należą jeziora: Chłop, Szarcz, Kochle (Miejskie) i Białe.

Jezioro Chłop położone jest w tzw. Rynnie Jezior Pszczewskich. W zlewni jeziora przeważają lasy, znaczący udział stanowią pola i łąki. Z uwagi na znaczne walory przyrodnicze jezioro jest intensywnie wykorzystywane na potrzeby turystyki i rekreacji. Nad jego brzegami położonych jest kilka ośrodków wypoczynkowych, liczne domki letniskowe i dwa pola namiotowe. Jezioro i jego zlewnia nie ma punktowych źródeł zanieczyszczeń. Akwen zasilany jest wodami trzech dopływów: dwa z sąsiednich niewielkich jezior, trzeci prowadzi wody z łąk. Odpływ na południowym krańcu łączy jezioro Chłop z jeziorem Wędromierz i dalej z ciągiem jezior obrzańskich i zbąszyńskich.

Jezioro Szarcz położone jest na północno-zachodnim krańcu wsi Pszczew. Północny brzeg jeziora graniczy ze wsią Szarcz. Północna część jeziora jest mocno zarośnięta roślinnością pływającą. Jezioro zostało zagospodarowane na potrzeby turystyki i rekreacji. Liczna zabudowa rekreacyjna zlokalizowana jest południowo-wschodnim i zachodnim brzegu. Jezioro łączy się poprzez wąski ciek, na południowo-wschodnim krańcu, z Jeziorem Chłop.

Jezioro Kochle położone jest w Pszczewie. Mimo położenia w atrakcyjnym turystycznie terenie jezioro jest w małym stopniu wykorzystywane rekreacyjnie. Brak tu ośrodków, pól biwakowych, wypożyczalni sprzętu wodnego. Jezioro nie jest odbiornikiem ścieków z punktowych źródeł zanieczyszczeń. Zbiornik posiada dopływ i odpływ. W zlewni bezpośredniej przewagę stanowią pola uprawne.

Jezioro Białe leży zasilane jest dwoma dopływami – jeden z jeziora Szarcz, drugi z jeziora Stołuń, a odpływ prowadzi do Jeziora Czarnego. Nad jeziorem nie ma żadnych zabudowań. Najbliższa wieś – Stołuń – oddalona około 1 km na zachód od jeziora, znajduje się poza zlewnią bezpośrednią. Zbiornik nie jest zagospodarowany na potrzeby turystyki, brzegi są trudno dostępne.

Pod względem hydrogeologicznym obszar gminy Pszczew położony jest w Regionie Wielkopolskim (VI) i w subregionie lubusko-poznańskim (VIz). Dla zaspokojenie potrzeb wodnych zasadnicze znaczenie mają wody czwartorzędowe. Natomiast udział wód trzeciorzędowych w całkowitym poborze wody jest niewielki.



Wahania pierwszego poziomu wód podziemnych mają duże znaczenie w procesie obiegu wody z uwagi na fakt alimentowania głębszych poziomów wodonośnych. Stanowią one także podstawę zaopatrzenia w wodę gospodarczą i pitną. Na całym obszarze wody I poziomu zalegają głębiej niż 5 m p.p.t. Dotyczy to głównie obszaru wysoczyzny. W przedziale od 2 do 5 m p.p.t. znajdują się obszary równin sandrowych. Najpłycej, do 2 m p.p.t., wody podziemne występują w rynnach glacialnych i dolinach rzecznych.

Gmina Pszczew położona jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 146.

4.5. Warunki klimatu lokalnego

Gmina Pszczew leży w strefie przejściowej i objęta jest zarówno wpływami Atlantyku, jak i kontynentu Eurazji, z przewagą wpływu oceanu Atlantyckiego. Występują tu mniejsze amplitudy temperatury, krótsze i łagodniejsze zimy, a okres wegetacyjny rozpoczyna się wcześniej i trwa dłużej niż na obszarach Polski centralnej i wschodniej. Według R. Gumińskiego (1954) obszar ten należy do dzielnicy rolno-klimatycznej Lubuskiej, natomiast według K. Prawdziwca i C. Koźmińskiego (1972) należy do krainy klimatycznej – Pojezierze Lubuskie.

Według J. Januszewskiego (1961) obszar należy do najcieplejszych terenów województwa lubuskiego. Przebiega tu izoterma roczna $+8^{\circ}\text{C}$ i izoterma półrocza letniego $+14,2^{\circ}\text{C}$. Najchłodniejszym miesiącem jest styczeń $-1,5^{\circ}\text{C}$, najniższe temperatury występują w lutym do -30°C , a maksymalne w sierpniu $+38^{\circ}\text{C}$. Okres wegetacyjny trwa średnio 222 dni (koniec marca – pierwsza dekada listopada). Pierwsze przymrozki występują między 12 a 17 października, a wiosenne od 20 do 30 kwietnia. Czas trwania okresu bezprzymrozkowego wynosi od 160 do 170 dni. Opady oscylują w granicach 550-625 mm. Największe zachmurzenie występuje w grudniu, a najmniejsze we wrześniu. Zimą dominują wiatry z kierunku północno-zachodniego i południowo-zachodniego, z maksymalnym udziałem wiatru zachodniego, natomiast latem z kierunku zachodniego, północno-wschodniego i południowo-wschodniego. Rzeźba i pokrycie terenu ma tu wyraźne odzwierciedlenie w zróżnicowaniu zarówno wiatrów, opadów jak i pokrywy śnieżnej. Pokrywa śnieżna występuje tu przeciętnie powyżej 55 dni.

Według A. Wiosia (1993) opisywany obszar wchodzi w granice Regionu XIV – Lubuskiego, gdzie stosunkowo często pojawiają się dni z pogodą gorącą, słoneczną i bez opadu. Mniej jest dni z typami pogody przymrozkowej.

4.6. Flora

W gminie Pszczew lasy i grunty leśne zajmują największą część gminy, obejmującą ponad 48% jej ogólnej powierzchni. Tereny leśne charakteryzują się stosunkowo małym zróżnicowaniem siedliskowym. Dominują siedliska boru świeżego i boru mieszanego świeżego. Z pozostałych typów lasów stosunkowo wyraźny udział lasu mieszanego świeżego.

Głównym gatunkiem lasotwórczym jest sosna i jako gatunek dominujący osiąga tu średnie warunki rozwoju i wzrostu. Najczęstszą domieszką jest brzoza, a na siedliskach żyzniejszych buk, dąb, świerk rzadziej inne gatunki. W dolinie Obry występują przeważnie lasy liściaste, które jaskrawo oddzielają się od szpilkowych lasów wysoczyznowych.

4.7. Hałas

Ze względu na rolniczy charakter gminy Pszczew brak jest na jej terenie znaczących źródeł hałasu w postaci zakładów przemysłowych. Lokalnie negatywne oddziaływania akustyczne powodują gospodarstwa rolne.

Główne źródła hałasu stanowią natomiast drogi – o znaczeniu krajowym, powiatowym i gminnym, odznaczające się zróżnicowanym obciążeniem komunikacyjnym, stanowiące jednocześnie podstawowe źródło emisji spalin i gazów. W ich rejonie występuje lokalne pogorszenie warunków akustycznych.

Czynnikami wpływającymi na poziom hałasu komunikacyjnego są: natężenie i płynność ruchu, procentowy udział pojazdów ciężarowych w strumieniu pojazdów, prędkość strumienia pojazdów, położenie drogi oraz rodzaj nawierzchni, ukształtowanie terenu, przez który przebiega trasa



komunikacyjna, charakter obudowy trasy i rodzaj sąsiadującej z trasą zabudowy. Stały wzrost ilości pojazdów oraz natężenia ruchu komunikacyjnego spowodował, że zagrożenie hałasem komunikacyjnym jest dużo większe niż hałasem przemysłowym.

Głównym źródłem hałasu komunikacyjnego jest ruch samochodowy związany z przebiegiem drogi krajowej nr 24 relacji Pniewy – Wałdowice, na krótkim odcinku w północnej części gminy. Według wyników Generalnego Pomiaru Ruchu w 2015 roku natężenie ruchu (SDR) na drodze krajowej nr 24 w granicach gminy Pszczew na odcinku Gorzyń – Przytoczna kształtowało się na poziomie 6 288 pojazdów/dobę, z czego 3 273 stanowiły samochody osobowe i mikrobusy, a 2 064 stanowiły samochody ciężarowe.

4.8. Pole elektromagnetyczne

Źródłem promieniowania elektromagnetycznego niejonizującego są systemy przesyłowe energii elektrycznej, stacje radiowe, telewizyjne i telefonii komórkowej, urządzenia diagnostyczne, terapeutyczne, urządzenia przemysłowe i urządzenia użytku domowego. Promieniowanie to występuje powszechnie w środowisku. Ujemny wpływ na stan środowiska i zdrowie ludzi mają urządzenia, które emitują fale elektromagnetyczne wysokiej częstotliwości od 0,1 do 300 MHz i mikrofal od 300 do 300 000 MHz, umieszczone w środowisku naturalnym.

Na obszarze gminy Pszczew źródłem promieniowania jest przede wszystkim napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400 kV relacji Krajnik – Plewiska, linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia oraz stacje bazowe telefonii komórkowej.

Linie elektroenergetyczne wymagają ustalenia pasów technologicznych, w obrębie których nie należy lokalizować obiektów kubaturowych ze względu na ochronę ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego, możliwe jest natomiast prowadzenie gospodarki rolnej (uprawy polowe, wypasy).

Istniejące urządzenia na terenie gminy Pszczew będące źródłem promieniowania elektromagnetycznego nie stanowią większego zagrożenia pod warunkiem, że pola elektromagnetyczne będą monitorowane w ramach projektowanych i istniejących systemów oraz będą przestrzegane zapisy zawarte w raportach oddziaływania na środowisko na terenach obszarów dostępnych dla ludności, a urządzenia emitujące promieniowanie będą lokalizowane na terenach zaakceptowanych przez lokalną społeczność.

4.9. Uwarunkowania ekologiczne

Wody powierzchniowe i podziemne

Głównym zagrożeniem dla jakości wód w gminie Pszczew są spływy obszarowe (zanieczyszczenia spłukiwane z terenów rolnych i leśnych oraz terenów tras komunikacyjnych drogowych) oraz odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do gruntu lub do cieków powierzchniowych na terenach nieuzbrojonych w sieć kanalizacyjną. Ładunek zanieczyszczeń wprowadzany do środowiska z tych źródeł zależy od szeregu czynników, m.in.: stopnia skanalizowania danego obszaru, poziomu kultury rolnej, stopnia zurbanizowania i intensywności ruchu komunikacyjnego danego obszaru.

Istotny wpływ na jakość wód gruntowych i powierzchniowych ma rolnictwo. Źródłem zanieczyszczeń z rolnictwa są zarówno źródła obszarowe tj. spływy powierzchniowe, jak i źródła punktowe: niewłaściwie przechowywane nawozy mineralne i organiczne (obornik, gnojówka, gnojowica), pestycydy, odcieki kiszonkowe. Rolnictwo ma także wpływ na erozję glebową i w konsekwencji na ładunki namulów dopływających do rzek i zbiorników wodnych. Podnoszenie produkcji rolnej powoduje drenaż, odwodnienie i przekształcenia obszarów podmokłych, podobnie jak całych dolin rzecznych.

Niekwestionowana konieczność ochrony zasobów i jakości wód wynika z roli, jaką woda odgrywa w gospodarce (zaspokajanie potrzeb bytowo-gospodarczych ludności, rolnictwo, przemysł). Długofalowe działania na rzecz ochrony wód powinny dotyczyć przede wszystkim ograniczenia ilości



ścieków wykorzystywanych rolniczo oraz przestrzegania obowiązków wynikających z pozwoleń wodnoprawnych.

Gmina Pszczew położona jest w granicach sześciu Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP):

- „Obra od Czarnej Wody do jeziora Rybojadło” (środkowa część gminy), stanowiąca naturalną część wód część wód. Zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, zatwierdzonego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., stan JCWP określono jako dobry (niezagrożona);
- „Obra od wypływu z jeziora Rybojadło do Paklicy” (zachodnia część gminy), stanowiąca naturalną część wód część wód. Zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, zatwierdzonego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., stan JCWP określono jako zły (zagrożona);
- „Popówka” (południowo-zachodnia część gminy), stanowiąca naturalną część wód część wód. Zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, zatwierdzonego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., stan JCWP określono jako dobry (niezagrożona);
- „Dopływ z Janowa” (południowo-zachodnia część gminy), stanowiąca naturalną część wód część wód. Zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, zatwierdzonego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., stan JCWP określono jako dobry (niezagrożona);
- „Męcinka” (północna część gminy), stanowiąca naturalną część wód część wód. Zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, zatwierdzonego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., stan JCWP określono jako zły (zagrożona);
- „Dopływ z Jeziora Żółwino” (północno-zachodnia część gminy), stanowiąca naturalną część wód część wód. Zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, zatwierdzonego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., stan JCWP określono jako dobry (niezagrożona);
- „Dormowska Struga” (północno-wschodnia część gminy), stanowiąca naturalną część wód część wód. Zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, zatwierdzonego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., stan JCWP określono jako dobry (niezagrożona);
- „Jezioro Wielkie” (północna część gminy), stanowiąca naturalną część wód część wód. Zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, zatwierdzonego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., (niezagrożona).

Według oceny stanu jednolitych części wód dla wód Obry w 2018 roku dla JCWP „Obra od Czarnej Wody do jeziora Rybojadło” i „Obra od wypływu z jeziora Rybojadło do Paklicy” wykazano stan chemiczny poniżej dobrego i zły stan wód. W odniesieniu do pozostałych rzek w ostatnich latach nie prowadzono oceny jakości wód.

Wody podziemne ze względu na ich znaczenie, jako podstawowego źródła wody do picia, objęte są monitoringiem, którego celem są obserwacje zmian jakości tych wód, określenie trendów i dynamiki zmian. Badania prowadzone są w trzech sieciach monitoringu: krajowej, regionalnej i lokalnej.

Gmina Pszczew położona jest w granicach jednolitych części wód podziemnych JCWPd nr 41 i 59. Zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, zatwierdzonego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., stan ilościowy i chemiczny JCWPd nr 41 i 59 określono jako dobry. Tym samym dla JCWPd brak jest zagrożeń dla osiągnięcia celów środowiskowych (dobrego stanu chemicznego i dobrego stanu ilościowego). Według danych monitoringu jakości wód podziemnych województwa lubuskiego w 2016 r. dla JCWPd nr 41 w punkcie pomiarowo-kontrolnym Murzynowo (gmina Skwierzyna) określono II klasę jakości wód.



Gleby

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zmianami) na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczać przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku – inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej.

Ze względu na stosunkowo niewielki udział gleb najwyższych klas bonitacyjnych powinny być one szczególnie chronione przed wyłączeniem z produkcji rolnej. Ochrona gruntów rolnych polega na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze i nieleśne, zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych oraz szkodom w produkcji rolniczej, powstającym wskutek działalności nierolniczej i ruchów masowych ziemi, rekultywacji i zagospodarowaniu gruntów na cele rolnicze, zachowaniu torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych oraz ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

Wpływ na gleby i ziemię polega na ich degradacji poprzez deponowanie zanieczyszczeń z opadów atmosferycznych (siarczany, azotany, zakwaszenie), nadmierną chemizację rolnictwa oraz zanieczyszczeń komunikacyjnych szczególnie wzdłuż dróg. Chemiczne zanieczyszczenie gleb prowadzi do ich zakwaszenia, naruszenia równowagi jonowej, a zwłaszcza nagromadzenia związków chemicznych czynnych biologicznie. Źródłami skażenia gleb w gminie są przede wszystkim rolnictwo i komunikacja.

W „Monitoringu chemizmu gleb ornych w Polsce w latach 2010-2012”, opracowanym przez Instytut Nawożenia i Gleboznawstwa Państwowego Instytutu Badawczego w Puławach, podano wyniki badań zmian szerokiego zakresu cech gleb użytkowanych rolniczo, szczególnie właściwości chemicznych, zachodzących w określonych przedziałach czasu pod wpływem rolniczej i poza rolniczej działalności człowieka. Najbliższy punkt pomiarowo-kontrolny znajdował się na terenie miejscowości Wierzbno.

Powietrze atmosferyczne

Zanieczyszczenia powietrza są związane głównie z szlakami komunikacyjnymi, emisją zanieczyszczeń na skutek opalania kotłowni stałymi nośnikami energii jak węgiel i koks.

Głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego w gminie są obecnie kotłownie węglowe domów mieszkalnych. Te niskie źródła emisji w zabudowie zwartej mają znaczący udział w tle zanieczyszczeń. Emisja z lokalnych źródeł jest niewspółmiernie duża do ilości wytwarzanej energii. Spowodowane jest to niską sprawnością cieplną kotłów, rodzajem paliwa oraz niedoskonałym spalaniem. Zanieczyszczenia emitowane przez kotłownie węglowe domów mieszkalnych, powodują znaczące zanieczyszczenie środowiska w okresie grzewczym w zakresie stężeń dwutlenku siarki, tlenków azotu, tlenku węgla, pyłów, węglowodorów, sadzy i benzopirenu. Spalanie oleju opałowego czy gazu ziemnego spowodowałoby dużo niższą emisję zanieczyszczeń z kotłowni. Po przejściu na ogrzewanie gazowe znacznie zmniejszy się emisja zanieczyszczeń i nastąpi znaczna poprawa stanu atmosfery.

Źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego na terenie gminy jest ruch samochodowy. Pojazdy samochodowe emitują gazy spalinowe zawierające głównie dwutlenek węgla, tlenek węgla, tlenki azotu, węglowodory oraz pyły zawierające związki ołowiu, niklu, miedzi, kadmu. Ilość emitowanych zanieczyszczeń zależy przede wszystkim od natężenia ruchu samochodowego i stanu nawierzchni dróg. Wpływ tych zanieczyszczeń na środowisko zaznacza się w najbliższej odległości od drogi.

Na podstawie wyników pomiarów stężeń zanieczyszczeń w powietrzu Główny Inspektor Ochrony Środowiska przeprowadza coroczną ocenę jakości powietrza atmosferycznego. Rezultatem końcowym rocznej oceny jakości powietrza jest każdorazowo określenie klas wynikowych dla poszczególnych zanieczyszczeń w danej strefie. Wyniki rocznej oceny jakości powietrza za rok 2019 dla gminy Pszczew należącej do strefy lubuskiej według kryteriów odniesionych do ochrony zdrowia i ochrony roślin przedstawiają się następująco:



1. W kryterium ochrony zdrowia sklasyfikowano:
 - dla poziomu dopuszczalnego dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, tlenku węgla, benzenu, pyłu PM_{2,5} i pyłu PM₁₀ oraz poziomu docelowego arsenu, kadmu, niklu, ołowiu – w klasie A,
 - dla poziomu docelowego benzo(a)pirenu – w klasie C,
 - dla poziomu docelowego ozonu – w klasie C.
 - dla poziomu celu długoterminowego ozonu – w klasie D2.
2. W kryterium ochrony roślin strefę lubuską sklasyfikowano:
 - dla SO₂ i NO_x zaliczono do klasy A,
 - dla poziomu docelowego ozonu – w klasie A,
 - dla poziomu celu długoterminowego ozonu – w klasie D2.

Zaliczenie strefy do klasy C dla danego zanieczyszczenia oznacza konieczność wyznaczenia obszarów przekroczeń i zakwalifikowanie strefy do opracowania programów ochrony powietrza. Dla poprawy jakości powietrza w poszczególnych strefach, wdrażanie w życie zaleceń Programów ochrony powietrza dla stref będzie odbywać się sukcesywnie.

Sejmik Województwa Lubuskiego Uchwałą Nr XLII/626/18 z dnia 26 lutego 2016 r. przyjął „Aktualizację programu ochrony powietrza dla strefy lubuskiej ze względu na przekroczenie wartości dopuszczalnej pyłu zawieszonego PM₁₀ oraz wartości docelowych benzo(a)pirenu oraz arsenu w nim zawartych”, natomiast Uchwałą Nr XLVI/553/14 z dnia 24 marca 2014 r. przyjął „Plan działań krótkoterminowych dla strefy lubuskiej”.

5. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

5.1. Rys historyczny

Początki osadnictwa w rejonie Pszczewa są bardzo wczesne. Wykopaliska archeologiczne potwierdzają już w IX wieku istnienie grodu, który leżał po drugiej stronie Jeziora Miejskiego na półwyspie Katarzyny. Początki Pszczewa wiąże się z podgrodziami na Katarzynie. Oba spłonęły prawdopodobnie w 1005 roku w czasie najazdu cesarza Henryka II. Pierwszy z grodów odbudowano, ale znów został zniszczony. Miejskowa legenda wiąże początki Pszczewa ze św. Wojciechem, który miał założyć parafię i zbudować kościół. Kościół św. Wojciecha stał na wzgórzu za Pszczewem do połowy XVIII wieku. Teraz stoi w tym miejscu kapliczka z datą 1774.

Pierwsze pisane wzmianki o Pszczewie pochodzą z 1256 i 1259 roku. Osada była wtedy własnością biskupów poznańskich. W 1288 roku nastąpiła lokacja miasta. Lokatorem był biskup poznański. W średniowieczu miasteczko było ważnym ośrodkiem kościelnym. Pod koniec XIII wieku ustanowiono tu siedzibę archidiaconatu diecezji poznańskiej, obejmującego sześćdziesiąt parafii. Gdy dokument lokacyjny spłonął w pożarze, to w 1407 roku na prośbę miejscowego wójta ówczesny biskup potwierdził miejski przywilej Pszczewa.

Pszczew jako miasteczko biskupie nie miał burzliwej historii. Leżał wśród jezior na starym szlaku z Poznania do Lubusza i był zapleczem zaopatrzeniowym biskupów, a także miejscem wypoczynku. W 1602 roku w Pszczewie miała miejsce kongregacja synodalna. W 1654 roku wybudowano dwór biskupi. Miasteczko rozwijało się spokojnie. Mieszkańcy zajmowali się głównie rzemiosłem. W Pszczewie działały cechy krawców, szewców i piwowarów. Dziewięć razy do roku odbywały się jarmarki. Jedynymi troskami nękającymi Pszczew były wybuchające od czasu do czasu epidemie zarazy i pożary. Jeden z większych miał miejsce w czasie wojny trzydziestoletniej w 1631 roku, kiedy przez miasto przeszły wojska szwedzkie. Ostatnia epidemia cholery wybuchła w Pszczewie w 1866 roku.

Po drugim rozbiórce Polski w 1793 roku Pszczew przeszedł pod panowanie państwa pruskiego. Rząd pruski skonfiskował dobra biskupie i przekazał je księciu Hohenlohe. Kolejny właściciel baron von Hiller-Gaetringen rozbudował południową część miasteczka tworząc tam ośrodek gminy protestanckiej. Neogotycki kościół ewangelicki rozebrano w 1964 roku.



W okresie napoleońskim Pszczew na krótko (1807-1815) należał do Księstwa Warszawskiego, a po Kongresie Wiedeńskim do Wielkiego Księstwa Poznańskiego. Po pierwszej wojnie światowej zgodnie z postanowieniami Traktatu Wersalskiego Pszczew pozostał w granicach państwa niemieckiego, mimo że był silnym ośrodkiem polskości. Działał tam polski Bank Ludowy i Towarzystwo Robotników Polsko-Katolickich, a po pierwszej wojnie światowej miejscowi Polacy założyli Związek Polaków w Niemczech.

Od 1945 roku Pszczew znajduje się w granicach państwa polskiego. Lata powojenne zmieniły oblicze Pszczewa. W 1946 roku po 658 latach Pszczew utracił prawa miejskie, a do zabudowań dworskich wprowadził się PGR, w dawnym tartaku uruchamiano produkcję Zakład Przemysłu Drzewnego. Trwa migracja ludności. Część mieszkańców emigruje do Niemiec, na ich miejsce przyjeżdżają osadnicy z Polski centralnej i kresów wschodnich.

5.2. Obszary i obiekty objęte ochroną

Na obszarze gminy Pszczew znajdują się liczne obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków i ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Tab. 5.2.1. Wykaz obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków

Lp.	Miejscowość	Nr ewid. działki	Adres	Rodzaj obiektu	Materiał, data powstania, przebudowy	Nr rejestru zabytków
1.	Borowy Młyn	249	nr 5	dom	1 poł. XX w.	
2.	Borowy Młyn	2210/2	bn	kapliczka	3 ćw. XIX w.	
3.	Janowo	23	nr 3A	dom	szach., mur., 3 ćw. XIX w., przebud. XX w.	
4.	Janowo	24/1	nr 3	dom	szach., mur., 3 ćw. XIX w., przebud. XX w.	
5.	Janowo	24/1	nr 3	stodoła	1898 r.	
6.	Janowo	34/1	nr 11	dom	mur., szach., 2 ćw. XIX w., przebud. XX w.	
7.	Janowo	37/6	nr 15	dom	szach., 3 ćw. XIX w., przebud. XX w.	
8.	Janowo	32/1	nr 6	dom	mur 3 ćw. XIX w., przebud. XX w.	
9.	Janowo	37/4	nr 15	obora	drewn., 4 ćw. XIX w.	
10.	Nowe Gorzycko	5/54	nr 1	stodoła d. PGR	mur., k. XIX w.	
11.	Nowe Gorzycko	2505/1	nr 1	piwnica-lodownia	mur., k. XIX w.	
12.	Nowe Gorzycko	30/22	nr 19	dom	mur., ok. 1910 r.	
13.	Nowe Gorzycko	30/48	nr 17	dom	mur., 1936 r.	
14.	Nowe Gorzycko	30/64, 30/12	nr 15	dom	mur., 1909 r.	
15.	Nowe Gorzycko	5/54	nr 1	obora d. PGR	mur., ok. poł. XIX w.	
16.	Nowe Gorzycko	30/8	bn	figura Matki Bożej	2 poł. XX w.	
17.	Nowe Gorzycko	30/39	nr 13	dom	mur., kam., 4 ćw. XIX w.	
18.	Nowe Gorzycko	28/5	nr 10	dom d. szkoła	mur., 1898 r.	
19.	Nowe Gorzycko	5/54	nr 1	obora d. PGR	mur., 4 ćw. XIX w.	
20.	Nowe Gorzycko	9/2	nr 8A	d. stodoła	mur., k. XIX w., przebud. XXI w.	
21.	Nowe Gorzycko	9/4	nr 8	dom	mur., k. XIX w.	
22.	Nowe Gorzycko	12/11, /12 ., /31, /32	nr 7	dom	mur., 1906 r.	
23.	Policko	76/2	nr 2	dom	mur., k. XIX w.	
24.	Policko	71/5	nr 4	dom	mur., 1908 r.	

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PSZCZEW



25.	Policko	71/2	nr 5	dom	mur., 4 ćw. XIX w.	
26.	Policko	91	nr 8	dom	szach., 3 cw. XIX w., przebud. XX w.	
27.	Policko	91	nr 8	chlew	mur., 1909 r.	
28.	Policko	92	nr 9	dom	szach., mur., 3 ćw. XIX w., przebud. XX w.	
29.	Policko	66	nr 12	dom	mur., 4 ćw. XIX w.	
30.	Policko	66	nr 12	obora	mur., 1891 r.	
31.	Policko	94	nr 13	dom	szach., 2 ćw. XIX w., przebud. XX w.	
32.	Policko	64/9	nr 14	d. dom pastora	mur., szach., XIX/XX w.	
33.	Policko	102/1	nr 16	dom	szach., glin, 2 ćw. XIX w., przebud. XX w.	
34.	Policko	101/2	nr 24	dom d.szkoła	1904 r.	
35.	Policko	64/21, 64/22	nr 23	dom, d. oranżeria	mur.-szach.ok. poł. XIX w., przebud. 2 poł. XX w.	
36.	Policko	108/24	nr 33	dom	mur., XIX/XX w.	
37.	Policko	64/4	nr 20	fragment dawnego dworu	mur., ok. poł. XIX w., przebud. 2 poł. XX w.	
38.	Policko	64/20	nr 27	chlew	mur., 4 ćw. XIX w.	
39.	Policko	64/20	nr 27	obora	mur., 4 ćw. XIX w.	
40.	Policko	64/20	nr 27	chlew	mur., 4 ćw. XIX w.	
41.	Policko	64/20	nr 27	obora	mur., 4 ćw. XIX w.	
42.	Policko	64/20	nr 27	magazyn	mur., 4 ćw. XIX w.	
43.	Policko	64/20	nr 27	stodoła	mur., 4 ćw. XIX w.	
44.	Policko	64/20	nr 27	d. kuźnia	mur., 4 ćw. XIX w.	
45.	Policko	64/20	nr 27	spichlerz	mur., 4 ćw. XIX w.	
46.	Policko	64/20	nr 27	spichlerz	szach.-drewno, 1844 r.	rej. zabytków KOK-I-65/76 z dnia 02.11.1976 r.
47.	Policko	64/20	nr 27	gorzelnia	mur., 4 ćw. XIX w.	
48.	Policko	20/2	nr 22	dworzec kolejowy	mur., 4 ćw. XIX w.	
49.	Pszczew	1164	ul. S. Batorego 9	dom	mur., 4 ćw. XIX w.	
50.	Pszczew	1166/25	ul. S. Batorego 11	dwór, park	mur., pocz. XIX w., przebud. ok. 1955 r.	rej. zabytków KOK-I-66/76 z dnia 02.11.1976 r.
51.	Pszczew	1166/25	ul. S. Batorego 11	gorzelnia	mur., 4 ćw. XIX w.	
52.	Pszczew	1166/22	ul. S. Batorego 12	dom	mur., ok. 1910 r.	
53.	Pszczew	1166/25	ul. S. Batorego 11	spichlerz	mur., pocz. XX w.	
54.	Pszczew	1166/25	ul. S. Batorego 11	obora	mur., 4 ćw. XIX w.	
55.	Pszczew	1165	ul. S. Batorego 11	chlew	mur., 4 ćw. XIX w.	
56.	Pszczew	1166/25	ul. S. Batorego 11	stajnia	mur., 4 ćw. XIX w.	
57.	Pszczew	1162	ul. S. Batorego 8	dom	mur., k. XIX w., przebud. XX w.	
58.	Pszczew	733	ul. S. Batorego 3	stodoła – obora	mur., 1910 r.	
59.	Pszczew	733	ul. S. Batorego 3	stodoła	mur.-szach.-głina, 3 ćw. XIX w.	
60.	Pszczew	1166/1, 1166/2	ul. S. Batorego 14	dom	mur., 2 ćw. XIX w.	
61.	Pszczew	1623/5	ul. Dworcowa 2	dom	mur., XIX/XX w.	
62.	Pszczew	1200/3	ul. Dworcowa 3	magazyn d. młyn	mur., ok. 1888 r.	
63.	Pszczew	353	ul. Dworcowa 5	dom	mur., ok. 1920 r.	
64.	Pszczew	1623/2	ul. Dworcowa 7	dworzec kolejowy	mur., k. XIX w.	
65.	Pszczew	354	ul. Dworcowa 9	dom	mur., pocz. XX w.	



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PSZCZEW

66.	Pszczew	246	ul. Dworcowa 10	budynek biurowo-mieszkalny	mur., 1914 r.	
67.	Pszczew	246	ul. Dworcowa 10	hala traków	mur., 1923 r.	
68.	Pszczew	528	ul. Jadwigi 1	dom	mur., 3 ćw. XIX w.	
69.	Pszczew	634	ul. Jadwigi 2	dom	mur., 3 ćw. XIX w., przebud. 1 poł. XX w.	
70.	Pszczew	529	ul. Jadwigi 3	dom	mur., 4 ćw. XIX w.	
71.	Pszczew	530	ul. Jadwigi 5	dom	mur., 4 ćw. XIX w.	
72.	Pszczew	532	ul. Jadwigi 6	dom	mur., 4 ćw. XIX w.	
73.	Pszczew	626	ul. Jadwigi 7	dom	mur., 4 ćw. XIX w.	
74.	Pszczew	624	ul. Jadwigi 8	mur od ulicy (po rozbiórce domu)	mur., 3 ćw. XIX w., przebud. ok 1900 r.	
75.	Pszczew	623/2	ul. Jadwigi bn	stodoła	4 ćw. XIX w.	
76.	Pszczew	796/3	ul. Kasztanowa 2	dom	mur., 4 ćw. XIX w.	
77.	Pszczew	2106/2	ul. Kasztanowa 3	dom	mur., 4 ćw. XIX w.	
78.	Pszczew	833/2, 833/3, 833/4	ul. Kasztanowa 5	dom	pocz. XIX w.	
79.	Pszczew	832	ul. Kasztanowa 6	dom	2 ćw. XX w.	
80.	Pszczew	834	ul. Kasztanowa 7	dom	2 ćw. XX w.	
81.	Pszczew	499	ul. Kościelna 1	dom	mur., 4 ćw. XIX w., przebud. 2 poł. XX w.	
82.	Pszczew	639	ul. Kościelna 2	dom	mur., 3 ćw. XIX w., przebud. 1 poł. XX w.	
83.	Pszczew	641	ul. Kościelna 4	dom	mur., 4 ćw. XIX w., przebud. XX w.	
84.	Pszczew	497	ul. Kościelna 5	dom	mur., 2 ćw. XIX w., przebud. 2 poł. XX w.	
85.	Pszczew	646	ul. Kościelna 6	dom	mur., 3 ćw. XIX w.	
86.	Pszczew	496	ul. Kościelna 7	dom	mur., 2 ćw. XIX w., przebud. 2 poł. XX w.	
87.	Pszczew	495	ul. Kościelna 8	dom	mur., 3 ćw. XIX w., przebud. XX w.	
88.	Pszczew	492	ul. Kościelna 10	dom	mur., ok. 1880 r.	
89.	Pszczew	1393/2	ul. Kuligowska bn	kapliczka	mur., XIX w.	
90.	Pszczew	1300/4	ul. Kuligowska 22	dom	mur., 4 ćw. XIX w.	
91.	Pszczew	265	ul. Międzychodzka 31	dom	mur., 1914-1920	
92.	Pszczew	690	ul. Międzyrzecka 2	bożnica żydowska	3 ćw. XIX w.	
93.	Pszczew	730, 729/1	ul. Międzyrzecka 4	dom	3 ćw. XIX w.	
94.	Pszczew	682	ul. Międzyrzecka 5	dom	mur., ok. 1910 r.	
95.	Pszczew	681	ul. Międzyrzecka 6	dom	mur., 3 ćw. XIX w., przebud. ok. 1930 r.	
96.	Pszczew	1086	ul. Międzyrzecka 10	dom	mur., 1 ćw. XIX w. przebud. XX w.	
97.	Pszczew	669	ul. Międzyrzecka 11	stodoła	mur., pocz. XX w., przebud. XX w.	
98.	Pszczew	709	ul. Parkowa bn	stodoła	mur., k. XIX w.	
99.	Pszczew	662	ul. Pasieka 6	dom	mur., XVIII/XIX w., przebud. XX w.	
100.	Pszczew	677	ul. Pasieka 3	dom	mur., 3 ćw. XIX	
101.	Pszczew	661	ul. Pasieka 4	dom	mur., 1904 r.,	
102.	Pszczew	663	ul. Pasieka 7	dom	mur., 4 ćw. XIX w.,	
103.	Pszczew	660	ul. Pasieka 8	dom	mur., 4 ćw. XIX w., rozbud. XX w.	
104.	Pszczew	596	ul. Poznańska 1	dom	mur., pocz. XIX w.	
105.	Pszczew	628	ul. Poznańska 2	dom	mur., 4 ćw. XIX w.	
106.	Pszczew	598	ul. Poznańska 3	dom	mur., 1 ćw. XIX w., przebud. XIX/XX w.	
107.	Pszczew	599	ul. Poznańska 5	dom	mur., 2 ćw. XIX w.	
108.	Pszczew	624	ul. Poznańska 6	dom	mur., pocz. XX w.	

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PSZCZEW



109.	Pszczew	600	ul. Poznańska 7	dom	mur., 4 ćw. XIX w.	
110.	Pszczew	601	ul. Poznańska 9	dom	mur., 2 ćw. XIX w.	
111.	Pszczew	602	ul. Poznańska 10	dom	mur., 2 ćw. XIX w.	
112.	Pszczew	623/1	ul. Poznańska 10	dom	mur., 2 ćw. XIX w.	
113.	Pszczew	623/1	ul. Poznańska 11	chlew	mur., drewn., 4 ćw. XIX w.	
114.	Pszczew	604	ul. Poznańska 12	dom	mur., 2 ćw. XIX w.,	
115.	Pszczew	622	ul. Poznańska 13	dom	mur., 1 ćw. XIX w., przebud. XX w.	
116.	Pszczew	612/1	ul. Poznańska 21	dom	mur., 4 ćw. XIX w.	
117.	Pszczew	539, 540	ul. Poznańska 22	dom	mur., 1910 r., przebud. 4 ćw. XX w.	
118.	Pszczew	543	ul. Poznańska 25	dom	mur., 4 ćw. XIX w.	
119.	Pszczew	614	ul. Poznańska 23	budynek poczty	mur., 4 ćw. XIX w.	
120.	Pszczew	615	ul. Poznańska 26	dom	mur., 4 ćw. XIX w.,	
121.	Pszczew	616	ul. Poznańska 27	budynek usługowy	mur., poł. XIX w. przebud. XX w.	
122.	Pszczew	619	ul. Poznańska 30	dom	mur.-szach., 2 ćw. XIX w.	rej. zabytków KOK-I-120/76 z dnia 08.11.1976 r.
123.	Pszczew	759	ul. Poznańska 31	dom	mur., 4 ćw. XIX w.	
124.	Pszczew	760	ul. Poznańska 32	dom	mur., 1896 r.	
125.	Pszczew	694, 693	ul. Poznańska 33	dom	mur., 3 ćw. XIX w.	rej. zabytków 824 z dnia 15.02.1964 r.
126.	Pszczew	692	ul. Poznańska 35	dom	mur., 3 ćw. XIX w.	
127.	Pszczew	791/4	ul. Różana 6	dom	mur., 2 ćw. XIX w., przebud. XX	
128.	Pszczew	793/2	ul. Różana 8	dom	mur., 2 ćw. XIX w., przebud. p. XX w.	
129.	Pszczew	793/2	ul. Różana 8	obora	mur., p. XX w.	
130.	Pszczew	794/2	ul. Różana 10	dom	mur., 2 ćw. XIX w., przebud. XX w.	
131.	Pszczew	635	ul. Rynek bn	kapliczka	mur., 1896 r.	rej. zabytków L-B-21/04 z dnia 19.04.2004 r.
132.	Pszczew	636	ul. Rynek 1	dom	mur., pocz. XIX w.	
133.	Pszczew	636	ul. Rynek 1	dom – oficyna	mur., 3 ćw. XIX w.	
134.	Pszczew	636	ul. Rynek 2	dom	mur., 1 poł. XIX w.	rej. zabytków KOK-I-119/76 z dnia 08.11.1976 r.
135.	Pszczew	586	ul. Rynek 4	dom	mur., k. XIX w., przebud. 1 ćw. XX w.	
136.	Pszczew	588/2	ul. Rynek 5	dom	mur., 4 ćw. XIX w.	
137.	Pszczew	589/2	ul. Rynek 6	dom	mur., 4 ćw. XIX w.	
138.	Pszczew	590/2	ul. Rynek 7	dom	mur., 1 ćw. XX w.	
139.	Pszczew	592/2	ul. Rynek 8	dom	mur., 2 ćw. XIX w.	
140.	Pszczew	593/2	ul. Rynek 9	dom	mur., 2 ćw. XIX w.	
141.	Pszczew	594	ul. Rynek 10	dom	mur., 2 ćw. XIX w.	rej. zabytków KOK-I-121/76 z dnia 08.11.1976 r.
142.	Pszczew	595/3	ul. Rynek 11	dom	mur., 2 ćw. XIX w.	
143.	Pszczew	629	ul. Rynek 12	dom	mur., 4 ćw. XIX w.	
144.	Pszczew	630	ul. Rynek 13	dom	mur., 4 ćw. XIX w.	
145.	Pszczew	632/2	ul. Rynek 14	dom	mur., 4 ćw. XIX w.	
146.	Pszczew	632/2	ul. Rynek 14	stodoła	mur., 4 ćw. XIX w.	



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PSZCZEW

147.	Pszczew	527	ul. Rynek 16	dom	mur., ok. 1897 r.	
148.	Pszczew	523	ul. Rynek 17	dom	mur., szach., ok. 1860 r.	
149.	Pszczew	523	ul. Rynek 17	stodoła	mur., 4 ćw. XIX w.	
150.	Pszczew	521	ul. Rynek 19	dom	drewn., szach., XVIII w.	rej. zabytków KOK-I-12/76 z dnia 08.11.1976 r.
151.	Pszczew	520	ul. Rynek 20	dom	mur., 2 ćw. XIX w.	
152.	Pszczew	518	ul. Rynek 21	dom	mur., 4 ćw. XIX w.	
153.	Pszczew	512	ul. Rynek 22	dom	mur., 3 ćw. XIX w.	
154.	Pszczew	511	ul. Rynek 23	dom	mur., 3 ćw. XIX w.	
155.	Pszczew	504	ul. Rynek 25	dom	mur., 2 ćw. XIX w.	
156.	Pszczew	640	ul. W. Sikorskiego 3	dom	mur., 2 ćw. XIX w.	
157.	Pszczew	644	ul. W. Sikorskiego 7	dom	mur., ok. 1910 r.	
158.	Pszczew	581	ul. W. Sikorskiego 6	dom	mur., 2 ćw. XIX w., pocz. XX w.	
159.	Pszczew	580	ul. W. Sikorskiego 8	dom	mur., 4 ćw. XIX w.	
160.	Pszczew	647	ul. W. Sikorskiego 11	dom	mur., 2 ćw. XIX w., przebud. XX w.	
161.	Pszczew	571, 572	ul. W. Sikorskiego 10	dom	mur., 2 ćw. XIX w., przebud. 2010 r.	
162.	Pszczew	574, 575	ul. W. Sikorskiego 10	stodoła	mur., 3 ćw. XIX w.	
163.	Pszczew	648	ul. W. Sikorskiego 13	dom	mur., 2 ćw. XIX w., przebud. XX w.	
164.	Pszczew	565	ul. W. Sikorskiego 12	dom	mur., 3 ćw. XIX w.	
165.	Pszczew	564/2	ul. W. Sikorskiego 15	plebania	mur., XVIII w.	rej. zabytków KOK-I-118/76 z dnia 08.11.1976 r.
166.	Pszczew	564/2, 562	ul. W. Sikorskiego 15	budynek gospodarczy	mur., k. XIX w., przebud. XX w.	
167.	Pszczew	489	ul. W. Sikorskiego 14	kościół parafialny	mur., 1632-1654, przebud. 1894-1896	rej. zabytków 264/61 z dnia 06.04.1961 r.
168.	Pszczew	482/4	ul. W. Sikorskiego 22	budynek usługowo- mieszkalny	mur., 1 ćw. XX w.	
169.	Pszczew	735/1	ul. Słoneczna 1	dom	mur., 2 ćw. XIX w., przebud. 2 poł. XX w.	
170.	Pszczew	753	ul. Słoneczna 12	dom	mur., 1894 r.	
171.	Pszczew	724	ul. Strażacka bn	stodoła	mur., ok. 1894 r.	
172.	Pszczew	438	ul. Szarzecka bn	kapliczka św. Jana Nepomucena	mur., (figura drewno), 2 ćw. XIX w.,	
173.	Pszczew	831	ul. Świechocińska bn	kapliczka	mur. – kam., 1774 r.	rej. zabytków L-B-241 z dnia 04.06.2001 r.
174.	Pszczew	247/2	ul. Topolowa 2	obora	mur., 1909 r.	
175.	Pszczew	766	ul. Zamkowa 3	dom	mur., ok. 1900 r.	
176.	Pszczew	738	ul. Zamkowa 6	dom	mur., pocz. XIX w..	
177.	Pszczew	739	ul. Zamkowa 8	dom	mur., poł. XIX w., przebud. pocz. XX w..	
178.	Pszczew	745/7	ul. Zamkowa 9	dom	mur., 4 ćw. XIX w..	
179.	Pszczew	771	ul. Zamkowa 11	obora	mur., 4 ćw. XIX w..	
180.	Pszczew	775/2, 775/3, 776	ul. Zamkowa 13	budynek gosp.	mur., 3 ćw. XIX w..	rej. zabytków 769/64 z dnia 15.02.1964 r.
181.	Pszczew	776	ul. Zamkowa 17	kuźnia	mur., 3 ćw. XIX w..	
182.	Pszczew	777	ul. Zamkowa 15	dom	mur., 4 ćw. XIX w..	

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PSZCZEW



183.	Pszczew	747	ul. Zamkowa 14	budynek usługowo-mieszkalny	mur., 4 ćw. XIX w..	
184.	Pszczew	748/5	ul. Zamkowa 16	dom	mur., 1841 r.	
185.	Pszczew	749	ul. Zamkowa 18	dom	mur., 1898 r..	
186.	Pszczew	778	ul. Zamkowa 19	dom	mur., 4 ćw. XIX w..	
187.	Pszczew	781/1, 781/2	ul. Zamkowa 21	dom	mur., 1920 r.	
188.	Pszczew	1281	ul. Żurawia bn	kapliczka	mur., 3 ćw. XIX w.	
189.	Rańsko	6	nr 1	chałupa	drewn., pocz. XIX w.	
190.	Rańsko	22/1	nr 12	chałupa	drewn., pocz. XIX w., przebud. XX w.	
191.	Rańsko	4/1	nr 17	dom d. szkoła	mur., 1900 r.	
192.	Rańsko	4/1	nr 17	stodoła	mur., 1900 r.	
193.	Silna	114	nr 24	kościół paraf. p.w. św. Józefa	mur., 1928 r.	
194.	Silna	114	nr 24	dzwonnica przy kościele św. Józefa	drewn., ok. 1929 r.	
195.	Silna	304	bez numeru	kapliczka z figurą Jezusa	mur., 1945 r.	
196.	Silna	113	24	kapliczka z figurą Maryi	mur., po 1945 r.	
197.	Silna	197	bez numeru	kapliczka 0,6 km w kier. na Borowy Młyn	mur., 2 ćw. XIX w.	
198.	Silna	443	bez numeru	kapliczka 1,8 km w kier. na Borowy Młyn	mur., pocz. XIX w.	
199.	Silna	168	bez numeru	kapliczka 3,5 km w kier. na Jabłonkę St.	mur., 1885 r.	
200.	Silna	2127/1	bez numeru	kapliczka z figurą Maryi, nad jez. Chłop	mur., 4 ćw. XIX w.	
201.	Silna	44/2	nr 1	dom	mur., 2 ćw. XIX w., przebud. XX w.	
202.	Silna	33/2	nr 7	dom	drewn., 2 ćw. XIX w.	
203.	Silna	24/1	nr 12	dom d. kuźnia	drewn., I ćw. XIX w.	
204.	Silna	23/1	nr 13	dom	mur., 4 ćw. XIX w., przebud. XXI w.	
205.	Silna	17/1	nr 16	dom	mur., 1912 r.	
206.	Silna	16	nr 17	chałupa	drewn., 2 ćw. XIX w., przebud. XX w.	
207.	Silna	15	nr 18	dom	mur., 2 ćw. XIX w.	
208.	Silna	8	nr 24	plebania	mur., 1929 r.	
209.	Silna	260/12	nr 36	dom	mur., 4 ćw. XIX w.	
210.	Silna	252/1	nr 37	dom	drewn., 3 ćw. XIX w. przebud. XX w.	
211.	Silna	251	nr 38	dom	3 ćw. XIX w., przebud., 2 poł. XX w.	
212.	Silna	249	nr 41	chałupa	drewn., 2 ćw. XIX w., podmur. XX w.	
213.	Silna	246/1	nr 44	dom	mur., 4 ćw. XIX w., przebud. ok. 1910 r.	
214.	Silna	238/1	nr 52	dom	mur., 4 ćw. XIX w.	
215.	Silna	238/1	nr 52	stajnia	mur., 1884 r.	
216.	Silna	230	nr 58	dom	drewn., szach., 1828 r., część przebud. XX w.	
217.	Silna	228/1, 228/2, 373	nr 60	d. karczma ze stajnią i stodołą	mur., 3 ćw. XIX w., przebud. XX w.	
218.	Stoki	86	nr 5	kościół p.w. św. Wojciecha	mur., 1929 r.	
219.	Stoki	95	nr 1	kapliczka na początku wsi	mur., 4 ćw. XIX w., odbud. ok. 1946 r.	



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PSZCZEW

220.	Stoki	49	nr 30	kapliczka przy rozdrożu na Świechocin	mur., 4 ćw. XIX w., odbud. ok. 1946 r.	
221.	Stoki	12/5	nr 47b	kapliczka przy drodze do N. Gorzycka	mur., 4 ćw. XIX w., odbud. ok. 1946 r.	
222.	Stoki	242	nr 50	kapliczka z figurą Jezusa	mur., 4 ćw. XIX w., odbud. ok. 1946 r.	
223.	Stoki	83	nr 6	dom	mur., 1912 r.	
224.	Stoki	83, 82	nr 6	stróżówka wiejska	4 ćw. XIX w.	
225.	Stoki	27/5	nr 12	dom	mur., 1905 r.	
226.	Stoki	21	nr 15	dom	drewno, glina, mur., k XVIII w., dobud. poł. XX	
227.	Stoki	21	nr 15	stodoła	drewno, 1880-1890	
228.	Stoki	216	nr 20	dom	glin., 2 ćw. XIX w.	
229.	Stołuń	283/1	bez numeru	kapliczka 2 km od wsi w stronę Szarcza	mur., 3 ćw. XIX w.	
230.	Stołuń	283/1	bez numeru	kapliczka k. dawnej szkoły	mur., 4 ćw. XIX w.	
231.	Stołuń	215/3	bez numeru	kapliczka przy drodze do Kuligowa	mur., 4 ćw. XIX w.	
232.	Stołuń	215/2	bez numeru	kapliczka przy drodze do Kalska	mur., ok. poł. XIX w.	
233.	Stołuń	363/19	13	obora d. PGR	mur., 4 ćw. XIX w.	
234.	Stołuń	363/19	13	obora d. PGR	mur., 4 ćw. XIX w.	
235.	Stołuń	110	nr 36	dom	mur., 1870 r.	
236.	Stołuń	281	nr 32	dom	mur., ok. 1870 r.	
237.	Stołuń	273	nr 22	dom	mur., ok. 1870 r.	
238.	Stołuń	280	nr 29	dom	drewn., mur., ok. 1970 r., przebud. 1933 r.	
239.	Stołuń	258	nr 18	dom	mur., 1912 r.	
240.	Stołuń	294/2	nr 74	d. szkoła	mur., k. XIX w.	
241.	Stołuń	247/1, 247/2	nr 9	dom	mur., 1906 r.	
242.	Stołuń	248	nr 8	dom	mur., 3 ćw. XIX w.	
243.	Stołuń	238	nr 4	dom	mur., 4 ćw. XIX w.	
244.	Stołuń	220	nr 2	dom	mur., 3 ćw. XIX w.	
245.	Stołuń	110	36	stodoła przy domu nr 36	mur., 1885 r.	
246.	Stołuń	117	nr 40	dom	mur., k. XIX w.	
247.	Stołuń	97/2	nr 48	dom d. kuźnia	mur., szach., 2 ćw. XIX w.	
248.	Stołuń	100	nr 53	dom	szach., mur., ok. poł. XIX w., przebud. XX w.	
249.	Szarcz	153/2	bez numeru	kapliczka w centrum wsi	3 ćw. XIX w.	
250.	Szarcz	153/2	bez numeru	kapliczka przy drodze do Lubikowa	3 ćw. XIX w.	
251.	Szarcz	32	bez numeru	kapliczka przy drodze Stołuń-Zielomyśl	3 ćw. XIX w.	
252.	Szarcz	17/5	nr 9A	dom d. dwór	mur., poł. XIX w., przebud. pocz. XXI w.	
253.	Szarcz	46/1	nr 20	dom	mur., 1910 r.	
254.	Szarcz	50/1	nr 24	dom	mur., 1889 r.	
255.	Szarcz	52/3	nr 26	dom	mur., 2 ćw. XIX w., przebud. 1 ćw. XX w.	



256.	Szarcz	17/6	nr 9A	magazyn d. PGR	mur., k. XIX w.
257.	Szarcz	17/6	nr 9a	obora d. PGR	mur., 4 ćw. XIX w.
258.	Szarcz	17/6	nr 9a	d. stajnia d. PGR	mur., 4 ćw. XIX w.
259.	Szarcz	45/2	nr 18	dom	mur., ok. 1910 r.
260.	Szarcz	51	nr 25	dom	mur., 4 ćw. XIX w.
261.	Szarcz	15/1	nr 8	dom	1909 r.
262.	Szarcz	200/17	nr 5	dom	3 ćw. XIX w., przebud. XX w.
263.	Świechocin	65	bez numeru	krzyż przy drodce do Stoków i Dormowa	drewno, 1926 r.
264.	Świechocin	33	nr 4	chałupa	szach., 2 ćw. XIX w., przebud. p. XX w.
265.	Świechocin	32/1	nr 5	dom	mur., 4 ćw. XIX w.
266.	Świechocin	108/10	nr 6	dom	mur., 3 ćw. XIX w.
267.	Świechocin	26	nr 10	dom	mur., 1869 r.
268.	Świechocin	27	nr 9	dom	glin., mur., 1 ćw. XIX w., przebud. XX w.
269.	Świechocin	26	nr 10	obora	mur., 4 ćw. XIX w.
270.	Świechocin	47/1	nr 13	dom d. szkoła	mur., k. XIX w.
271.	Świechocin	52/6	nr 17	dom	mur., 4 ćw. XIX w.
272.	Świechocin	54/4	nr 18	dom	mur., 4 ćw. XIX w.
273.	Świechocin	56	nr 20	dom	mur., 1928 r.
274.	Świechocin	61	nr 24	stodoła	szach., drewn., 3 ćw. XIX w., przebud. XIX w.
275.	Świechocin	63	nr 25	chlew- obora przy domu nr 25	mur., 1896 r.
276.	Świechocin	104	nr 33	dom	drewno, pocz. XIX w.
277.	Zielomyśl (Biercza)	232/5	nr 33	obora d. PGR	mur., 4 ćw. XIX w.
278.	Zielomyśl	245/1	bez numeru	kapliczka na południe od wsi	mur., 4 ćw. XIX w.
279.	Zielomyśl	195	nr 3	dom d. spichlerz	mur., k. XIX w., przebud. I poł. XX w.
280.	Zielomyśl	186	nr 7	dom	mur., drewn., 3 ćw. XIX w.
281.	Zielomyśl	184/2	nr 9	dom	mur., 3 ćw. XIX w.
282.	Zielomyśl	98/1	nr 16	chałupa	drewn., mur., 3 ćw. XIX w., przebud. XX w.
283.	Zielomyśl	105/1	nr 18	chałupa	drewn., mur., 3 ćw. XIX w., przebud. XX w.

Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków

5.3. Stanowiska archeologiczne

Na terenie gminy Pszczew zlokalizowane są cztery stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków:

- grodzisko późnośredniowieczne w miejscowości Pszczew (rej. zabytków Nr KZA-I-21/66 z dnia 3 marca 1966 r. i Nr L-43/C z dnia 9 lipca 2004 r.),
- grodzisko wczesnośredniowieczne w miejscowości Pszczew (rej. zabytków Nr KZA-I-25/66 z dnia 3 marca 1966 r. i Nr L-44/C z dnia 9 lipca 2004 r.),
- grodzisko wczesnośredniowieczne w miejscowości Pszczew (rej. zabytków Nr KZA-I-23/66 z dnia 3 marca 1966 r. i Nr L-46/C z dnia 9 lipca 2004 r.),
- grodzisko wczesnośredniowieczne w miejscowości Borowy Młyn (rej. zabytków Nr L-82/C z dnia 11 stycznia 2008 r.).

Stanowiska archeologiczne są ważnym elementem krajobrazu kulturowego i stanowią podstawę wiedzy o najdawniejszych dziejach okolic gminy Pszczew. Ewidencja stanowisk archeologicznych nie jest



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PSZCZEW

zbiorem zamkniętym i nie można wykluczyć, że w wyniku dalszej weryfikacji lub prowadzonych prac ziemnych uda się zidentyfikować nowe ślady osadnicze.

Na terenie gminy Pszczew zewidencjonowano dotychczas 523 stanowiska archeologiczne, oznaczone na planszy Studium „Uwarunkowania”.

Tab. 5.3.1. Wykaz stanowisk archeologicznych

Lp.	AZP	Miejscowość	Nr stan. w miejs.	Nr stan. na ob.	Typ stanowiska	Chronologia	Nr rejestru Zabytków
1.	49-16	Nowe Gorzycko	1	21	osada otwarta śląd osadniczy	pradzieje póź. średniowiecze (XIV-XV w.)	
2.	49-16	Nowe Gorzycko	2	22	śląd osadniczy	epoka kamienia	
3.	49-16	Nowe Gorzycko	3	23	osada otwarta	nowożytność	
4.	49-16	Nowe Gorzycko	4	24	osada otwarta	nowożytność	
5.	49-16	Nowe Gorzycko	5	25	punkt osadniczy	póź. średniowiecze (XIV-XV w.)	
6.	49-16	Nowe Gorzycko	6	26	śląd osadniczy	epoka kamienia	
7.	49-16	Nowe Gorzycko	7	27	śląd osadniczy	epoka kamienia	
8.	49-16	Nowe Gorzycko	8	28	punkt osadniczy	póź. średniowiecze (XIV-XV w.)	
9.	49-16	Nowe Gorzycko	9	29	śląd osadniczy	epoka kamienia	
10.	49-16	Stołuń	16	37	śląd osadniczy	epoka kamienia	
11.	49-16	Stołuń	17	38	punkt osadniczy	Mezolit- epoka kamienia	
12.	49-16	Stołuń	18	39	punkt osadniczy	epoka kamienia	
13.	49-16	Stołuń	19	40	śląd osadniczy	pradzieje	
14.	49-16	Stołuń	20	41	punkt osadniczy	nowożytność	
15.	49-16	Stołuń	21	42	punkt osadniczy śląd osadniczy	epoka kamienia póź. średniowiecze (XIV-XV w.)	
16.	49-16	Stołuń	22	43	śląd osadniczy	epoka kamienia	
17.	49-16	Stołuń	23	44	punkt osadniczy	epoka kamienia	
18.	49-16	Stołuń	24	45	śląd osadniczy	epoka kamienia	
19.	49-16	Zielomyśl	1	46	punkt osadniczy śląd osadniczy	epoka kamienia wcz. średniowiecze (XI-XII w.)	
20.	49-16	Zielomyśl	2	47	śląd osadniczy	epoka kamienia	
21.	49-16	Zielomyśl	3	48	punkt osadniczy	nowożytność	
22.	49-16	Zielomyśl	4	49	punkt osadniczy	nowożytność	
23.	49-16	Zielomyśl	5	50	śląd osadniczy/ punkt osadniczy	epoka kamienia nowożytność	
24.	49-16	Zielomyśl	6	51	śląd osadniczy	wcz. średniowiecze, póź. średniowiecze (XIV-XV w.)	
25.	49-16	Zielomyśl	7	52	śląd osadniczy	póź. średniowiecze (XIII-XIV w.)	
26.	49-16	Zielomyśl	10	53	pkt osadniczy	nowożytność	
27.	49-16	Zielomyśl	11	54	pkt osadniczy	nowożytność	
28.	49-16	Zielomyśl	12	55	pkt osadniczy śląd osadnictwa	epoka brązu nowożytność	
29.	49-16	Zielomyśl	13	56	śląd osadnictwa	nieokreślony	
30.	49-16	Zielomyśl	14	57	osada	okr. wpływów rzymskich (kult. przeworska)	
31.	49-17	Nowe Gorzycko	11	5	śląd osadniczy	epoka kamienia	
32.	49-17	Nowe Gorzycko	10	4	śląd osadniczy	pradzieje	
33.	49-17	Nowe Gorzycko	12	7	śląd osadniczy	póź. średniowiecze	
34.	49-17	Zielomyśl	8	8	osada	póź. średniowiecze	
35.	50-16	Policko	78	5	śląd osadniczy	epoka kamienia	
36.	50-16	Pszczew	147	6	śląd osadniczy punkt osadniczy	epoka kamienia nowożytność	
37.	50-16	Pszczew	148	7	punkt osadniczy	nowożytność	
38.	50-16	Pszczew	149	8	śląd osadniczy	nowożytność	

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PSZCZEW



39.	50-16	Pszczew	150	9	śląd osadniczy	epoka kamienia, wcz. średniowiecze, nowożytność	
40.	50-16	Pszczew	151	10	śląd osadniczy	wcz. średniowiecze (XI-XII w.)	
41.	50-16	Pszczew	152	11	śląd osadniczy	epoka kamienia	
42.	50-16	Pszczew	153	12	śląd osadniczy	epoka kamienia	
43.	50-16	Pszczew	154	13	punkt osadniczy	nowożytność	
44.	50-16	Pszczew	155	14	śląd osadniczy	epoka kamienia, epoka brązu, póź. średniowiecze (XIV-XV w.)	
45.	50-16	Pszczew	156	15	śląd osadniczy	epoka kamienia, wcz. średniowiecze	
46.	50-16	Pszczew	157	16	śląd osadniczy	epoka kamienia, wcz. średniowiecze	
47.	50-16	Pszczew	158	17	osada otwarta, punkt osadniczy; osada	pradzieje póź. średniowiecze (XIV-XV w.); kult. łżycka, okr. wpływów rzymskich?, póź. średniowiecze	
48.	50-16	Pszczew	159	18	śląd osadniczy	pradzieje	
49.	50-16	Stołuń	1	19	znalezisko nieokreślone	neolit - epoka kamienia	
50.	50-16	Stołuń	2	20	znalezisko nieokreślone	pradzieje	
51.	50-16	Stołuń	3	21	śląd osadniczy	epoka kamienia, epoka brązu	
52.	50-16	Stołuń	4	22	śląd osadniczy punkt osadniczy	pradzieje póź. średniowiecze (XIV-XV w.)	
53.	50-16	Stołuń	5	23	śląd osadniczy	pradzieje	
54.	50-16	Stołuń	6	24	śląd osadniczy	epoka kamienia	
55.	50-16	Stołuń	7	25	śląd osadniczy	epoka kamienia	
56.	50-16	Stołuń	8	26	śląd osadniczy punkt osadniczy	epoka kamienia nowożytność	
57.	50-16	Stołuń	9	27	śląd osadniczy	epoka kamienia, pradzieje	
58.	50-16	Stołuń	10	28	śląd osadniczy	wcz. średniowiecze	
59.	50-16	Stołuń	11	29	punkt osadniczy	póź. średniowiecze (XIV-XV w.)	
60.	50-16	Stołuń	12	30	śląd osadniczy	pradzieje	
61.	50-16	Stołuń	13	31	punkt osadniczy	póź. średniowiecze (XIV-XV w.)	
62.	50-16	Stołuń	14	32	punkt osadniczy śląd osadniczy osada otwarta	pradzieje wcz. średniowiecze (XI-XII w.) średniowiecze (XIII-XIV w.)	
63.	50-16	Stołuń	15	33	śląd osadniczy punkt osadniczy	pradzieje póź. średniowiecze - nowożytność	
64.	50-16	Szarcz	1	34	śląd osadniczy	nowożytność	
65.	50-16	Szarcz	2	35	śląd osadniczy	epoka kamienia, pradzieje	
66.	50-16	Szarcz	3	36	punkt osadniczy	nowożytność	
67.	50-16	Szarcz	4	37	punkt osadniczy	okr. lateński	
68.	50-16	Szarcz	5	38	śląd osadniczy	póź. średniowiecze (XIV-XV w.)	
69.	50-16	Szarcz	6	39	śląd osadniczy	pradzieje	
70.	50-16	Szarcz	7	40	punkt osadniczy	nowożytność	
71.	50-16	Szarcz	8	41	punkt osadniczy	mezolit- epoka kamienia	
72.	50-16	Szarcz	9	42	śląd osadniczy	epoka kamienia	
73.	50-16	Szarcz	10	43	śląd osadniczy	epoka kamienia	
74.	50-16	Szarcz	11	44	śląd osadniczy	epoka kamienia, okr. lateński	
75.	50-16	Szarcz	12	45	śląd osadniczy	pradzieje	
76.	50-16	Szarcz	13	46	śląd osadniczy	średniowiecze, nowożytność	
77.	50-16	Szarcz	14	47	śląd osadniczy	epoka kamienia	
78.	50-16	Szarcz	15	48	śląd osadniczy	pradzieje	
79.	50-16	Szarcz	16	49	śląd osadniczy	epoka kamienia	
80.	50-16	Szarcz	17	50	śląd osadniczy	epoka kamienia	
81.	50-16	Szarcz	18	51	śląd osadniczy	epoka kamienia, pradzieje	
82.	50-16	Szarcz	19	52	śląd osadniczy	epoka kamienia	
83.	50-16	Szarcz	20	53	śląd osadniczy	epoka kamienia, pradzieje, średniowiecze	
84.	50-16	Szarcz	21	54	punkt osadniczy	póź. średniowiecze (XIV-XV w.)	
85.	50-16	Szarcz	22	55	punkt osadniczy	pradzieje	
86.	50-16	Szarcz	23	56	śląd osadniczy	wcz. średniowiecze	
87.	50-16	Szarcz	24	57	śląd osadniczy	pradzieje, wcz. średniowiecze	
88.	50-16	Szarcz	25	58	śląd osadniczy osada otwarta punkt osadniczy	epoka kamienia, pradzieje wcz. średniowiecze (XI-XII w.) nowożytność	
89.	50-16	Szarcz	26	59	osada otwarta punkt osadniczy osada śląd osadniczy pkt osadniczy	epoka brązu-halsztat, wcz. epoka brązu kult. łżycka, wcz. średniowiecze (VIII-IX w.); nowożytność	



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PSZCZEW

90.	50-16	Szarcz	27	60	śląd osadniczy, osada, śląd osadniczy	pradzieje, kult. łużycka?, póź. średniowiecze, nowożytność	
91.	50-16	Szarcz	28	61	obozowisko śląd osadniczy;	epoka kamienia póź. średniowiecze (XIV-XV w.);	
92.	50-16	Szarcz	29	62	śląd osadniczy	epoka kamienia, nowożytność	
93.	50-16	Szarcz	30	63	śląd osadniczy	epoka kamienia	
94.	50-16	Szarcz	31	64	śląd osadniczy	pradzieje	
95.	50-16	Szarcz	32	65	śląd osadniczy	epoka kamienia	
96.	50-16	Szarcz	33	66	śląd osadniczy	pradzieje	
97.	50-16	Szarcz	34	67	śląd osadniczy	pradzieje	
98.	50-16	Szarcz	35	68	śląd osadniczy	epoka kamienia	
99.	50-16	Szarcz	36	69	punkt osadniczy	pradzieje	
100.	50-16	Szarcz	37	70	punkt osadniczy	pradzieje	
101.	50-16	Stołuń	16	71	osada	wcz. średniowiecze - faza E	
102.	50-16	Stołuń	17	72	osada śląd osadniczy	kult. łużycka? póź. średniowiecze	
103.	50-16	Pszczew	165	73	obozowisko osada	epoka kamienia kult. łużycka, wcz. średniowiecze	
104.	50-17	Szarcz	1	1	śląd osadniczy osada	epoka kamienia, neolit – epoka kamienia, kult. łużycka, wcz. średniowiecze? okr. wpływów rzymskich	
105.	50-17	Szarcz	2	2	śląd osadniczy; osada śląd osadniczy	epoka kamienia okr. wpływów rzymskich nowożytność	
106.	50-17	Szarcz	3	3	osada punkt osadniczy	okr. wpływów rzymskich wcz. średniowiecze (faza D-F)	
107.	50-17	Szarcz	4	4	śląd osadniczy	epoka kamienia, póź. średniowiecze, nowożytność	
108.	50-17	Szarcz	5	5	śląd osadniczy	neolit? - epoka kamienia, nowożytność	
109.	50-17	Pszczew	75	6	śląd osadniczy	epoka kamienia, kult. łużycka	
110.	50-17	Pszczew	74	7	śląd osadniczy	epoka kamienia, kult. łużycka, okr. wpływów rzymskich, wcz. średniowiecze	
111.	50-17	Pszczew	73	8	punkt osadniczy śląd osadniczy	okr. wpływów rzymskich póź. średniowiecze, nowożytność	
112.	50-17	Pszczew	72	9	śląd osadniczy	pradzieje, nowożytność	
113.	50-17	Pszczew	146	10	śląd osadniczy punkt osadniczy	neolit - epoka kamienia, póź. średniowiecze nowożytność	
114.	50-17	Pszczew	145	11	śląd osadniczy	pradzieje, nowożytność	
115.	50-17	Pszczew	5	12	grodzisko	wcz. średniowiecze (faza B/?)	rej. zab. 23Ar dn.3.03.1966; L-46/C dn.14.09.2004
116.	50-17	Pszczew	15	13	śląd osadniczy punkt osadniczy	pradzieje, póź. średniowiecze wcz. średniowiecze	
117.	50-17	Pszczew	14	14	osada	wcz. średniowiecze (faza C)	
118.	50-17	Pszczew	70	15	osada punkt osadniczy śląd osadniczy	wcz. średniowiecze póź. średniowiecze nowożytność, ?	
119.	50-17	Pszczew	69	16	śląd osadniczy punkt osadniczy	epoka kamienia, kult. łużycka okr. wpływów rzymskich, nowożytność	
120.	50-17	Pszczew	71	17	punkt osadniczy	póź. średniowiecze, nowożytność	
121.	50-17	Pszczew	68	18	śląd osadniczy punkt osadniczy	wcz. średniowiecze, póź. średniowiecze nowożytność	
122.	50-17	Pszczew	32	19	śląd osadniczy punkt osadniczy	Mezolit-epoka kamienia, póź. średniowiecze kult. łużycka, okr. wpływów rzymskich, nowożytność	
123.	50-17	Pszczew	16	20	osada śląd osadniczy	wcz. średniowiecze (faza D-?) póź. średniowiecze	
124.	50-17	Pszczew	76	21	punkt osadniczy śląd osadniczy	kult. łużycka nowożytność	
125.	50-17	Pszczew	77	22	śląd osadniczy	?, nowożytność	
126.	50-17	Pszczew	78	23	punkt osadniczy śląd osadniczy	kult. łużycka póź. średniowiecze	
127.	50-17	Pszczew	79	24	punkt osadniczy śląd osadniczy	okr. wpływów rzymskich póź. średniowiecze, nowożytność	

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PSZCZEW



128.	50-17	Pszczew	26	25	osada śląd osadniczy	okr. wpływów rzymskich, wcz. średniowiecze? epoka kamienia, póź. średniowiecze	
129.	50-17	Pszczew	66	26	śląd osadniczy punkt osadniczy	Neolit? - epoka kamienia póź. średniowiecze?	
130.	50-17	Pszczew	67	27	punkt osadniczy śląd osadn.	wcz. średniowiecze, nowożytność póź. średniowiecze	
131.	50-17	Pszczew	64	28	śląd osadniczy punkt osadniczy	neolit - epoka kamienia nowożytność	
132.	50-17	Pszczew	63	29	śląd osadniczy punkt osadniczy	epoka kamienia nowożytność	
133.	50-17	Pszczew	62	30	śląd osadniczy	?, nowożytność	
134.	50-17	Pszczew	60	31	punkt osadniczy	póź. średniowiecze, nowożytność	
135.	50-17	Pszczew	61	32	punkt osadniczy	póź. średniowiecze, nowożytność	
136.	50-17	Pszczew	25	33	?	?	
137.	50-17	Pszczew	59	34	śląd osadniczy osada	póź. średniowiecze nowożytność	
138.	50-17	Pszczew	144	35	śląd osadniczy	epoka kamienia, nowożytność	
139.	50-17	Pszczew	58	36	śląd osadniczy	epoka kamienia, okr. wpływów rzymskich, póź. średniowiecze, nowożytność	
140.	50-17	Pszczew	57	37	śląd osadniczy	kult. łużycka, póź. średniowiecze nowożytność	
141.	50-17	Pszczew	65	38	śląd osadniczy	epoka kamienia, nowożytność	
142.	50-17	Pszczew	27	39	osada	wcz. średniowiecze (faza A)	
143.	50-17	Pszczew	13	40	punkt osadniczy śląd osadniczy osada	kult. pucharów lejkowatych/ wcz. średniowiecze (faza A) kult. łużycka, póź. średniowiecze, nowożytność okr. wpływów rzymskich,	
144.	50-17	Pszczew	28	41	osada śląd osadniczy punkt osadniczy	okr. wpływów rzymskich kult. łużycka, póź. średniowiecze epoka kamienia, nowożytność	
145.	50-17	Pszczew	86	42	śląd osadniczy	neolit? - epoka kamienia, kult. łużycka?, nowożytność	
146.	50-17	Pszczew	80	43	punkt osadniczy śląd osadniczy	neolit - epoka kamienia, pradzieje?, nowożytność póź. średniowiecze	
147.	50-17	Pszczew	87	44	śląd osadniczy punkt osadniczy	epoka kamienia, póź. średniowiecze kult. łużycka	
148.	50-17	Pszczew	88	45	śląd osadniczy	neolit - epoka kamienia, kult. łużycka, póź. średniowiecze	
149.	50-17	Pszczew	85	46	punkt osadniczy	kult. pucharów lejkowatych, pradzieje, póź. średniowiecze, nowożytność	
150.	50-17	Pszczew	81	47	punkt osadniczy śląd osadniczy	kult. łużycka okr. wpływów rzymskich	
151.	50-17	Pszczew	82	48	śląd osadniczy	?, póź. średniowiecze, nowożytność	
152.	50-17	Pszczew	83	49	śląd osadniczy	kult. łużycka, nowożytność	
153.	50-17	Pszczew	84	50	śląd osadniczy punkt osadniczy	kult. łużycka póź. średniowiecze	
154.	50-17	Pszczew	89	51	ementarzysko?	kult. łużycka	
155.	50-17	Pszczew	90	51	śląd osadniczy	kult. lendzielska, schyłkowy neolit-wcz. epoka brązu, nowożytność	
156.	50-17	Pszczew	91	53	śląd osadniczy punkt osadniczy	epoka kamienia pradzieje	
157.	50-17	Pszczew	92	54	punkt osadniczy śląd osadniczy	okr. wpływów rzymskich; póź. średniowiecze, nowożytność	
158.	50-17	Pszczew	95	55	punkt osadniczy	pradzieje, wcz. średniowiecze	
159.	50-17	Pszczew	94	56	śląd osadniczy punkt osadniczy	kult. pucharów lejkowatych, okr. wpływów rzymskich, nowożytność kult. łużycka	
160.	50-17	Pszczew	93	57	śląd osadniczy	kult. łużycka, póź. średniowiecze, nowożytność	
161.	50-17	Pszczew	125	58	śląd osadniczy	kult. łużycka, nowożytność	
162.	50-17	Pszczew	126	59	śląd osadniczy	pradzieje, póź. średniowiecze	
163.	50-17	Pszczew	127	60	śląd osadniczy punkt osadniczy	epoka kamienia nowożytność	
164.	50-17	Pszczew	128	61	śląd osadniczy	wcz. średniowiecze?, nowożytność	
165.	50-17	Pszczew	141	62	śląd osadniczy	kult. łużycka, okr. wpływów rzymskich, ?	
166.	50-17	Pszczew	140	63	punkt osadniczy	póź. średniowiecze, nowożytność	



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PSZCZEW

167.	50-17	Pszczew	17	64	nieokreślona śląd osadniczy punkt osadniczy	neolit-wcz. epoka brązu kult. łużycka, wcz. średniowiecze? okr. wpływów rzymskich	
168.	50-17	Pszczew	29	65	osada punkt osadniczy	okr. wpływów rzymskich? nowożytność	
169.	50-17	Pszczew	20	66	śląd osadniczy punkt osadniczy	późny paleolit - epoka kamienia, okr. wpływów rzymskich, kult. łużycka pradzieje	
170.	50-17	Pszczew	56	67	śląd osadniczy punkt osadniczy	wcz. średniowiecze, póź. średniowiecze nowożytność	
171.	50-17	Pszczew	21	68	cmentarzysko	kult. łużycka	
172.	50-17	Pszczew	54	69	śląd osadniczy punkt osadniczy	okr. wpływów rzymskich? epoka kamienia, póź. średniowiecze, nowożytność	
173.	50-17	Pszczew	?	70	punkt osadniczy	epoka kamienia	
174.	50-17	Pszczew	22	71	cmentarzysko	kult. łużycka	
175.	50-17	Pszczew	53	72	śląd osadniczy	okr. wpływów rzymskich, póź. średniowiecze, nowożytność	
176.	50-17	Pszczew	52	73	śląd osadniczy punkt osadniczy	kult. łużycka, póź. średniowiecze nowożytność	
177.	50-17	Pszczew	51	74	punkt osadniczy śląd osadniczy	póź. średniowiecze nowożytność	
178.	50-17	Pszczew	19	75	cmentarzysko	kult. łużycka	
179.	50-17	Pszczew	1	76	grodzisko śląd osadniczy	średniowiecze nowożytność ?	rej. zabytków KZA-I-21/66 z dnia 3.03.1966 r.; L-43/C z dnia 9.07.2004 r.
180.	50-17	Pszczew	12	77	śląd osadniczy osada	wcz. średniowiecze (faza F) póź. średniowiecze	
181.	50-17	Pszczew	46	78	osada punkt osadniczy	póź. średniowiecze nowożytność	
182.	50-17	Pszczew	50	79	śląd osadniczy	?, nowożytność	
183.	50-17	Pszczew	49	80	śląd osadniczy	wcz. średniowiecze, nowożytność	
184.	50-17	Pszczew	48	81	śląd osadniczy	epoka kamienia, póź. średniowiecze, nowożytność	
185.	50-17	Pszczew	47	82	śląd osadniczy punkt osadniczy	kult. łużycka, nowożytność wcz. średniowiecze, póź. średniowiecze	
186.	50-17	Pszczew	30	83	?	paleolit, mezolit- epoka kamienia	
187.	50-17	Pszczew	41	84	śląd osadniczy punkt osadniczy	wcz. średniowiecze póź. średniowiecze	
188.	50-17	Pszczew	143	85	śląd osadniczy	?, póź. średniowiecze	
189.	50-17	Pszczew	42	86	osada śląd osadniczy	póź. średniowiecze nowożytność	
190.	50-17	Pszczew	18	87	?	?	
191.	50-17	Pszczew	33	88	śląd osadniczy	epoka kamienia	
192.	50-17	Pszczew	34	89	punkt osadniczy	neolit - epoka kamienia	
193.	50-17	Pszczew	35	90	cmentarzysko	kult. pomorska	
194.	50-17	Pszczew	36	91	śląd osadniczy	okr. wpływów rzymskich	
195.	50-17	Pszczew	37	92	osada	?	
196.	50-17	Pszczew	38	93	?	nowożytność	
197.	50-17	Pszczew	43	94	punkt osadniczy	okr. wpływów rzymskich, wcz. średniowiecze, póź. średniowiecze	
198.	50-17	Pszczew	4	95	nieokreślona cmentarzysko osada punkt osadniczy śląd osadniczy	neolit - epoka kamienia kult. łużycka (III okr. epoki brązu?) okr. wpływów rzymskich póź. średniowiecze nowożytność	
199.	50-17	Pszczew	23	96	?	kult. łużycka, średniowiecze	
200.	50-17	Pszczew	45	97	śląd osadniczy punkt osadniczy	epoka kamienia póź. średniowiecze, nowożytność	
201.	50-17	Pszczew	142	98	śląd osadniczy	epoka kamienia, kult. łużycka?, nowożytność	
202.	50-17	Pszczew	44	99	osada śląd osadniczy	póź. średniowiecze nowożytność	

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PSZCZEW



203.	50-17	Pszczew	2	100	grodzisko cmentarzysko	wcz. średniowiecze (faza C-E) wcz. średniowiecze (faza F)	rej. zabytków KZA-I-25/66 dnia 03.03.1966 r.; L-44/C z dnia 09.07.2004 r.
204.	50-17	Pszczew	11	101	śląd osadniczy punkt osadniczy osada	neolit - epoka kamienia kult. łużycka, okr. wpływów rzymskich, wcz. średniowiecze, póź. średniowiecze	
205.	50-17	Pszczew	115	102	punkt osadniczy śląd osadniczy	wcz. średniowiecze póź. średniowiecze, nowożytność	
206.	50-17	Pszczew	116	103	śląd osadniczy	okr. wpływów rzymskich, wcz. średniowiecze	
207.	50-17	Pszczew	7	104	śląd osadniczy punkt osadniczy	epoka kamienia okr. wpływów rzymskich, wcz. średniowiecze (faza C), póź. średniowiecze, nowożytność	
208.	50-17	Pszczew	24	105	?	?	
209.	50-17	Pszczew	111	106	śląd osadniczy	okr. wpływów rzymskich, wcz. średniowiecze, nowożytność	
210.	50-17	Pszczew	112	107	śląd osadniczy	kult. łużycka, nowożytność	
211.	50-17	Pszczew	110	108	punkt osadniczy	pradzieje, póź. średniowiecze, nowożytność	
212.	50-17	Pszczew	6	109	osada punkt osadniczy	późny okr. wpływów rzymskich, wcz. średniowiecze póź. średniowiecze, nowożytność, ?	
213.	50-17	Pszczew	8	110	osada śląd osadniczy	mezolit- epoka kamienia póź. średniowiecze	
214.	50-17	Pszczew	9	111	śląd osadniczy	wcz. średniowiecze?	
215.	50-17	Pszczew	104	112	śląd osadniczy punkt osadniczy	okr. wpływów rzymskich, póź. średniowiecze nowożytność	
216.	50-17	Pszczew	109	113	śląd osadniczy punkt osadniczy	pradzieje póź. średniowiecze, nowożytność	
217.	50-17	Pszczew	107	114	śląd osadniczy	kult. łużycka, pradzieje, póź. średniowiecze	
218.	50-17	Pszczew	105	115	punkt osadniczy śląd osadniczy/	okr. wpływów rzymskich wcz. średniowiecze?, nowożytność	
219.	50-17	Pszczew	103	116	śląd osadniczy	epoka kamienia, nowożytność	
220.	50-17	Pszczew	102	117	śląd osadniczy punkt osadniczy	kult. pucharów lejkowatych - neolit, okr. wpływów rzymskich póź. średniowiecze, nowożytność	
221.	50-17	Pszczew	106	118	śląd osadniczy	epoka kamienia, nowożytność	
222.	50-17	Pszczew	108	119	punkt osadniczy śląd osadniczy	pradzieje wcz. średniowiecze, póź. średniowiecze, nowożytność	
223.	50-17	Pszczew	113	120	punkt osadniczy śląd osadniczy	póź. średniowiecze nowożytność	
224.	50-17	Pszczew	121	121	śląd osadniczy	póź. średniowiecze, nowożytność ?	
225.	50-17	Pszczew	114	122	śląd osadniczy	pradzieje, nowożytność	
226.	50-17	Pszczew	120	123	śląd osadniczy punkt osadniczy	okr. wpływów rzymskich póź. średniowiecze, nowożytność	
227.	50-17	Pszczew	118	124	punkt osadniczy	póź. średniowiecze, nowożytność	
228.	50-17	Pszczew	117	125	śląd osadniczy punkt osadniczy	?, póź. średniowiecze nowożytność	
229.	50-17	Pszczew	135	126	śląd osadniczy	neolit? - epoka kamienia, póź. średniowiecze	
230.	50-17	Pszczew	136	127	śląd osadniczy punkt osadniczy	okr. wpływów rzymskich wcz. średniowiecze, póź. średniowiecze	
231.	50-17	Pszczew	134	128	punkt osadniczy śląd osadniczy osada	okr. wpływów rzymskich, nowożytność wcz. średniowiecze póź. średniowiecze	
232.	50-17	Pszczew	133	130	śląd osadniczy punkt osadniczy	epoka kamienia, okr. wpływów rzymskich, póź. średniowiecze kult. łużycka	
233.	50-17	Pszczew	119	129	śląd osadniczy punkt osadniczy osada	okr. wpływów rzymskich póź. średniowiecze nowożytność	
234.	50-17	Pszczew	132	131	śląd osadniczy	okr. wpływów rzymskich, póź. średniowiecze, nowożytność, ?	



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PSZCZEW

235.	50-17	Pszczew	131	132	śląd osadniczy punkt osadniczy	kult. łużycka póź. średniowiecze	
236.	50-17	Pszczew	137	133	śląd osadniczy punkt osadniczy	kult. łużycka okr. wpływów rzymskich	
237.	50-17	Pszczew	139	134	śląd osadniczy punkt osadniczy osada	epoka kamienia, kult. łużycka okr. wpływów rzymskich, nowożytność wcz. średniowiecze	
238.	50-17	Pszczew	138	135	śląd osadniczy punkt osadniczy	neolit? - epoka kamienia, okr. wpływów rzymskich póź. średniowiecze, nowożytność	
239.	50-17	Pszczew	129	136	śląd osadniczy punkt osadniczy	neolit - epoka kamienia, okr. wpływów rzymskich, wcz. średniowiecze, ? póź. średniowiecze, nowożytność	
240.	50-17	Pszczew	130	137	osada punkt osadniczy	póź. średniowiecze nowożytność	
241.	50-17	Pszczew	124	138	śląd osadniczy	okr. wpływów rzymskich, nowożytność	
242.	50-17	Pszczew	122	139	punkt osadniczy	kult. łużycka	
243.	50-17	Pszczew	123	140	śląd osadniczy	neolit - epoka kamienia, nowożytność	
244.	50-17	Pszczew	101	141	punkt osadniczy	póź. średniowiecze, nowożytność	
245.	50-17	Pszczew	100	142	śląd osadniczy	epoka kamienia, nowożytność	
246.	50-17	Pszczew	99	143	śląd osadniczy punkt osadniczy	okr. wpływów rzymskich, póź. średniowiecze nowożytność	
247.	50-17	Pszczew	98	144	śląd osadniczy punkt osadniczy	? nowożytność	
248.	50-17	Pszczew	97	145	śląd osadniczy punkt osadniczy	epoka kamienia, póź. średniowiecze nowożytność	
249.	50-17	Pszczew	96	146	punkt osadniczy osada	epoka kamienia kult. łużycka	
250.	50-17	Świechocin	12	147	śląd osadniczy punkt osadniczy	późny paleolit - epoka kamienia kult. łużycka?	
251.	50-17	Świechocin	11	148	osada	neolit? - epoka kamienia	
252.	50-17	Świechocin	10	149	śląd osadniczy	neolit - epoka kamienia, nowożytność	
253.	50-17	Świechocin	9	150	śląd osadniczy	epoka kamienia, nowożytność	
254.	50-17	Świechocin	8	151	punkt osadniczy śląd osadniczy	póź. średniowiecze nowożytność	
255.	50-17	Świechocin	7	152	osada	póź. średniowiecze	
256.	50-17	Świechocin	6	153	osada	póź. średniowiecze	
257.	50-17	Świechocin	13	154	punkt osadniczy	póź. średniowiecze	
258.	50-17	Świechocin	5	155	punkt osadniczy śląd osadniczy	póź. średniowiecze nowożytność	
259.	50-17	Świechocin	4	156	osada śląd osadniczy	póź. średniowiecze nowożytność	
260.	50-17	Świechocin	14	157	punkt osadniczy	póź. średniowiecze	
261.	50-17	Świechocin	3	158	punkt osadniczy śląd osadniczy	póź. średniowiecze nowożytność	
262.	50-17	Świechocin	15	159	śląd osadniczy punkt osadniczy	wcz. średniowiecze? nowożytność	
263.	50-17	Świechocin	2	160	śląd osadniczy	kult. łużycka, nowożytność	
264.	50-17	Świechocin	1	161	punkt osadniczy śląd osadniczy	okr. wpływów rzymskich? póź. średniowiecze	
265.	50-17	Stoki	21	167	śląd osadniczy	wcz. średniowiecze?, nowożytność	
266.	50-17	Stoki	20	168	śląd osadniczy punkt osadniczy	mezolit? - epoka kamienia, póź. średniowiecze nowożytność	
267.	50-17	Stoki	19	169	punkt osadniczy	póź. średniowiecze	
268.	50-17	Stoki	18	170	śląd osadniczy punkt osadniczy	epoka kamienia póź. średniowiecze, nowożytność	
269.	50-17	Stoki	16	171	śląd osadniczy punkt osadniczy	kult. łużycka/kult. przeworska póź. średniowiecze, nowożytność	
270.	50-17	Stoki	17	172	punkt osadniczy	póź. średniowiecze	
271.	50-17	Stoki	23	173	śląd osadniczy	wcz. średniowiecze, póź. średniowiecze, nowożytność	
272.	50-17	Stoki	24	174	punkt osadniczy	epoka kamienia, nowożytność	
273.	50-17	Stoki	22	175	punkt osadniczy	póź. średniowiecze	
274.	50-17	Stoki	25	176	punkt osadniczy	kult. łużycka, kult. przeworska, póź. średniowiecze	
275.	50-17	Stoki	35	177	śląd osadniczy	kult. przeworska, nowożytność	
276.	50-17	Stoki	34	178	śląd osadniczy	kult. łużycka, nowożytność	

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PSZCZEW



277.	50-17	Stoki	29	179	śląd osadniczy	neolit - epoka kamienia, kult. łużycka, okr. wpływów rzymskich, nowożytność	
278.	50-17	Stoki	30	180	punkt osadniczy	kult. łużycka	
279.	50-17	Stoki	28	181	śląd osadniczy punkt osadniczy	kult. łużycka nowożytność	
280.	50-17	Stoki	27	182	śląd osadniczy	epoka kamienia, kult. łużycka?, nowożytność	
281.	50-17	Stoki	33	183	śląd osadniczy	kult. łużycka, nowożytność	
282.	50-17	Stoki	32	184	śląd osadniczy	kult. pucharów lejkowatych - neolit, póź. średniowiecze	
283.	50-17	Stoki	31	185	śląd osadniczy	epoka kamienia, nowożytność	
284.	50-17	Stoki	26	186	śląd osadniczy	epoka kamienia, póź. średniowiecze, nowożytność	
285.	50-17	Stoki	6	187	punkt osadniczy	póź. średniowiecze, nowożytność	
286.	50-17	Stoki	8	188	śląd osadniczy punkt osadniczy	kult. łużycka? póź. średniowiecze	
287.	50-17	Stoki	9	189	śląd osadniczy	epoka kamienia, okr. wpływów rzymskich, nowożytność	
288.	50-17	Stoki	10	190	osada punkt osadniczy	póź. średniowiecze okr. wpływów rzymskich, nowożytność	
289.	50-17	Stoki	7	191	śląd osadniczy punkt osadniczy	wcz. średniowiecze kult. łużycka?, nowożytność	
290.	50-17	Stoki	5	192	punkt osadniczy	kult. łużycka, póź. średniowiecze	
291.	50-17	Stoki	4	193	śląd osadniczy	kult. łużycka, nowożytność	
292.	50-17	Stoki	3	194	śląd osadniczy punkt osadniczy	epoka kamienia, nowożytność, ? póź. średniowiecze	
293.	50-17	Stoki	1	195	?	?	
294.	50-17	Stoki	2	196	punkt osadniczy	kult. łużycka, kult. przeworska, póź. średniowiecze	
295.	50-17	Stoki	11	197	punkt osadniczy osada śląd osadniczy	okr. wpływów rzymskich póź. średniowiecze nowożytność	
296.	50-17	Stoki	12	198	śląd osadniczy punkt osadniczy	okr. wpływów rzymskich nowożytność	
297.	50-17	Stoki	15	199	punkt osadniczy śląd osadniczy	epoka kamienia, okr. wpływów rzymskich nowożytność	
298.	50-17	Stoki	13	200	śląd osadniczy	epoka kamienia, kult. łużycka, nowożytność	
299.	50-17	Stoki	14	201	śląd osadniczy	epoka kamienia, nowożytność	
300.	50-17	Zielomysł	1	202	punkt osadniczy	pradzieje	
301.	50-17	Pszczew	163	203	grodzisko	pradzieje	rej. zabytków KZA-I-23/66 dnia 03.03.1966 r.; L-46/C z dnia 09.07.2004 r.
302.	50-17	Pszczew	164	204	śląd osadniczy	pradzieje, średniowiecze, póź. średniowiecze nowożytność	
303.	50-17	Pszczew	166	205	śląd osadniczy pkt osadniczy osada układ urbanistyczny	epoka kamienia, pradzieje kult. łużycka średniowiecze póź. średniowiecze, nowożytność	
304.	50-17	Pszczew	167	206	punkt osadniczy folwark i pałac	kult. łużycka nowożytność (XIX-pocz. XX w.)	
305.	50-17	Świechocin	18	207	śląd osadnictwa	pradzieje, nowożytność	
306.	50-18	Świechocin	16	1	śląd osadniczy	nowożytność (renesans)	
307.	50-18	Świechocin	17	2	śląd osadniczy osada?	pradzieje póź. średniowiecze	
308.	51-16	Policko	64	6	śląd osadniczy	kult. łużycka, nowożytność	
309.	51-16	Policko	65	7	śląd osadniczy	wcz. średniowiecze, póź. średniowiecze, nowożytność	
310.	51-16	Policko	66	8	śląd osadniczy	okr. wpływów rzymskich?, póź. średniowiecze	
311.	51-16	Policko	67	9	śląd osadniczy	neolit? - epoka kamienia, póź. średniowiecze	
312.	51-16	Policko	68	10	śląd osadniczy	wcz. średniowiecze?, nowożytność	
313.	51-16	Policko	69	11	śląd osadniczy	neolit - epoka kamienia, nowożytność	
314.	51-16	Policko	70	12	śląd osadniczy	pradzieje, nowożytność	
315.	51-16	Policko	71	13	śląd osadniczy	epoka kamienia, nowożytność	
316.	51-16	Policko	72	14	śląd osadniczy	kult. łużycka?, nowożytność	



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PSZCZEW

317.	51-16	Policko	73	15	śląd osadniczy	?, póź. średniowiecze	
318.	51-16	Policko	74	16	śląd osadniczy	epoka kamienia, okr. wpływów rzymskich, nowożytność	
319.	51-16	Policko	75	17	śląd osadniczy	Kult. łużycka - neolit, okr. wpływów rzymskich, nowożytność	
320.	51-16	Policko	61	18	punkt osadniczy śląd osadniczy	kult. łużycka okr. wpływów rzymskich	
321.	51-16	Policko	62	19	śląd osadniczy punkt osadniczy	wcz. średniowiecze nowożytność	
322.	51-16	Policko	63	20	punkt osadniczy osada śląd osadniczy	neolit? - epoka kamienia, póź. średniowiecze okr. wpływów rzymskich nowożytność	
323.	51-16	Policko	11	21	punkt osadniczy śląd osadniczy	okr. wpływów rzymskich póź. średniowiecze	
324.	51-16	Policko	1	22	cmentarzysko śląd osadniczy osada punkt osadniczy ?	kult. łużycka okr. wpływów rzymskich wcz. średniowiecze póź. średniowiecze ?	
325.	51-16	Policko	57	23	śląd osadniczy	kult. łużycka, nowożytność	
326.	51-16	Policko	58	24	śląd osadniczy	neolit? - epoka kamienia, nowożytność	
327.	51-16	Policko	56	25	osada śląd osadniczy	wcz. średniowiecze póź. średniowiecze, nowożytność	
328.	51-16	Policko	59	26	śląd osadniczy punkt osadniczy osada	epoka kamienia, póź. średniowiecze kult. łużycka okr. wpływów rzymskich, wcz. średniowiecze (faza D-E)	
329.	51-16	Policko	5	27	osada punkt osadniczy	pradzieje kult. łużycka, wcz. średniowiecze	
330.	51-16	Policko	60	28	śląd osadniczy	kult. łużycka, wcz. średniowiecze (faza D-E)	
331.	51-16	Policko	8	29	osada	wcz. średniowiecze	
332.	51-16	Policko	9	30	osada?	okr. wpływów rzymskich	
333.	51-16	Policko	10	31	osada ?	wcz. średniowiecze (faza C-D) ?	
334.	51-16	Policko	12	32	śląd osadniczy	wcz. średniowiecze (faza C-D), wcz. średniowiecze (faza F)	
335.	51-16	Policko	13	33	śląd osadniczy	kult. pucharów lejkowatych - neolit, kult. pomorska, młodszy okres przedrzymski	
336.	51-16	Policko	3	34	śląd osadniczy punkt osadniczy	kult. łużycka neolit? - epoka kamienia, okr. wpływów rzymskich, wcz. średniowiecze	
337.	51-16	Policko	2	35	cmentarzysko śląd osadniczy punkt osadniczy	kult. łużycka neolit? - epoka kamienia, wcz. średniowiecze póź. średniowiecze, nowożytność	
338.	51-16	Policko	47	36	śląd osadniczy punkt osadniczy	okr. wpływów rzymskich, nowożytność póź. średniowiecze	
339.	51-16	Policko	48	37	śląd osadniczy	epoka kamienia, wcz. średniowiecze (faza E-F), póź. średniowiecze	
340.	51-16	Policko	50	38	śląd osadniczy punkt osadniczy	kult. łużycka neolit - epoka kamienia, póź. średniowiecze	
341.	51-16	Policko	49	39	punkt osadniczy	kult. łużycka	
342.	51-16	Policko	51	40	śląd osadniczy	kult. łużycka, póź. średniowiecze	
343.	51-16	Policko	52	41	punkt osadniczy	wcz. średniowiecze (faza D-E)	
344.	51-16	Policko	53	42	śląd osadniczy punkt osadniczy	kult. łużycka okr. wpływów rzymskich wcz. średniowiecze, póź. średniowiecze	
345.	51-16	Policko	46	43	śląd osadniczy	kult. łużycka okr. wpływów rzymskich, wcz. średniowiecze?, póź. średniowiecze	
346.	51-16	Policko	45	44	punkt osadniczy	póź. średniowiecze, nowożytność	
347.	51-16	Policko	43	45	śląd osadniczy	wcz. średniowiecze?, póź. średniowiecze	
348.	51-16	Policko	44	46	śląd osadniczy	wcz. średniowiecze (faza DE), póź. średniowiecze	
349.	51-16	Policko	55	47	osada śląd osadniczy	póź. średniowiecze nowożytność	
350.	51-16	Policko	54	48	śląd osadniczy punkt osadniczy	wcz. średniowiecze póź. średniowiecze	

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PSZCZEW



351.	51-16	Policko	4	49	osada ? śląd osadniczy punkt osadniczy	paleolit schyłkowy - epoka kamienia neolit – wcz. epoka brązu kult. łużycka póź. średniowiecze, nowożytność
352.	51-16	Policko	6	50	? punkt osadniczy	epoka kamienia? póź. średniowiecze, nowożytność
353.	51-16	Policko	77	51	osada śląd osadniczy punkt osadniczy	paleolit schyłkowy - epoka kamienia kult. łużycka póź. średniowiecze
354.	51-16	Policko	33	52	punkt osadniczy śląd osadniczy	paleolit, neolit - epoka kamienia póź. średniowiecze
355.	51-16	Policko	34	53	punkt osadniczy śląd osadniczy	epoka kamienia póź. średniowiecze, nowożytność
356.	51-16	Policko	76	54	śląd osadniczy punkt osadniczy	mezolit? - epoka kamienia kult. łużycka
357.	51-16	Policko	7	55	punkt osadniczy śląd osadniczy? śląd osadniczy	neolit – wcz. epoka brązu okr. wpływów rzymskich, wcz. średniowiecze epoka kamienia, póź. średniowiecze, nowożytność
358.	51-16	Policko	23	56	śląd osadniczy	neolit - epoka kamienia, kult. łużycka, nowożytność
359.	51-16	Policko	24	57	osada śląd osadniczy	mezolit- epoka kamienia, kult. łużycka okr. wpływów rzymskich, póź. średniowiecze
360.	51-16	Policko	25	58	śląd osadniczy punkt osadniczy	epoka kamienia, nowożytność okr. wpływów rzymskich
361.	51-16	Policko	26	59	punkt osadniczy śląd osadniczy	epoka kamienia nowożytność
362.	51-16	Policko	27	60	śląd osadniczy	epoka kamienia, wcz. średniowiecze, póź. średniowiecze, ?
363.	51-16	Policko	28	61	osada punkt osadniczy	mezolit/neolit – epoka kamienia pradzieje, ?
364.	51-16	Policko	29	62	śląd osadniczy	epoka kamienia, póź. średniowiecze
365.	51-16	Policko	30	63	śląd osadniczy	neolit? – epoka kamienia, póź. średniowiecze, nowożytność
366.	51-16	Policko	31	64	śląd osadniczy	okr. wpływów rzymskich, póź. średniowiecze, nowożytność
367.	51-16	Policko	32	65	śląd osadniczy	epoka kamienia nowożytność
368.	51-16	Policko	35	66	śląd osadniczy	?, póź. średniowiecze, nowożytność
369.	51-16	Policko	36	67	śląd osadniczy	wcz. średniowiecze, nowożytność
370.	51-16	Policko	37	68	śląd osadniczy	wcz. średniowiecze, nowożytność
371.	51-16	Policko	38	69	osada punkt osadniczy	pradzieje epoka kamienia, kult. łużycka, okr. wpływów rzymskich, póź. średniowiecze, nowożytność
372.	51-16	Policko	39	70	osada punkt osadniczy	pradzieje Mezolit/neolit - epoka kamienia, okr. wpływów rzymskich, póź. średniowiecze, nowożytność
373.	51-16	Policko	40	71	punkt osadniczy	pradzieje póź. średniowiecze, nowożytność
374.	51-16	Policko	41	72	śląd osadniczy punkt osadniczy	neolit - epoka kamienia, nowożytność kult. łużycka, pradzieje, póź. średniowiecze
375.	51-16	Policko	42	73	śląd osadniczy	wcz. średniowiecze?, póź. średniowiecze, nowożytność
376.	51-16	Policko	14	74	śląd osadniczy punkt osadniczy	epoka kamienia, wcz. średniowiecze, nowożytność póź. średniowiecze
377.	51-16	Policko	15	75	punkt osadniczy śląd osadniczy	epoka kamienia kult. łużycka, póź. średniowiecze, nowożytność
378.	51-16	Policko	16	76	punkt osadniczy śląd osadniczy	kult. pucharów lejkowatych – neolit kult. łużycka, nowożytność
379.	51-16	Policko	17	77	punkt osadniczy śląd osadniczy	kult. pucharów lejkowatych nowożytność
380.	51-16	Policko	18	78	śląd osadniczy punkt osadniczy	epoka kamienia kult. łużycka
381.	51-16	Policko	19	79	śląd osadniczy	kult. pucharów lejkowatych, póź. średniowiecze, nowożytność



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PSZCZEW

382.	51-16	Policko	20	80	śląd osadniczy	kult. łużycka, nowożytność	
383.	51-16	Policko	21	81	punkt osadniczy	kult. łużycka	
384.	51-16	Policko	22	82	śląd osadniczy	epoka kamienia, okr. wpływów rzymskich	
385.	51-16	Janowo	3	83	punkt osadniczy śląd osadniczy	mezolit?- epoka kamienia, nowożytność kult. łużycka, póź. średniowiecze	
386.	51-16	Janowo	4	84	śląd osadniczy punkt osadniczy	epoka kamienia póź. średniowiecze, nowożytność	
387.	51-16	Janowo	5	85	śląd osadniczy osada punkt osadniczy	okr. wpływów rzymskich, póź. średniowiecze, wcz. średniowiecze nowożytność	
388.	51-16	Janowo	6	86	śląd osadniczy punkt osadniczy	okr. wpływów rzymskich póź. średniowiecze	
389.	51-16	Janowo	7	87	śląd osadniczy	kult. łużycka, nowożytność	
390.	51-16	Janowo	8	88	śląd osadniczy punkt osadniczy	kult. łużycka okr. wpływów rzymskich, wcz. średniowiecze, póź. średniowiecze	
391.	51-16	Janowo	1	89	punkt osadniczy	mezolit-epoka kamienia	
392.	51-16	Janowo	9	90	śląd osadniczy punkt osadniczy	kult. łużycka, póź. średniowiecze ?	
393.	51-16	Janowo	10	91	osada punkt osadniczy	okr. wpływów rzymskich póź. średniowiecze	
394.	51-16	Janowo	11	92	punkt osadniczy śląd osadniczy	okr. wpływów rzymskich wcz. średniowiecze (faza D-E), póź. średniowiecze, nowożytność	
395.	51-16	Janowo	12	93	śląd osadniczy	neolit -epoka kamienia, kult. łużycka, okr. wpływów rzymskich, póź. średniowiecze	
396.	51-16	Janowo	13	94	śląd osadniczy	kult. łużycka, okr. wpływów rzymskich, póź. średniowiecze	
397.	51-16	Janowo	14	95	śląd osadniczy punkt osadniczy	póź. średniowiecze nowożytność	
398.	51-16	Janowo	15	96	śląd osadniczy punkt osadniczy	okr. wpływów rzymskich, nowożytność póź. średniowiecze	
399.	51-16	Janowo	16	97	punkt osadniczy śląd osadniczy	pradzieje, póź. średniowiecze nowożytność	
400.	51-16	Janowo	17	98	punkt osadniczy śląd osadniczy	póź. średniowiecze nowożytność	
401.	51-16	Janowo	18	99	śląd osadniczy punkt osadniczy	okr. wpływów rzymskich, wcz. średniowiecze nowożytność	
402.	51-16	Janowo	19	100	punkt osadniczy śląd osadniczy	okr. wpływów rzymskich póź. średniowiecze nowożytność	
403.	51-16	Janowo	20	101	punkt osadniczy	pradzieje, nowożytność	
404.	51-16	Janowo	21	102	śląd osadniczy	neolit? - epoka kamienia, okr. wpływów rzymskich, wcz. średniowiecze	
405.	51-16	Janowo	22	103	punkt osadniczy śląd osadniczy	okr. wpływów rzymskich nowożytność	
406.	51-16	Janowo	23	104	śląd osadniczy punkt osadniczy	pradzieje, póź. średniowiecze nowożytność	
407.	51-16	Janowo	24	105	śląd osadniczy	pradzieje, póź. średniowiecze	
408.	51-16	Janowo	25	106	śląd osadniczy	kult. pucharów lejkowatych - neolit, kult. łużycka, póź. średniowiecze	
409.	51-16	Janowo	26	107	śląd osadniczy punkt osadniczy	epoka kamienia, okr. wpływów rzymskich, póź. średniowiecze pradzieje	
410.	51-16	Janowo	27	108	śląd osadniczy punkt osadniczy	okr. wpływów rzymskich, póź. średniowiecze nowożytność	
411.	51-16	Janowo	28	109	punkt osadniczy śląd osadniczy	wcz. średniowiecze (faza E-F) póź. średniowiecze	
412.	51-16	Janowo	29	110	punkt osadniczy	póź. średniowiecze	
413.	51-16	Janowo	30	111	punkt osadniczy	okr. wpływów rzymskich, póź. średniowiecze	
414.	51-16	Janowo	2	112	punkt osadniczy	okr. wpływów rzymskich	
415.	51-16	Janowo	31	113	śląd osadniczy punkt osadniczy	kult. łużycka, póź. średniowiecze nowożytność	
416.	51-16	Janowo	32	114	śląd osadniczy osada punkt osadniczy	wcz. średniowiecze? póź. średniowiecze nowożytność	

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PSZCZEW



417.	51-16	Rańsko	14	121	śląd osadniczy	kult. łżycka?, okr. wpływów rzymskich, nowożytność
418.	51-16	Rańsko	15	122	śląd osadniczy	epoka kamienia, okr. wpływów rzymskich, nowożytność
419.	51-16	Rańsko	16	123	śląd osadniczy	kult. łżycka, póź. średniowiecze, nowożytność
420.	51-16	Rańsko	12	124	śląd osadniczy	epoka kamienia, nowożytność
421.	51-16	Rańsko	13	125	śląd osadniczy punkt osadniczy	mezolit/ neolit - epoka kamienia, póź. średniowiecze nowożytność
422.	51-16	Rańsko	11	126	śląd osadniczy	kult. pucharów lejkowatych? - neolit, nowożytność
423.	51-16	Rańsko	3	127	śląd osadniczy	neolit/wcz. epoka brązu
424.	51-16	Rańsko	8	128	śląd osadniczy	okr. wpływów rzymskich, nowożytność
425.	51-16	Rańsko	9	129	śląd osadniczy punkt osadniczy	epoka kamienia okr. wpływów rzymskich
426.	51-16	Rańsko	10	130	śląd osadniczy	kult. łżycka, nowożytność
427.	51-16	Rańsko	2	131	osada cmentarzysko punkt osadniczy	Mezolit- epoka kamienia kult. łżycka wcz. średniowiecze (faza C-D), póź. średniowiecze
428.	51-16	Rańsko	35	132	punkt osadniczy ?	epoka kamienia neolit /wcz. epoka brązu
429.	51-16	Rańsko	32	133	punkt osadniczy śląd osadniczy	neolit -? epoka kamienia nowożytność
430.	51-16	Rańsko	33	134	śląd osadniczy punkt osadniczy	epoka kamienia kult. łżycka
431.	51-16	Rańsko	34	135	śląd osadniczy punkt osadniczy	epoka kamienia, nowożytność póź. średniowiecze
432.	51-16	Rańsko	17	136	punkt osadniczy śląd osadniczy	kult. łżycka nowożytność
433.	51-16	Rańsko	18	137	śląd osadniczy	kult. łżycka, wcz. średniowiecze, nowożytność
434.	51-16	Rańsko	19	138	śląd osadniczy	kult. łżycka, nowożytność
435.	51-16	Rańsko	20	139	śląd osadniczy punkt osadniczy	neolit - epoka kamienia, kult. łżycka pradzieje, nowożytność
436.	51-16	Rańsko	21	140	śląd osadniczy	neolit - epoka kamienia, nowożytność
437.	51-16	Rańsko	22	141	śląd osadniczy	okr. wpływów rzymskich?, nowożytność
438.	51-16	Rańsko	4	142	punkt osadniczy	kult. łżycka
439.	51-16	Rańsko	5	143	śląd osadniczy	epoka kamienia
440.	51-16	Rańsko	6	144	osada? ?	Kult. amfor kulistych kult. pucharów lejkowatych, kult. ceramiki sznurowej (neolit)
441.	51-16	Rańsko	7	145	śląd osadniczy	epoka kamienia
442.	51-16	Rańsko	23	146	śląd osadniczy punkt osadniczy	kult. łżycka, nowożytność okr. wpływów rzymskich?
443.	51-16	Rańsko	24	147	śląd osadniczy punkt osadniczy	kult. łżycka, póź. średniowiecze, nowożytność okr. wpływów rzymskich
444.	51-16	Rańsko	25	148	osada punkt osadniczy śląd osadniczy	kult. pucharów lejkowatych – neolit okr. wpływów rzymskich nowożytność
445.	51-16	Rańsko	26	149	śląd osadniczy	kult. łżycka, nowożytność
446.	51-16	Rańsko	27	150	punkt osadniczy śląd osadniczy	neolit - epoka kamienia okr. wpływów rzymskich, nowożytność
447.	51-16	Rańsko	28	151	śląd osadniczy punkt osadniczy	epoka kamienia, kult. łżycka okr. wpływów rzymskich, nowożytność ?
448.	51-16	Rańsko	29	152	śląd osadniczy punkt osadniczy	okr. wpływów rzymskich? nowożytność
449.	51-16	Rańsko	30	153	śląd osadniczy	epoka kamienia, pradzieje
450.	51-16	Rańsko	31	154	śląd osadniczy	epoka kamienia, kult. łżycka, okr. wpływów rzymskich
451.	51-16	Rańsko	36	155	śląd osadniczy	epoka kamienia, nowożytność
452.	51-16	Rańsko	?	156	?	neolit /wcz. epoka brązu
453.	51-16	Rańsko	37	157	punkt osadniczy śląd osadniczy	neolit - epoka kamienia, kult. łżycka nowożytność
454.	51-16	Rańsko	38	158	śląd osadniczy punkt osadniczy	kult. łżycka, wcz. średniowiecze?, póź. średniowiecze okr. wpływów rzymskich, nowożytność
455.	51-16	Rańsko	39	159	śląd osadniczy	kult. łżycka, nowożytność



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PSZCZEW

456.	51-16	Borowy Młyn	15	172	śląd osadniczy punkt osadniczy	kult. łużycka nowożytność	
457.	51-16	Borowy Młyn	14	173	śląd osadniczy	epoka kamienia, nowożytność	
458.	51-16	Borowy Młyn	13	174	punkt osadniczy	?	
459.	51-16	Borowy Młyn	16	175	punkt osadniczy	epoka kamienia	
460.	51-16	Borowy Młyn	17	176	śląd osadniczy punkt osadniczy	? póź. średniowiecze, nowożytność	
461.	51-16	Borowy Młyn	18	177	?	?	
462.	51-16	Borowy Młyn	19	178	punkt osadniczy	epoka kamienia	
463.	51-16	Borowy Młyn	20	179	punkt osadniczy	epoka kamienia	
464.	51-16	Borowy Młyn	21	180	punkt osadniczy	epoka kamienia	
465.	51-16	Borowy Młyn	22	181	punkt osadniczy	póź. średniowiecze, nowożytność	
466.	51-16	Borowy Młyn	23	182	śląd osadniczy	okr. wpływów rzymskich, nowożytność	
467.	51-16	Borowy Młyn	24	183	śląd osadniczy	kult. łużycka, póź. średniowiecze	
468.	51-16	Pszczew	40	184	śląd osadniczy punkt osadniczy	paleolit schyłkowy - epoka kamienia okr. wpływy rzymskich wcz. średniowiecze	
469.	51-16	Pszczew	39	185	punkt osadniczy śląd osadniczy	paleolit? - epoka kamienia nowożytność	
470.	51-16	Policko	78	188	śląd osadniczy	średniowiecze	
471.	51-16	Policko	79	189	gródek stożkowaty	póź. średniowiecze - nowożytność	
472.	51-16	Borowy Młyn	30	186	punkt osadniczy śląd osadniczy	neolit schyłkowy/wcz. epoka brązu, pradzieje póź. średniowiecze	
473.	51-16	Borowy Młyn	31	187	śląd osadniczy punkt osadniczy	neolit/wcz. epoka brązu, nowożytność wcz. średniowiecze, pradzieje	
474.	51-17	Silna	29	1	śląd osadniczy	epoka brązu - kult. łużycka, okr. wpływy rzymskich	
475.	51-17	Silna	2	2	obozowisko	mezolit-epoka kamienia	
476.	51-17	Silna	3	3	śląd osadniczy	epoka kamienia, okr. wpływy rzymskich	
477.	51-17	Silna	4	4	osada	kult. łużycka (Ha D - ?)	
478.	51-17	Silna	5	5	osada śląd osadniczy	kult. łużycka - epoka brązu nowożytność (XVI-XIX w.)	
479.	51-17	Silna	6	6	śląd osadniczy	wcz. średniowiecze, średniowiecze	
480.	51-17	Silna	7	7	osada śląd osadniczy	okr. wpływy rzymskich średniowiecze	
481.	51-17	Silna	8	8	śląd osadniczy	okr. wpływy rzymskich, wcz. średniowiecze (faza A-B), średniowiecze	
482.	51-17	Silna	9	9	osada	okr. wpływy rzymskich - wcz. średniowiecze	
483.	51-17	Silna	10	10	śląd osadniczy	średniowiecze	
484.	51-17	Silna	11	11	śląd osadniczy	pradzieje	
485.	51-17	Silna	12	12	śląd osadniczy	kult. łużycka, okr. wpływy rzymskich, średniowiecze, nowożytność	
486.	51-17	Silna	13	13	śląd osadniczy	kult. łużycka (Ha C-D), średniowiecze	
487.	51-17	Silna	14	14	cmentarzysko śląd osadniczy	kult. łużycka (IV-V okr. epoki brązu) nowożytność	
488.	51-17	Silna	15	15	śląd osadniczy	okr. wpływy rzymskich	
489.	51-17	Silna	16	16	śląd osadniczy	kult. łużycka - epoka brązu, wcz. średniowiecze (faza E), średniowiecze	
490.	51-17	Silna	17	17	śląd osadniczy	wcz. średniowiecze, średniowiecze	
491.	51-17	Silna	18	18	śląd osadniczy	wcz. średniowiecze (faza A-B), średniowiecze	
492.	51-17	Silna	19	19	osada śląd osadniczy	wcz. średniowiecze (faza A) średniowiecze	
493.	51-17	Silna	20	20	śląd osadniczy osada	mezolit - epoka kamienia wcz. średniowiecze (faza A)	
494.	51-17	Silna	21	21	śląd osadniczy	wcz. średniowiecze (faza A-B), średniowiecze	
495.	51-17	Silna	22	22	śląd osadniczy	wcz. średniowiecze (faza E), średniowiecze	
496.	51-17	Silna	23	23	śląd osadniczy	epoka kamienia, średniowiecze	
497.	51-17	Silna	24	24	śląd osadniczy	epoka kamienia, kult. łużycka (Ha C-D), okr. wpływy rzymskich	
498.	51-17	Silna	25	25	osada śląd osadniczy	okr. wpływy rzymskich średniowiecze	
499.	51-17	Silna	26	26	śląd osadniczy	wcz. średniowiecze (faza A), średniowiecze	



500.	51-17	Silna	27	27	osada	wcz. średniowiecze (faza A), średniowiecze	
501.	51-17	Silna	28	28	śląd osadniczy	epoka kamienia	
502.	51-17	Silna	1	36	osada	wcz. średniowiecze (faza A-B)	
503.	51-17	Borowy Młyn	32	29	punkt osadniczy	pradzieje, wcz. średniowiecze (faza D-E)	
504.	51-17	Borowy Młyn	33	30	punkt osadniczy	kult. łużycka, okr. wpływów rzymskich	
505.	51-17	Pszczew	162	31	śląd osadniczy punkt osadniczy osada	neolit - \wcz. epoka brązu, nowożytność, ? okr. wpływów rzymskich wcz. średniowiecze (faza D-E)	
506.	51-17	Pszczew	160	32	osada punkt osadniczy śląd osadniczy?	kult. pucharów lejkowatych – neolit kult. łużycka, wcz. średniowiecze (faza D-E) póź. średniowiecze	
507.	51-17	Pszczew	161	33	punkt osadniczy	kult. łużycka, wcz. średniowiecze (faza D-E)	
508.	51-17	Silna	30	34	śląd osadniczy	póź. średniowiecze/nowożytność	
509.	51-17	Silna	29	35	śląd osadniczy	pradzieje, nowożytność	
510.	51-18	Silna	31	1	śląd osadniczy	epoka kamienia	
511.	52-17	Borowy Młyn	3	4	śląd osadniczy	neolit – epoka kamienia/wcz. epoka brązu	
512.	52-17	Borowy Młyn	5	5	cmentarzysko	kult. łużycka	
513.	52-17	Borowy Młyn	7	6	punkt osadniczy osada	kult. łużycka wcz. średniowiecze	
514.	52-17	Borowy Młyn	8	7	śląd osadniczy	?	
515.	52-17	Borowy Młyn	9	8	śląd osadniczy	neolit/wcz. epoka brązu	
516.	52-17	Borowy Młyn	12	9	osada	mezolit- epoka kamienia	
517.	52-17	Borowy Młyn	25	10	cmentarzysko	?	
518.	52-17	Borowy Młyn	26	11	grodzisko?	wcz. średniowiecze (faza D)	rej. zabytków L-82/C z dnia 11.01.2008 r.
519.	52-17	Borowy Młyn	27	12	śląd osadniczy	kult. łużycka	
520.	52-17	Borowy Młyn	28	13	śląd osadniczy	pradzieje	
521.	52-17	Borowy Młyn	29	14	punkt osadniczy	kult. łużycka	
522.	52-17	Borowy Młyn	31	114	osada	epoka kamienia, epoka brązu, okr. wpływów rzymskich, wcz. średniowiecze	
523.	52-17	Borowy Młyn	32	115	śląd osadniczy osada,.	neolit - epoka kamienia, póź. średniowiecze kult. łużycka, okr. wpływów rzymskich,	

Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków

5.4. Program opieki nad zabytkami

Gmina Pszczew nie posiada aktualnego gminnego programu opieki nad zabytkami.

6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 poz. 774) Sejmiki poszczególnych województw uchwalą audyty krajobrazowe w terminie 3 lat od dnia wejścia w życie ustawy. Aktualnie na obszarze województwa lubuskiego nie obowiązuje audyt krajobrazowy.



7. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony zdrowia

7.1. Zasoby mieszkaniowe

Zasoby mieszkaniowe i ich wyposażenie to jeden z podstawowych warunków poziomu i jakości życia mieszkańców. W 2018 roku gminie Pszczew zlokalizowanych było 1 389 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 124 276 m². Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 89,47 m² (tab. 7.1.1).

Tab. 7.1.1. Zasoby mieszkaniowe

Zasoby mieszkaniowe	2003	2008	2013	2018
mieszkania	1 211	1 274	1 336	1 389
izby	4 953	5 209	5 822	6 025
powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	100 600	106 770	117 914	124 276

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2020.

Stan zwodociągowania obejmuje 97,62% mieszkań (w kraju 96,88%). Mieszkania wyposażone w centralne ogrzewanie stanowią 75,59% ogółu mieszkań w gminie (w kraju 82,60%). Ponad 90% mieszkań wyposażona jest w sanitariaty (94,53% mieszkań w gminie posiada łazienkę i 96,54% mieszkań posiada ustęp splukiwany). Jedynie 16,77% mieszkań posiada dostęp do gazu sieciowego.

7.2. Administracja

Wieś Pszczew wyposażona jest w większość usług charakterystycznych dla ośrodka gminnego, do których w zakresie administracji należą:

- Urząd Gminy Pszczew,
- Lubuski Bank Spółdzielczy - Filia w Pszczewie,
- Urząd Pocztowy,
- Posterunek Policji w Pszczewie.

W zakresie administracji wieś gminna zapewnia mieszkańcom prawidłowy poziom usług.

7.3. Opieka medyczna i socjalna

Podstawową opiekę medyczną mieszkańcom gminy świadczy Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Lekarza Ogólnego. W zakresie leczenia specjalistycznego i szpitalnego ludność gminy korzysta z placówek zlokalizowanych w Międzyrzeczu, Skwierzynie, Gorzowie Wielkopolskim i Zielonej Górze. Jedynie w mniejszych ośrodkach wiejskich stan opieki medycznej można uznać za utrudniony. Zaopatrzenie w zakresie środków medycznych pełni jedna apteka i jeden punkt apteczny. Opieką socjalną zajmuje się Ośrodek Pomocy Społecznej w Pszczewie.

6.4. Oświata i wychowanie

Na terenie gminy funkcjonuje Szkoła Podstawowa im. Mikołaja Kopernika w Pszczewie oraz Przedszkole Samorządowe im. Pszczółki Mai. Do szkoły podstawowej w 2018 roku uczęszczało łącznie 357 uczniów, a do klas gimnazjalnych 33 uczniów.

Na terenie gminy nie znajdują się obiekty szkolnictwa średniego i wyższego. Po ukończeniu szkoły podstawowej młodzież uczęszcza do szkół średnich, przede wszystkim w Skwierzynie i Międzyrzeczu.

6.5. Zróżnicowanie i dostępność usług

Gmina Pszczew nie dysponuje zbyt dużą ofertą usług, są to głównie usługi podstawowe. Zróżnicowana jest także ich dostępność. Najwyższy stopień dostępności do usług posiada miejscowość gminna, w pozostałych jednostkach osadniczych ogranicza się do możliwości zaspokojenia usług podstawowych.



6.6. Kultura, sport, turystyka i rekreacja

W zakresie działalności kulturalnej główną rolę na terenie gminy pełni Gminny Ośrodek Kultury w Pszczewie. Placówka powstała w 1976 roku. Jest instytucją wielofunkcyjną, ale głównie zajmuje się upowszechnianiem kultury. Uchwałami Rady Gminy Pszczew w strukturę i zarząd GOK włączono Kino Przystań, Muzeum „Dom Szewca”, Gminną Bibliotekę Publiczną z filią w Silnej oraz zespół boisk ORLIK.

Przy Gminnym Ośrodku Kultury działają warsztaty plastyczne, wokalne oraz taneczne. Do stałych pozycji kulturalnych należą: Jarmark Magdalenński Folk Art Pszczew, Pszczewska Dwudziestka – Półmaraton oraz Bieg Katarzyny, Jarmark Wielkanocny i Bożonarodzeniowy, Plener Dużej Rzeźby w Drewnie, Gminne Dożynki, Turniej Szachowy, Koncerty plenerowe, czy obchody świąt państwowych.

Biblioteka w Pszczewie została założona w 1949 roku. Do dyspozycji oddano wówczas 723 woluminów. Biblioteka mieściła się w budynku przy ul. Sikorskiego 8 (parter). W 1957 roku biblioteka została przeniesiona do budynku na Rynku 13 do sali na pierwszym piętrze, gdzie obecnie znajduje się Urząd Gminy Pszczew. Księgozbiór liczył wtedy 2980 woluminów. W lutym 1961 roku została ponownie przeniesiona, tym razem na ul. Poznańską 27, na piętro. Rok 1964 był czasem kolejnej przeprowadzki na Rynek 13. Dopiero w marcu 1976 roku Biblioteka w Pszczewie zdobyła stałą siedzibę w budynku Gminnego Ośrodka Kultury na ul. Poznańskiej 27, gdzie mieści się do dziś. W wyniku reformy administracyjnej w 1975 roku do Biblioteki w Pszczewie włączono filię w Silnej. Ogółem Biblioteka w Pszczewie posiada ponad 10 tys. woluminów.

Kino „Przystań” w Pszczewie powstało w 1952 roku. Znajdowało się wówczas przy ul. Zamkowej. Gdy w roku 1977 zaadoptowano starą salę rybacką w celach kulturalnych, przeniesiono je na ul. Poznańskiej 27. Przy Gminnym Ośrodku Kultury znajduje się aż po dziś dzień. Po przejęciu kina przez Urząd Gminy od Film Art ze Szczecina w 1990 r. i włączeniu go do Gminnego Ośrodka Kultury, zostało wymienione nagłośnienie na stereofoniczne. Przez lata kino zmieniało się i dostosowywało do najaktualniejszych potrzeb odbiorców. Z kina zupełnie analogowego stało się cyfrowe. Sala kinowa posiada obecnie 87 miejsc siedzących, wśród których można znaleźć 3 kanapy dwuosobowe. „Przystań” to jedno z niewielu wiejskich kin w Polsce, które działa cały rok. Niepowtarzalny urok małego kina przyciąga nie tylko mieszkańców gminy, ale także licznych turystów. Od 2018 roku wyświetlane są najnowsze produkcje oraz liczne premiery kinowe. Oprócz stałego repertuaru kino współpracuje z Interdyscyplinarnym Programem Edukacji Medialnej i Społecznej „KinoSzkółka”- ogólnopolskim programem złożonym z różnorodnych form edukacyjnych, których zasadniczym celem jest wzrost świadomości oraz kompetencji medialnych i społecznych wśród przedszkolaków, uczniów i nauczycieli.

Muzeum „Dom Szewca” zostało otwarte we wrześniu 1984 roku. To przede wszystkim zabytkowy budynek mieszkalny z II połowy XVIII wieku zbudowany z drewna na wysokiej kamiennej podmurówce. Dom Szewca wyróżnia się spośród innych budynków na pszczewskim rynku kształtem i proporcjami, wyznaczonymi przez kryty gontem wysmukły dach, stanowiący 2/3 wysokości budowli. Zamieszkiwany był niegdyś przez znaną w Pszczewie rodzinę Paździorków. Część powierzchni ekspozycyjnej muzeum przeznaczona została na odtworzenie warsztatu i sklepu szewca Feliksa Paździorka znanego działacza polonijnego. Ciekawostką Muzeum jest zachowana tzw. „czarna kuchnia” z połowy XVII w. Ponadto zobaczyć można znaleziska z wykopalisk archeologicznych, a także wystawę pt. „Dawny Pszczew na fotografii i pocztówce”. Obecnie, poza funkcjami muzealnymi, obiekt spełnia również rolę sklepu z pamiątkami oraz centrum informacji turystycznej. W 2016 roku przeprowadzony został remont dachu polegający na wymianie i uzupełnieniu elementów konstrukcji oraz wykonaniu nowego pokrycia dachowego.

Gminny Ośrodek Kultury w Pszczewie prowadzi działalność w pięciu świetlicach wiejskich i współpracuje z pozostałymi na terenie gminy, które są corocznie zaopatrywane w różnego rodzaju gry oraz materiały do zajęć manualno-plastycznych i chętnie odwiedzane są przez dzieci i młodzież w swoich środowiskach. Są miejscem realizacji aktywności społeczno-kulturalnej rad sołeckich oraz lokalnych środowisk.

Mieszkańcy gminy Pszczew w celach rekreacyjnych mogą korzystać z hali sportowej w Pszczewie. Obiekt posiada płytę główną o powierzchni 1000 m², a także widownię posiadającą 150 miejsc siedzących. Nowy obiekt umożliwia jednocześnie odbywanie się zajęć wychowania fizycznego



dwóm, a nawet trzem klasom jednocześnie. Do dyspozycji jest również siłownia oraz sala fitness. W miejscowości gminnej funkcjonuje ponadto kompleks rekreacyjno-sportowy przy ul. Szarzeckiej, obejmujący kort tenisowy wraz ze ścianką treningową, boisko do piłki plażowej, małe boisko piłkarskie, siłownię zewnętrzną, tor rolkowy oraz plac zabaw.

Funkcje turystyczno-wypoczynkowe koncentrują się przede wszystkim w rejonie tzw. Rynny Jezior Pszczewskich. Wśród nich wymienić należy: Jezioro Chłop z kilkoma ośrodkami wypoczynkowymi, domkami letniskowymi i polami namiotowymi, czy jezioro Szarcz z zabudową rekreacyjną zlokalizowaną przy południowo-wschodnim i zachodnim brzegu.

Baza noclegowa gminy Pszczew jest stosunkowo dobrze rozwinięta. Wśród największych obiektów wskazać należy Ośrodek Wypoczynkowy „Relaks” w Pszczewie, Schronisko Młodzieżowe. Funkcjonuje ponadto kilka pensjonatów i gospodarstw agroturystycznych.

Przez obszar gminy Pszczew przebiega kilka szlaków turystycznych:

- Niebieski: (44,4 km) Hotel Gorzycko – Jez. Brzeskie – Jez. Białe – Pszczew – Trzciel – Lutol Mokry,
- Żółty: (28 km) Kamionna – Mnichy – Łowyn – Dormowo – Królewska Góra – Nowe Gorzycko – Jez. Brzeskie – Wierzbno,
- Zielony: (14,4 km.) Lubikowo – Jez. Czarne – Stołuń – Kuligowo – Żółwin – Bobowicko,

Wyznaczono także dwa szlaki kajakowe:

- Zbąszyń – Międzyrzecz – szlak ten prowadzi rzeką Obrą, w większości przez teren Pszczewskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny. Rzeką Obra przepływa kolejno przez jeziora: Lutolskie, Młyńskie, Wielkie i Rybojadzkie.
- Rybojady – Jezioro Chłop – szlak ten wytyczono wyłącznie na terenie Pszczewskiego Parku Krajobrazowego i prowadzi on z Jeziora Rybojadzkiego, poprzez jezioro Wędromierz do jeziora Chłop.

Na obszarze gminy Pszczew wyznaczono 3 trasy rowerowe.

- Trasa czerwona – z Pszczewa do Policka, dalej drogą leśną do Żółwina i Kuligowa, drogą leśną do Kalska i Rokitna, skąd drogą polną do Lubikowa, dalej drogą leśną między jeziorami: Czarne, Białe, Stołuńskie, do Stołunia, a następnie przez Szarcz do Pszczewa (55 km).
- Trasa czarna – z Pszczewa drogą leśno-polną po wschodniej stronie jeziora Chłop, przez Silną Nową, drogą leśną między jeziorami Trzy Tonie, Silna Duża, Wędromierz, Głębokie, do leśniczówki Królewiec, a następnie przez Starą Jabłonkę do Trzciela, skąd szosą do Rybojad, a dalej w kierunku Borowego Młyna. Przed Borowym Młynem, drogą leśną wzdłuż rzeki Obry do skrzyżowania dróg leśnych, następnie w prawo drogą leśną nad jez. Przydrożne do szosy, skąd w prawo powrót do Pszczewa (55 km).
- Trasa niebieska – z Pszczewa drogą leśną, obok Jeziora Cegielnianego i Proboszczowskiego, do Silnej, dalej drogą leśną do Łowynia i szosą do Lewic i Krzyżkówka, skąd drogą leśną, przecinając rzekę Kamionkę, do Mnich, następnie drogą leśną, z lewej strony rzeki Kamionki, do wsi Kamionna. Dalej drogą polną przez Głazewo, Dormowo, Świechocin, do Pszczewa (60 km).

8. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

8.1. Zagrożenie powodziowe

W granicach gminy Pszczew obszary narażone na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi obejmują przede wszystkim łąki i pastwiska.

Dla rzeki Obry, zgodnie z wykazem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zostały opracowane mapy zagrożenia i mapy ryzyka powodziowego. Zgodnie z ww. mapami zagrożenia powodziowego obszar gminy Pszczew częściowo położony jest na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (10%, czyli raz na 10 lat), średnie (1%, czyli raz



na 100 lat) i niskie (0,2%, czyli raz na 500 lat). Obszary zagrożone powodzią o prawdopodobieństwie 1% i 10% stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

8.2. Zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych

W województwie lubuskim obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ustalono na podstawie rejestrów starostw powiatowych dotyczących terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Starostwo Powiatowe w Międzyrzeczu nie posiada „Rejestru terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi”. Na obszarze gminy nie powinny zatem występować zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia wynikające z możliwości osuwania się mas ziemnych.

8.3. Zagrożenie bezpieczeństwa publicznego

Za bezpieczeństwo publiczne w gminie Pszczew odpowiada Posterunek Policji w Pszczewie, podległy Komendzie Powiatowej Policji w Międzyrzeczu.

W gminie funkcjonują jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w Pszczewie, która zabezpiecza cały obszar gminy.

9. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy Pszczew

Dla oceny uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy przeprowadzono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, ze szczególnym uwzględnieniem prognozy demograficznej, oceny możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

9.1. Analiza ekonomiczna

Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat odnotowano systematyczny wzrost dochodów gminy Pszczew, które w 2018 r. osiągnęły poziom 26 258 038,41 zł. Na dochód ogółem składają się dochody własne, subwencja ogólna, dotacje celowe z budżetu państwa oraz środki pochodzące ze źródeł zagranicznych niepodlegające zwrotowi, środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej i inne środki określone w odrębnych przepisach.

Tab. 9.1.1. Dochody ogólne

Kategoria dochodu	2008	2013	2018
Dochody ogółem	14 115 052,67 zł	17 975 567,79 zł	26 258 038,41 zł
Dochody własne	7 600 516,64 zł	10 659 882,03 zł	13 013 992,20 zł
Subwencja ogólna	3 347 226,00 zł	3 890 758,00 zł	4 648 688,00 zł

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2020.

Subwencje ogólne są przekazywane przez organy państwowe na zadania własne gmin i stanowią, łącznie z dochodami własnymi, podstawę do planowania wydatków budżetowych na dany rok. O przeznaczeniu środków przekazanych w ramach subwencji decyduje organ stanowiący – Rada Gminy Pszczew.

Zgodnie z ustawą z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 38 ze zmianami) źródłami dochodów gminy mogą być:

- 1) wpływy z podatków:
 - od nieruchomości,



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PSZCZEW

- rolnego,
 - leśnego,
 - od środków transportowych,
 - dochodowego od osób fizycznych, opłacanego w formie karty podatkowej
 - od spadków i darowizn,
 - od czynności cywilnoprawnych;
- 2) wpływy z opłat:
- skarbowej,
 - targowej,
 - miejscowej, uzdrowskiej i od posiadania psów,
 - reklamowej,
 - eksploatacyjnej
 - innych stanowiących dochody gminy, uiszczanych na podstawie odrębnych przepisów.

W strukturze dochodów własnych gminy Pszczew największy udział mają wpływy z podatku od nieruchomości (49,09%), podatki stanowiące dochody budżetu państwa – podatek dochodowy od osób fizycznych (20,49%) oraz środki na dofinansowanie własnych zadań pozyskane z innych źródeł (13,40%).

Tab. 9.1.2. Wybrane kategorie dochodów

Kategoria dochodu	2008	2013	2018
Podatek dochodowy od osób fizycznych	1 204 672,00 zł	1 370 115,00 zł	2 666 393,00 zł
Podatek od nieruchomości	4 013 740,30 zł	5 005 911,43 zł	6 388 284,01 zł
Środki na dofinansowanie własnych zadań	395 670,62 zł	76 593,04 zł	1 743 462,81 zł

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2020.

Wydatki gminy Pszczew związane są z realizacją zadań, do których należą, zgodnie z art. 6 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559), wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów oraz z realizacją zadań, do których należą, zgodnie z art. 7, zadania własne zaspakajające zbiorowe potrzeby wspólnoty.

Wydatki ponoszone przez jednostki samorządu terytorialnego podzielić można pod względem przeznaczenia na dwie duże grupy:

- wydatki bieżące – związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania poszczególnych obiektów jednostek samorządu terytorialnego i zaspokajaniem bieżących potrzeb wynikających z realizacji zadań,
- wydatki inwestycyjne – służące podwyższaniu standardów i zakresu usług oraz szeroko rozumianemu rozwojowi jednostki samorządu terytorialnego.

Tab. 9.1.2. Wydatki

Wydatki	2008	2013	2018
Wydatki ogółem	12 857 906,93 zł	21 001 341,59 zł	26 447 387,89 zł
Wydatki bieżące	9 346 432,05 zł	13 085 497,09 zł	19 073 222,50 zł
Wydatki inwestycyjne	3 511 474,88 zł	7 915 444,50 zł	7 374 165,39 zł

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2020.



W strukturze wydatków bieżących największy udział mają wydatki przeznaczone na oświatę i wychowanie, które od kilkunastu lat systematycznie rosną. Drugą co do wielkości grupę wydatków bieżących stanowią wydatki na administrację publiczną, a kolejna grupa wydatków budżetowych związana jest wydatkami na pomoc społeczną (tab. 9.1.3).

Tab. 9.1.3. Wydatki bieżące

Kategoria wydatków	2008	2013	2018
Oświata i wychowanie	3 647 036,82 zł	4 762 870,14 zł	5 707 114,17 zł
Pomoc społeczna	b.d.	2 930 817,44 zł	1 757 940,41 zł
Administracja publiczna	1 374 382,19 zł	2 039 166,72 zł	2 308 248,28 zł

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2020.

Powyższe dane wskazują na znaczny wzrost dochodów i wydatków gminy Pszczew w okresie ostatniego dziesięciolecia. Znacznie mniejszą dynamiką zmian i zróżnicowanym udziałem w strukturze wydatków ogółem charakteryzowały się wydatki inwestycyjne.

W związku z powyższym uruchamianie nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie powinno wynikać z możliwości realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i dostępności usług publicznych. Jednocześnie nowe inwestycje powinny stać się źródłem nowych dochodów budżetowych gminy, przede wszystkim w zakresie podatków od nieruchomości oraz udziału w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa.

9.2. Analiza środowiskowa

9.2.1. Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej

Rzeźba terenu

Zróżnicowana morfologia terenu predysponuje obszar do odmiennego zagospodarowania i użytkowania jego poszczególnych części. Spadki terenu z przedziału 0-12% umożliwiają wprowadzenie zabudowy. Przy większych kątach nachylenia powierzchni ziemi możliwości realizacji budynków są ograniczone i wymagają poniesienia dodatkowych nakładów finansowych. Przy spadkach terenów przekraczających 8% konieczne jest sytuowanie budynków równoległe do przebiegu poziomnic. Ma to szczególnie istotne znaczenie przy realizacji obiektów o większej powierzchni, w przypadku budynków jednorodzinnych ograniczenia te nie mają tak istotnego znaczenia.

Na obszarze gminy występują tereny o niewielkim nachyleniu, co sprzyja rozwojowi większości funkcji mieszkaniowych, produkcyjnych, rolniczych, leśnych i komunikacyjnych. Większe spadki dotyczą pagórków czołowo-morenowych w północno-wschodniej części gminy oraz partii krawędziowych rynien jeziornych. Na tych terenach należy ograniczać rozwój zabudowy. Nieumiejętna ingerencja w powierzchnię ziemi podczas realizacji inwestycji może doprowadzić do uruchomienia procesów stokowych, w tym osuwania mas ziemnych. Takiemu kierunkowi zagospodarowania sprzyja ich obecne użytkowanie.

Budowa geologiczna

Wpływ budowy geologicznej na kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz użytkowanie terenu jest zasadniczo niewielki. Podstawowym ograniczeniem dla zainwestowania jest występowanie złóż surowców mineralnych oraz warunki geotechniczne podłoża.

Wierzchnią warstwę litosfery na obszarze gminy budują przede wszystkim grunty mineralne rodzimego pochodzenia. Ich przydatność dla posadowienia zabudowy uzależniona jest od czynników



geotechnicznych. Na analizowanym terenie przeważają grunty spoiste w stanie zwartym, półzwartym i twaroplastycznym oraz grunty niespoiste średniozagęszczone i zagęszczone, na których nie występują zjawiska geodynamiczne (spadki terenu są mniejsze od 12%). Wymienione grunty stanowią korzystne podłoże budowlane. Podłożem nienośnym utrudniającym budownictwo są zwykle grunty spoiste w stanie miękkoplastycznym i plastycznym, grunty niespoiste luźne oraz grunty organiczne. Występują one przede wszystkim wzdłuż cieków wodnych.

Wśród pozostałych ograniczeń geologiczno-gruntowych wskazać należy udokumentowane złoża kopalin, które powinny zostać wyłączone z zainwestowania.

Gleby

Pokrywą glebową na obszarze gminy Pszczew należy rozpatrywać zarówno pod kątem potencjalnych możliwości rolniczego użytkowania, jak i bariery dla rozwoju funkcji wymagających przekształceń w zakresie wyłączeń z produkcji rolnej. Mimo znacznego zróżnicowania genetycznego, na omawianym obszarze przeważają gleby dość niskiej jakości – V i VI klasy bonitacyjnej (stanowiące około 79% wszystkich gleb). Oprócz nich występują także, w dużej ilości, gleby klasy IV (17% wszystkich gruntów), niewielki jest natomiast udział gleb najlepszej, III klasy bonitacyjnej (4%).

Powyższe uwarunkowania nie stanowią istotnej bariery dla rozwoju zainwestowania oraz przeznaczenia terenów na cele nierolnicze. Wskazać należy, iż wyznaczanie nowych terenów inwestycyjnych, a tym samym wyłączenie z produkcji rolnej gruntów najlepszej jakości, będzie wymagało przeprowadzenia postępowań administracyjnych poprzedzonych uzyskaniem zgody Ministra Rolnictwa. Stosunkowo niewielki areał użytków rolnych o istotnej wartości produkcyjnej na terenie gminy sprawia, że w działaniach planistycznych powinno się dążyć do maksymalnego ich zachowania.

Na terenach rolnych zagrożonych erozją wodną w stopniu intensywnym (spadki ponad 6°) należy stosować zabiegi agrotechniczne zmierzające do zwiększenia retencyjności gleby i zmniejszenia wpływów powierzchniowych przez stosowanie orek wzdłuż warstw, odpowiednie zmianowanie i dobór roślin uprawnych oraz niektóre zabiegi fitomelioracyjne. Erozi wietrznej przeciwdziałają natomiast zalesienia, wprowadzanie zadrzewień śródpolnych i specjalnych pasów wiatrochronnych.

Wody powierzchniowe

Sieć wodna gminy Pszczew należy głównie do zlewni rzeki Obry. Reżim hydrauliczny rzeki jest bardzo wyrównany, ponieważ przepływa przez wiele jezior, które działają jako zbiorniki retencyjne. Drugim elementem sieci hydrograficznej omawianego obszaru, niezmiernie atrakcyjnym dla turystyki, są liczne jeziora, z których większość wraz z rzeką Obrą, wchodzi w skład Rynny Jezior Pszczewskich. Na terenie gminy znajduje się 20 jezior. Do największych jezior na obszarze gminy należą jeziora: Chłop, Szarcz, Kochle (Miejskie) i Białe.

Zarówno niestabilność podłoża oraz wysoki poziom zalegania wód gruntowych towarzyszące ciekom i zbiornikom wodnym stanowią istotne ograniczenie dla zagospodarowania samych wód i ich otoczenia.

Istotny wpływ na jakość wód gruntowych i powierzchniowych ma rolnictwo. Źródłem zanieczyszczeń z rolnictwa są zarówno źródła obszarowe tj. spływy powierzchniowe, jak i źródła punktowe: niewłaściwie przechowywane nawozy mineralne i organiczne (obornik, gnojówka, gnojowica), pestycydy, odcieki kiszonkowe. Rolnictwo ma także wpływ na erozję glebową i w konsekwencji na ładunki namulów dopływających do rzek i zbiorników wodnych. Podnoszenie produkcji rolnej powoduje drenaż, odwodnienie i przekształcenia obszarów podmokłych, podobnie jak całych dolin rzecznych.

Rozdzielenie oddziaływania źródeł obszarowych i punktowych na jakość wód nie jest możliwe. W tym aspekcie stan i jakość wód powierzchniowych może stanowić barierę ograniczającą rozwój większości funkcji (osadniczej, rolniczej, przemysłowej, rekreacyjnej). Ograniczeniom tym przeciwdziałać będzie poprawna eksploatacja istniejących oczyszczalni ścieków, likwidacja niekontrolowanych zrzutów zanieczyszczeń oraz wdrażanie w życie zasad Kodeksu dobrej praktyki rolniczej, w tym racjonalnego stosowania nawozów i środków ochrony roślin.



Wody podziemne

Kluczowym ograniczeniem dla realizacji zabudowy jest głębokość zalegania pierwszego poziomu wód podziemnych. Płytkie zaleganie wpływa na obniżenie parametrów geotechnicznych gruntów i utrudniają posadowienie obiektów budowlanych. Tego typu ograniczenia obejmują nieznaczną część powierzchni gminy, przede wszystkim w obrębie dolin rzecznych (głębokość zalegania pierwszego poziomu wód podziemnych do 2 m p.p.t.). Płytkie zaleganie wód gruntowych ma miejsce również w obniżeniach terenowych w sąsiedztwie rowów melioracyjnych (od 0,5 do 1,5 m p.p.t.) Bardziej korzystne warunki występują na obszarach równinnych (od 2 do 5 m p.p.t.).

Klimat i stan sanitarny powietrza

Zarówno klimat jak i stan sanitarny powietrza na przedmiotowym obszarze nie stanowią bariery dla zagospodarowania i użytkowania terenu oraz bytowania człowieka.

Średnioroczne stężenie tlenków azotu, dwutlenku siarki i ozonu, stanowiące podstawę oceny stanu powietrza w strefie lubuskiej pod kątem ochrony roślin nie wykazały przekroczeń dopuszczalnych poziomów na terenie gminy.

W świetle kryteriów oceny powietrza pod kątem ochrony zdrowia w strefie lubuskiej, nie wykazano przekroczeń dopuszczalnego poziomu dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, tlenku węgla, ołowiu, benzenu, pyłu PM_{2,5} i PM₁₀ oraz poziomu docelowego arsenu, kadmu, niklu, ołowiu. Stwierdzono jedynie przekroczenia poziomu docelowego benzo(a)pirenu oraz poziomu docelowego i poziomu celu długoterminowego ozonu, przy czym dane te należy odnosić do całej strefy lubuskiej. Wzrost zanieczyszczenia powietrza w podanym zakresie należy traktować jako problem lokalny, związany z procesami spalania w sektorze komunalno-bytowym (tzw. niska emisja). Pył zawieszony wykazuje bowiem wyraźny wzrost stężeń w sezonie zimnym, a przekroczenia ustalonych norm jakości powietrza dotyczą wyłącznie 24-godzinnych poziomów substancji.

Znaczące zanieczyszczenie powietrza na terenie gminy uznano za mało prawdopodobne. Jedynie okresowo na terenach zabudowy wiejskiej, zwłaszcza w sezonie grzewczym, a także w sąsiedztwie tras komunikacyjnych i zakładów produkcyjnych możliwy jest wzrost zanieczyszczenia powietrza. Tereny te stanowią także źródło potencjalnego zagrożenia hałasem. Uwarunkowania te wpływają na konieczność uwzględnienia w działaniach planistycznych tworzenia szerokich stref buforowych pomiędzy zabudową mieszkaniową a szlakami komunikacyjnymi i terenami produkcyjnymi. Rozwój jednostek osadniczych powinien odbywać się ponadto poza dnami dolin i zagłębień jeziornych, które najbardziej narażone są na inwersje termiczne.

Klimat lokalny gminy uzależniony jest od ukształtowania terenu i szaty leśnej. Najkorzystniejsze warunki klimatyczne z punktu widzenia stałego pobytu człowieka występują na obszarach wysoczyznowych. Tereny te wolne są od inwersji termicznych i posiadają najkorzystniejsze warunki solarne. Jedynie w obrębie dolin rzecznych i rynien jeziornych mogą występować małokorzystne warunki termiczno-wilgotnościowe. Występuje tu duże uwilgotnienie, zwiększona częstotliwość występowania mgieł radiacyjnych, a także znaczny spadek temperatur ekstremalnych w stosunku do wysoczyzny.

9.2.2. Możliwości rozwoju i ograniczenia dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów

Uwarunkowania wynikające bezpośrednio z przeprowadzonej analizy stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, predyspozycji geograficzno-klimatycznych, jak również wyników inwentaryzacji poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego warunkujących rozwój przestrzenny gminy Pszczew, pozwalają określić predyspozycje i ograniczenia dla rozwoju określonych funkcji związanych z nowymi terenami przeznaczonymi pod zabudowę.



Funkcja mieszkaniowa

Zabudowę mieszkaniową należy realizować przede wszystkim w obrębie miejscowości o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Preferowane tereny do rozwoju tej funkcji to obszary zwartej zabudowy. Tereny przeznaczone pod zabudowę powinny być dobrze nasłonecznione i przewietrzane.

Ponadto należy ograniczać możliwość lokalizacji nowej zabudowy na obszarach położonych w obrębie dolin rzecznych i rynien jeziornych oraz na terenach gleb o najlepszych klasach bonitacyjnych.

Funkcja zagrodowa

Zabudowę zagrodową należy realizować na terenach wsi poprzez rozbudowę istniejących terenów zainwestowanych pod warunkiem właściwego wyposażenia infrastrukturalnego oraz zachowania wszelkich norm ochrony środowiska.

Dopuszczalna jest także zmiana funkcji istniejącej zabudowy zagrodowej na cele mieszkaniowe przy braku negatywnego jej oddziaływania na tereny sąsiednie.

Funkcja rekreacyjna

Największe predyspozycje dla rozwoju funkcji rekreacyjnej posiada centralna część gminy w rejonie Rynny Jezior Pszczewskich, w tym w szczególności w rejonie jeziora Chłop, Szarcz i Kochle (Miejskie).

Rozwój funkcji rekreacyjnych musi uwzględniać ograniczanie negatywnych oddziaływań na cele i przedmioty ochrony obszarów objętych formami ochrony przyrody. Przede wszystkim wskazuje się na konieczność ochrony wód przed zanieczyszczeniem poprzez kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej.

Funkcja przemysłowa

Na terenie gminy Pszczew funkcje produkcyjne zlokalizowane są punktowo w różnych częściach gminy. Lokalizacje nowych obiektów należy rozważyć na terenach dziś zainwestowanych jako uzupełnienie istniejącej zabudowy.

9.2.3. Obszary, na których występują ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska oraz występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska

Do obszarów, które powinny podlegać ochronie przed zmianą użytkowania, należy zaliczyć tereny o szczególnych warunkach ekologicznych: obszary objęte formami ochrony przyrody, obszary dolin rzecznych i mniejszych cieków wodnych – korytarze ekologiczne, jeziora, lasy, łąki i pastwiska.

Z zainwestowania należy wyłączyć doliny cieków wodnych i rynny jeziorne, które powinny łączyć się bez przeszkód z dolinami na terenach sąsiadujących z gminą i tworzyć z nimi jednolity system ekologiczny. W tym celu w ich obrębie nie wolno wyznaczać terenów zwartej zabudowy w sposób stanowiący przegrody poprzeczne dolin. Wskazane jest także wprowadzanie ograniczeń w zakresie wysokości budynków.

Ograniczenia dotyczące terenów o najwyższych walorach glebowych dla rozwoju rolnictwa powinny odnosić się do zakazu wprowadzania w ich obrębie zabudowy. Gospodarka rolna powinna być prowadzona przy ograniczonym stosowaniu nawozów sztucznych i środków ochrony roślin.

Ograniczenie dla realizacji nowych obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi są także linie elektroenergetyczne. Ze względu na oddziaływania w zakresie hałasu i pól elektromagnetycznych zabudowa powinna być lokalizowana poza granicami pasów technologicznych. Z zainwestowania wyłączą się także strefy kontrolowane gazociągów. Należy ponadto zachować odległości planowanej zabudowy od dróg i linii kolejowych charakteryzujących się największym natężeniem ruchu gwarantujące zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu.



9.2.4. Ocena przydatności terenów dla różnych sposobów zagospodarowania

Klasyfikacja terenów na poszczególne kategorie określające ich przydatność do różnych sposobów zagospodarowania została wykonana w oparciu o analizę wybranych elementów środowiska przyrodniczego. Na podstawie głównych uwarunkowań ekofizjograficznych, wydzielono trzy kategorie terenów o różnych predyspozycjach dla ich przyszłego zagospodarowania:

1. Tereny wyłączone z zabudowy

- 1) ze względu na sposób użytkowania i funkcje ekologiczne:
 - rzeki, mniejsze cieki, rowy stałe lub okresowe,
 - zbiorniki wodne,
 - tereny podmokłe, zabagnione,
 - tereny leśne i większe zadrzewienia,
 - tereny łąk pełniących funkcje ekologiczne;
- 2) ze względu na ochronę prawną:
 - tereny zabytkowych parków,
 - tereny cmentarzy,
 - rezerwat przyrody,
 - pomniki przyrody,
 - użytki ekologiczne.
- 2) ze względu na zagrożenie powodzią:
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (10%, czyli raz na 10 lat) i średnie (1%, czyli raz na 100 lat).

2. Tereny z ograniczeniami w zagospodarowaniu:

- 1) względu na funkcje ekologiczne i ochronę prawną terenów przyrodniczych:
 - tereny położone w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, Obszaru Chronionego Krajobrazu „Gorzycko”, Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Obry” oraz obszarów Natura 2000: „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” PLB080005, „Puszcza Notecka” PLB300015 i „Rynna Jezior Obrzańskich” PLH 080002;
- 2) ze względu na strefy ochronne i parametry techniczne:
 - tereny wzdłuż drogi krajowej nr 24,
 - tereny wzdłuż linii kolejowej nr 364 ,
 - tereny wzdłuż linii najwyższych napięć i linii wysokiego napięcia,
 - tereny wzdłuż gazociągu tranzytowego,
 - tereny wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia,
 - tereny wzdłuż ropociągu przesyłowego;
- 3) ze względu na warunki gruntowo-wodne:
 - tereny charakteryzujące się płytkim poziomem wód gruntowych (do 1,0 m p.p.t.);
- 4) ze względu na zagrożenie powodzią:
 - tereny w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) ze względu na obecność obszarów perspektywicznych dla złóż kopalin:
 - tereny udokumentowanych złóż kopalin.
- 6) ze względu na działalność rolniczą:
 - tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, o korzystnych warunkach glebowych, które powinny zostać niezabudowane, predysponowane jedynie w swych strefach peryferyjnych do rozwoju zabudowy zagrodowej.



3. Pozostałe tereny korzystne dla zainwestowania:

- 1) tereny zbudowane z gruntów mineralnych (piasków luźnych i gliniastych) o dużym zróżnicowaniu warunków gruntowo-wodnych i geotechnicznych, korzystne dla zabudowy z ograniczeniami,
- 2) tereny zbudowane z gruntów mineralnych (piasków gliniastych i glin), o warunkach gruntowo-wodnych umożliwiającym zainwestowanie oraz stosunkowo korzystnych warunkach geotechnicznych,
- 3) tereny zbudowane z gruntów mineralnych (piaszczysto-żwirowych), bez ograniczeń geotechnicznych, bardzo korzystne dla zabudowy,
- 4) tereny częściowo już zbudowane, w większości posiadające uzbrojenie techniczne, korzystne do kontynuowania na nich nowych inwestycji.

Analiza jakości poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego wskazuje na częściowe przekształcenia środowiska przyrodniczego gminy. Prowadzona od wielu lat intensywna gospodarka rolna w sposób decydujący wpłynęła na środowisko naturalne gminy. Stopień degradacji poszczególnych komponentów jest jednak nieznaczny. Niewielkie pogorszenie stanu sanitarnego powietrza atmosferycznego wynika z lokalnej emisji zanieczyszczeń pyłowo-gazowych z indywidualnych palenisk domowych, zakładów produkcyjno-usługowych oraz emisji spalin ze środków transportu wzdłuż najbardziej uczęszczanych szlaków komunikacyjnych. Nieznaczne pogorszenie stanu wód powierzchniowych jest wynikiem zrzutu ścieków, przede wszystkim pochodzących z gospodarstw domowych.

Powyższe uwarunkowania stwarzają pewne ograniczenia dla rozwoju przestrzennego. Przy wyznaczaniu nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie istotne jest jednak uwzględnienie wymagań wynikających z uwarunkowań przyrodniczych, a zwłaszcza lasów, trwałych użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień oraz terenów rolniczych najwyższych klas bonitacyjnych. Szczególne znaczenie ma ponadto konieczność ochrony wód i uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej.

9.3. Analiza społeczna

9.3.1. Liczba i rozmieszczenie ludności

Gmina Pszczew należy do obszarów słabo zaludnionych na tle powiatu międzyrzeckiego. Gęstość zaludnienia kształtuje się znacznie poniżej średniej przypadającej dla powiatu i w 2018 roku wynosiła 24 osoby/km² (średnia dla powiatu międzyrzeckiego to 42 osoby/km²). Gęstość zaludnienia w gminie Pszczew jest ponadto zdecydowanie niższa od średniej dla województwa (73 osób/km²) i od średniej krajowej (123 osoby/km²).

Analizując gęstość zaludnienia w gminie na przestrzeni ostatnich 10 lat obserwujemy niewielką tendencję spadkową (tab. 9.3.1.1).

Tab. 9.3.1.1. Gęstość zaludnienia

Nazwa	2008	2013	2018
Polska	122	123	123
woj. lubuskie	72	73	73
powiat międzyrzecki	42	42	42
gmina Pszczew	24	24	24

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2020.

Gminę Pszczew pod koniec 2018 roku zamieszkiwało 4 288 osób, w tym 2 200 kobiet (tj. 51,31% ogółu ludności) i 2 088 mężczyzn (odpowiednio 48,69%). Analizując lata 2003-2018 obserwujemy systematyczny, niewielki wzrost liczby ludności na terenie gminy (tab. 9.3.1.2).



Tab. 9.3.1.2. Liczba ludności

Liczba ludności	2003	2008	2013	2018
Ogółem	4 135	4 186	4 269	4 288
Kobiety	2 110	2 147	2 189	2 200
Mężczyźni	2 025	2 039	2 080	2 088

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2020.

W analizowanym okresie występowała liczebna przewaga mężczyzn nad kobietami, co znalazło odzwierciedlenie we wskaźniku feminizacji, określającym liczbę kobiet przypadającą na 100 mężczyzn. W roku 2018 wskaźnik ten wynosił 105 kobiet na 100 mężczyzn (tab. 9.3.1.3). Odpowiednio dla kraju wskaźnik ten wynosił 107, dla województwa – 105, a dla powiatu – 103.

Tab. 9.3.1.3. Wskaźnik feminizacji

Nazwa	2008	2013	2018
Polska	107	107	107
woj. lubuskie	106	105	105
powiat międzyrzecki	104	102	103
gmina Pszczew	105	105	105

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2020.

Z powyższej tabeli wynika, że wskaźnik feminizacji na terenach wiejskich gminy Pszczew jest wyższy w porównaniu z danymi dla powiatu, co jest zjawiskiem nietypowym dla terenów wiejskich. Wyższa wartość wskaźnika feminizacji może świadczyć o bardziej rozwiniętym zapleczu usługowym, wynikającym z rozwoju funkcji turystycznych, które stanowią miejsca pracy typowe dla kobiet.

9.3.2. Ruch naturalny ludności

W gminie Pszczew w latach 2008-2018 odnotowano spadek wartości wskaźnika urodzeń żywych na 1000 ludności (tab. 9.3.2.1). Wskaźnik ten w 2018 roku wynosił 10,96 i był wyższy od średniej dla powiatu (9,64), województwa (9,32) i średniej krajowej (10,11). Pomimo stosunkowo wysokich wartości analizowanego wskaźnika, odnotowano spadek liczby urodzeń żywych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców.

Tab. 9.3.2.1. Urodzenia żywe na 1000 ludności

Nazwa	2008	2013	2018
Polska	10,87	9,60	10,11
woj. lubuskie	11,24	9,53	9,32
powiat międzyrzecki	11,00	9,45	9,64
gmina Pszczew	12,15	11,63	10,96

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2020.

W analizowanym okresie odnotowano także wzrost wartości wskaźnika zgonów na 1000 ludności (tab. 9.3.2.2). Podobne tendencje obserwowano także w powiecie, województwie i kraju. Za pozytywne należy uznać niższe wartości wskaźnika zgonów na obszarze gminy w porównaniu z danymi dla województwa i kraju.

Tab. 9.3.2.2. Zgony na 1000 ludności

Nazwa	2008	2013	2018
Polska	9,95	10,06	10,78
woj. lubuskie	9,48	9,83	10,81
powiat międzyrzecki	9,81	9,88	10,19
gmina Pszczew	9,53	9,49	10,73

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2020.



Obserwowany w analizowanym okresie spadek liczby urodzeń żywych oraz wzrost liczby zgonów na 1000 mieszkańców znajduje odzwierciedlenie w wartości wskaźnika przyrostu naturalnego. Od 2008 roku na obszarze gminy Pszczew odnotowuje się stały spadek jego wartości. Tendencje te są charakterystyczne także dla powiatu, województwa i kraju, przy czym wartości zanotowane na obszarze gminy są zdecydowanie wyższe (w gminie nadal obserwuje się dodatni przyrost naturalny).

Tab. 9.3.2.3. Przyrost naturalny ludności

Nazwa	2008	2013	2018
Polska	0,92	-0,46	-0,68
woj. lubuskie	1,76	-0,30	-1,49
powiat międzyrzecki	1,19	-0,43	-0,55
gmina Pszczew	2,62	2,14	0,23

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2020.

9.3.3. Migracje ludności

Wskaźnik migracji uznawany jest często za wskaźnik atrakcyjności gminy. Analiza tego wskaźnika może także określić zakres wpływu migracji na dynamikę ludności oraz obszar problemów związanych z procesem asymilacji ludności napływowej.

W całym województwie lubuskim istnieje tendencja migracji ludności z gmin wiejskich do miast. Są to zarówno migracje wewnętrzne, jak i zewnętrzne. Analiza procesów migracji na terenie gminy Pszczew wskazuje na stały odpływ mieszkańców. Spadek wartości salda migracji obserwowany jest zarówno w powiecie międzyrzeckim, jak i całym województwie (tab. 9.3.3.1).

Tab. 9.3.3.1. Migracje ludności w wybranych latach

Nazwa	2008	2013	2018
Polska	-0,4	-0,5	0,1
woj. lubuskie	-0,7	-1,3	-1,0
powiat międzyrzecki	-2,2	-4,5	-3,5
gmina Pszczew	-3,3	-1,2	-0,9

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2020.

9.3.4. Uwarunkowania społeczne w zakresie rynku pracy

Analizując ludność w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym w latach 2003-2018 na terenie gminy Pszczew dostrzega się charakterystyczną tendencję. Maleje udział ludności w wieku przedprodukcyjnym, rośnie natomiast udział ludności w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym (tab. 9.3.4.1).

Tab. 9.3.4.1. Ludność według grup ekonomicznych

Lata	Ludność w wieku					
	przedprodukcyjnym	%	produkcyjnym	%	poprodukcyjnym	%
2003	1 027	24,84%	2 588	62,59%	520	12,58%
2008	871	20,81%	2 740	65,46%	575	13,74%
2013	787	18,44%	2 786	65,26%	696	16,30%
2018	783	18,26%	2 639	61,54%	866	20,20%

Źródło: obliczenia własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS, 2020.

Struktura ludności gminy w podziale wiekowym w 2018 roku przedstawiała się następująco (K – kobiety, M – mężczyźni):

- grupa przedprodukcyjna (0-17 lat) – 18,26% ogółu ludności,
- grupa produkcyjna (K 17-59 lat, M 17-64 lat) – 61,54% ogółu ludności,
- grupa poprodukcyjna (powyżej K 60 lat, M 65 lat) – 20,20% ogółu ludności.

Osoby w wieku produkcyjnym stanowią nieco ponad 61% ogółu ludności gminy. Wskaźnik starzenia się ludności (udział ludności w wieku poprodukcyjnym do ludności ogółem) wynosi dla gminy



ponad 20%. Starość demograficzna w gminie powodowana jest głównie malejącym przyrostem naturalnym.

Analizując zatrudnienie ogółem w latach 2003-2018 obserwujemy dwie odmienne tendencje. Do 2008 roku odnotowano znaczny spadek liczby pracujących mieszkańców gminy Pszczew, natomiast od 2013 roku nastąpił ponowny wzrost zatrudnienia, związany przede wszystkim z poprawą sytuacji na rynku pracy w całym kraju. Należy zwrócić uwagę, że największe zmiany w liczbie pracujących dotyczyły przede wszystkim kobiet (tab. 9.3.4.2).

Tab. 9.3.4.2. Pracujący

Pracujący wg płci	2003	2008	2013	2018
ogółem	669	464	654	768
mężczyźni	397	216	186	226
kobiety	272	248	468	542

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2020.

Analizując rynek pracy można stwierdzić w latach 2003-2018 odnotowuje się stały spadek liczby bezrobotnych w kraju, województwie i powiecie, przy czym w poszczególnych okresach poziom bezrobocia podlegał dość istotnym wahaniom. Podobnie przedstawia się sytuacja w gminie Pszczew. W 2003 roku zarejestrowanych było 419 bezrobotnych, z czego większość stanowiły kobiety (218). Obecnie liczba bezrobotnych mieszkańców gminy wynosi 182 osoby, w tym 108 kobiet. Udział bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wynosi obecnie 6,90%. Wartość ta jest niższa od obserwowanej na terenie powiatu (6,91%), wyższa natomiast od średniej dla województwa (3,59%) i średniej ogólnopolskiej (4,16%).

Gmina Pszczew nie posiada bezpośredniego wpływu oddziaływania dużych miast, co może w konsekwencji spowodować wzrost bezrobocia na terenie gminy. Obecnie spadek liczby bezrobotnych jest wynikiem korzystnych zmian zachodzących w gospodarce ogólnokrajowej.

9.4. Prognoza demograficzna

Prognoza demograficzna obejmuje przewidywanie kształtowania się w przyszłości zjawisk i procesów demograficznych, ich kierunków oraz tempa rozwoju, jak również przemian strukturalnych. Przewidywanie przyszłych kierunków zmian procesów demograficznych zawsze jest obciążone dużą niepewnością wynikającą przede wszystkim z braku możliwości przewidywania zmiany dynamiki i kierunku rozwoju społeczno-gospodarczego.

Prognozę demograficzną na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew opracowano na podstawie analizy intensywności i dynamiki zmian liczby ludności w latach 2003-2018.

W analizowanym okresie ostatnich piętnastu lat odnotowano wzrost liczby mieszkańców gminy na poziomie +2%. W związku z powyższym dla określenia prognozowanej liczby ludności na obszarze gminy Pszczew w założonym horyzoncie czasowym przyjęto zachowanie dotychczasowej dynamiki zmian liczby mieszkańców na poziomie +2%. w okresie każdego następnego piętnastolecia.

W tabeli 9.4.1. zaprezentowano uzyskane wyniki dotyczące prognozowanej liczby ludności w 2048 roku.

Tab. 9.4.1. Prognozowana liczba ludności

Rok	2018	2033	2048
Liczba ludności	4 288	4 374	4 461

Źródło: obliczenia własne.

Wskazać jednak należy na niepewność prognozowania demograficznego, które nie jest w stanie przewidzieć faktycznych zjawisk w przestrzeni, które w istotny sposób mogą odwrócić dotychczasowe tendencje zmian liczby ludności.



Powyższe uwarunkowania wymagają powiązania wyników prognozy demograficznej z aktualnymi czynnikami rozwoju społeczno-gospodarczego. Dobrym przykładem jest pojawianie się dużych inwestorów o istotnym zapotrzebowaniu na siłę roboczą oraz ich kooperantów, co w perspektywie kilku najbliższych lat może korzystnie wpłynąć na stan i strukturę ludności. Ze względu na potrzebę pozyskania wykwalifikowanej siły roboczej konieczne będzie zaproponowanie nowych przestrzeni inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę. Aktualnie brak jest informacji pozwalających określić skalę tego zjawiska.

Uwarunkowania demograficzne stanowią istotny argument przemawiający za racjonalizacją polityki przestrzennej. Nowe tereny przeznaczone pod zainwestowanie, przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową, powinny uwzględniać faktyczne zmiany w zakresie przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, tendencje w zakresie wzrostu średniej powierzchni mieszkań i potrzebę poprawy warunków zamieszkania w zakładanej perspektywie planistycznej, biorąc pod uwagę przede wszystkim nowe czynniki rozwojowe, które w sposób znaczący mogą wpłynąć na zmiany sytuacji demograficznej gminy Pszczew.

9.5. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Dla oceny możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, istotna jest przede wszystkim analiza wydatków inwestycyjnych.

Na przestrzeni ostatnich lat odnotowano zmienny poziom wydatków inwestycyjnych w zakresie transportu i łączności, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska oraz oświaty i wychowania, istotnych z punktu widzenia jej rozwoju społeczno-gospodarczego (tab. 9.5.1.). Wynikają one przede wszystkim z wartości planowanych do realizacji inwestycji w danym roku oraz możliwości pozyskania środków zewnętrznych na ich współfinansowanie.

Tab. 9.5.1. Wydatki majątkowe inwestycyjne

Kategoria wydatków	2008	2013	2018
Transport i łączność	711 198,02 zł	514 664,05 zł	3 245 700,24 zł
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	596 514,19 zł	3 830 904,74 zł	946 482,11 zł
Oświata i wychowanie	206 233,50 zł	67 124,11 zł	39 707,49 zł

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2020.

Powyższe uwarunkowania wskazują na systematyczny wzrost potencjału inwestycyjnego gminy, pozwalający na dalsze wyposażanie poszczególnych miejscowości w niezbędną infrastrukturę techniczną i społeczną. W celu minimalizacji kosztów po stronie samorządu w pierwszej kolejności należy uruchamiać nowe tereny w zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej, przede wszystkim sieci wodociągowej, elektroenergetycznej i kanalizacyjnej, posiadające dogodną dostępność komunikacyjną, w tym środkami transportu publicznego, oraz gwarantujące właściwą obsługę mieszkańców w zakresie dostępności do usług publicznych. Przygotowanie nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie powinno być poprzedzone prognozą skutków finansowych sporządzaną na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która określi bilans dochodów i wydatków wynikających z określonego obszaru.



9.6. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

9.6.1. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w skali gminy oszacowano na podstawie:

- analizy ekonomicznej obrazującej poziom dochodów i wydatków gminy, ze szczególnym uwzględnieniem wydatków inwestycyjnych służących podwyższaniu standardów i zakresu usług oraz szeroko rozumianemu rozwojowi jednostki samorządu terytorialnego,
- analizy środowiskowej obrazującej ocenę przydatności poszczególnych terenów dla lokalizacji nowej zabudowy, z uwzględnieniem najistotniejszych elementów środowiska przyrodniczego, w tym w szczególności określenie terenów wyłączonych z zabudowy,
- analizy społecznej obrazującej stan i strukturę demograficzną społeczności gminy, ze szczególnym uwzględnieniem ruchu naturalnego, migracji, rynku pracy i warunków mieszkaniowych, stanowiącej podstawę dla racjonalnego kształtowania docelowej struktury przestrzennej gminy,
- prognozy demograficznej zakładającej wzrost liczby ludności w założonej perspektywie planistycznej na poziomie +4% do 4 374 osób w 2033 r. oraz do 4 461 osób w 2048 r., stanowiącej podstawę dla określania kierunków zmian w zakresie wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową,
- oceny możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, ze szczególnym uwzględnieniem aktualnego poziomu wydatków inwestycyjnych w zakresie transportu i łączności oraz gospodarki komunalnej i ochrony środowiska, istotnych z punktu widzenia jej rozwoju społeczno-gospodarczego,
- prognozowanego wzrostu przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań w założonej perspektywie planistycznej na poziomie +42% w latach 2018-2033 r. (do 41,15 m² na 1 mieszkańca w 2033 roku) oraz na poziomie +84% w latach 2033-2048 (do 75,72 m² na 1 mieszkańca w 2048 roku),
- ustaleń dotychczasowych dokumentów planistycznych i decyzji administracyjnych, w tym przede wszystkim przesądzeń w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy i przeznaczeniu terenów wynikających z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obrazujących faktyczne potrzeby inwestycyjne mieszkańców i inwestorów.

Dla określenia maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę przyjęto perspektywę 30 lat oraz niepewność procesów rozwojowych poprzez zwiększenie zapotrzebowania o 30% w stosunku do powyższych wyników analiz.

Przyjmując wyniki powyższych analiz określono zapotrzebowanie na nową zabudowę w skali gminy dla poszczególnych kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę w oparciu o poniższe założenia:

1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej** przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 2 570 m² powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie prognozowanego wzrostu liczby ludności na poziomie +4% oraz zakładanego wzrostu przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca gminy do poziomu 75,72 m²;
2. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 268 223 m² powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie prognozowanego wzrostu liczby ludności na poziomie +4% oraz zakładanego wzrostu przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca gminy do poziomu 75,72 m²;
3. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 3 194 m² powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie prognozowanego wzrostu liczby ludności na poziomie +4% oraz zakładanego wzrostu przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca gminy do



poziomu 75,72 m²;

4. Dla **terenów zabudowy zagrodowej** przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 11 924 m² powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie prognozowanego wzrostu liczby ludności na poziomie +4%, zakładanego wzrostu przeciętej powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca gminy do poziomu 75,72 m² oraz zakładanego rozwoju istniejących gospodarstw rolnych o rozdrobnionej strukturze agrarnej, z uwzględnieniem 30% udziału powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w ogólnej powierzchni użytkowej wszystkich budynków na terenach zabudowy zagrodowej;
5. Dla **terenów zabudowy rekreacji indywidualnej** przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 919 606 m² powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie zakładanego wzrostu przeciętej powierzchni użytkowej budynków letniskowych przypadającej na jednego mieszkańca gminy do poziomu 168 m² oraz rozwoju istniejących funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych na obszarze gminy, biorąc pod uwagę konieczność zabezpieczenia terenów rekreacji indywidualnej jako oferty dla mieszkańców i turystów;
6. Dla **terenów zabudowy usługowej** przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 29 665 m² powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie zakładanego wzrostu przeciętej powierzchni użytkowej usług przypadającej na jednego mieszkańca gminy do poziomu 10 m² oraz wzrostu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, dla której konieczne będzie wprowadzenie odpowiedniego wyposażenia usługowego, w tym realizacji usług publicznych, biorąc pod uwagę konieczność zabezpieczenia nowych terenów inwestycyjnych jako oferty dla istniejących i nowych inwestorów;
7. Dla **terenów usług sportu, turystyki i rekreacji** przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 262 092 m² powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie zakładanego wzrostu przeciętej powierzchni użytkowej usług sportu, turystyki i rekreacji, przypadającej na jednego mieszkańca gminy do poziomu 52 m², biorąc pod uwagę konieczność zabezpieczenia nowych terenów inwestycyjnych jako oferty dla istniejących i nowych inwestorów;
8. Dla **terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów** przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 28 626 m² powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie zakładanego wzrostu przeciętej powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, magazynowych i składowych przypadającej na jednego mieszkańca gminy do poziomu 14 m² na podstawie analizy potrzeb wynikających z zabezpieczenia nowych terenów inwestycyjnych jako oferty dla istniejących i nowych inwestorów, ze szczególnym uwzględnieniem istniejących funkcji przemysłowych gminy;
9. Dla **terenów zabudowy obsługi gospodarki rolnej** przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 9 235 m² powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie zakładanego wzrostu przeciętej powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, magazynowych i składowych przypadającej na jednego mieszkańca gminy do poziomu 6 m² na podstawie analizy potrzeb wynikających z zabezpieczenia nowych terenów inwestycyjnych jako oferty dla istniejących i nowych inwestorów.



Tab. 9.6.1.1. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę

Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę	Powierzchnia użytkowa [w m ²]
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	2 570
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	268 223
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	3 194
Tereny zabudowy zagrodowej	11 924
Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej	919 606
Tereny zabudowy usługowej	29 665
Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji	262 092
Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	28 626
Tereny zabudowy obsługi gospodarki rolnej	9 235
Suma	1 535 135

Źródło: opracowanie własne

9.6.2. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych

Chłonność obszarów, rozumianych jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, określono na podstawie analizy zagospodarowania i zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach istniejących jednostek osadniczych. Poniżej przedstawiono chłonność obszarów dla lokalizacji nowej zabudowy określoną w powierzchni użytkowej zabudowy według poszczególnych kategorii zabudowy.

Chłonność miejscowości położonych na obszarze gminy Pszczew oszacowano wyłącznie dla obszaru wsi charakteryzujących się zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną. W analizie nie uwzględniono miejscowości o zabudowie rozproszonej.

Ze względu na istniejący charakter terenów zainwestowanych chłonność obszarów oszacowano według podziału na poszczególne kategorie terenów, przy założeniu lokalizowania nowych terenów przeznaczonych pod określony typ zainwestowania w sąsiedztwie terenów istniejących o tej samej funkcji.

Tab. 9.6.2.1. Chłonność obszarów miejscowości w gminie [w powierzchni użytkowej w m²]

Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę	Powierzchnia użytkowa [w m ²]
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	1 868
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	80 804
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	2 390
Tereny zabudowy zagrodowej	9 493
Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej	31 092
Tereny zabudowy usługowej	7 588
Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji	12 767
Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	3 184
Tereny zabudowy obsługi gospodarki rolnej	963
Suma	150 149

Źródło: opracowanie własne

9.6.3. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Chłonność obszarów, rozumianych jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, określono na podstawie analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny położone poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach istniejących jednostek osadniczych.



Poniżej przedstawiono chłonność obszarów dla lokalizacji nowej zabudowy określoną w powierzchni użytkowej zabudowy według poszczególnych kategorii zabudowy.

Tab. 9.6.3.1. Chłonność obszarów w planach miejscowych [w powierzchni użytkowej w m²]

Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę	Powierzchnia użytkowa [w m ²]
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	0
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	54 495
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0
Tereny zabudowy zagrodowej	1 154
Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej	441 149
Tereny zabudowy usługowej	2 709
Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji	20 073
Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	2 123
Tereny zabudowy obsługi gospodarki rolnej	4 704
Suma	526 407

Źródło: opracowanie własne

9.6.4. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów położonych na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę ma na celu wykazanie priorytetów w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. W poniższej tabeli przedstawiono wyniki przeprowadzonej analizy.



Tab. 9.6.4.1. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów na terenie gminy Pszczew [w powierzchni użytkowej w m²]

Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę	Zapotrzebowanie na nową zabudowę	Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę	Porównanie
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	2 570	1 868	0	702
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	268 223	80 804	54 495	132 924
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	3 194	2 390	0	804
Tereny zabudowy zagrodowej	11 924	9 493	1 154	1 277
Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej	919 606	31 092	441 149	447 365
Tereny zabudowy usługowej	29 665	7 588	2 709	19 368
Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji	262 092	12 767	20 073	229 252
Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	28 626	3 184	2 123	23 319
Tereny zabudowy obsługi gospodarki rolnej	9 235	963	4 704	3 568
Suma	1 535 135	150 149	526 407	858 579

Źródło: opracowanie własne

Na podstawie przeprowadzonej analizy formułuje się następujące wytyczne do określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów:

1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej** w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
2. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
3. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
4. Dla **terenów zabudowy zagrodowej** w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej



- powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
5. Dla **terenów zabudowy rekreacji indywidualnej** w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
 6. Dla **terenów zabudowy usługowej**, w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
 7. Dla **terenów usług sportu, turystyki i rekreacji**, w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
 8. Dla **terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów**, w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
 9. Dla **terenów zabudowy obsługi gospodarki rolnej**, w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

9.7. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, determinowane będą poziomem uzyskiwanych dochodów. Rozwój nowych terenów inwestycyjnych zwiększy wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

W poniższej tabeli przedstawiono prognozowane dochody gminy z tytułu podatku od nieruchomości po zrealizowaniu maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w perspektywie 30 lat.



Tab. 9.7.1. Prognozowane dochody z tytułu podatku od nieruchomości na terenie gminy Pszczew

Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę	Powierzchnia gruntów [m ²]	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Podatek od nieruchomości (grunt)	Podatek od nieruchomości (powierzchnia użytkowa)
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	26 281	2 570	9 461 zł	1 850 zł
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2 742 537	268 223	987 313 zł	193 121 zł
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	32 657	3 194	11 757 zł	2 300 zł
Tereny zabudowy zagrodowej	121 923	11 924	43 892 zł	8 585 zł
Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej	9 402 825	919 606	4 701 413 zł	7 402 828 zł
Tereny zabudowy usługowej	303 317	29 665	279 052 zł	676 065 zł
Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji	2 679 847	262 092	964 745 zł	1 902 788 zł
Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	292 696	28 626	269 280 zł	652 387 zł
Tereny zabudowy obsługi gospodarki rolnej	94 428	9 235	33 994 zł	67 046 zł
Suma	15 696 511	1 535 135	7 300 907 zł	10 906 970 zł

Źródło: opracowanie własne

Uruchamianie przez gminę nowych terenów inwestycyjnych wiąże się z koniecznością rozbudowy infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz doprowadzeniem do tych terenów dróg publicznych. Realizacja infrastruktury odbywać się będzie etapowo w ciągu najbliższych kilkudziesięciu lat biorąc pod uwagę priorytety w zakresie wyposażania określonych terenów. Finansowanie ww. działań opierać się będzie przede wszystkim na podstawie dochodów własnych gminy, ale także poprzez pozyskanie różnego rodzaju dotacji. W przypadku niedoboru środków finansowych budżetu istnieje ponadto możliwość zaciągania kredytów.

9.8. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych i na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę oraz poza tymi obszarami

Potrzeby inwestycyjne Gminy Pszczew wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy przedstawiono w podziale na trzy kategorie:

- 1) obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych,
- 2) obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione powyżej,
- 3) obszarów pozostałych.

W analizie uwzględniono potrzeby inwestycyjne związane z realizacją infrastruktury komunikacyjnej i technicznej. Ze względu na ogólny charakter niniejszego bilansu oraz oparcie na przyjętych założeniach, brak jest możliwości prawidłowego oszacowania potrzeb związanych z realizacją infrastruktury społecznej. Biorąc jednak pod uwagę prognozowany spadek liczby ludności w zakładanej perspektywie planistycznej można przyjąć brak faktycznego wzrostu zapotrzebowania na usługi publiczne (m.in. szkoły, przedszkola, ośrodki opieki społecznej itd.).

Lokalizacja nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych nie pociąga za sobą realizacji nowej infrastruktury technicznej i drogowej (tab. 9.8.1). Wynika to z faktu, że nowa zabudowa stanowić będzie



uzupełnienie istniejącej, na terenach już wyposażonych w infrastrukturę techniczną oraz posiadających dostęp do dróg publicznych.

Tab. 9.8.1. Zapotrzebowanie na infrastrukturę obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych

Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę	Powierzchnia gruntów [m ²]	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Długość nowych dróg [km]	Długość nowej infrastruktury technicznej [km]
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	19 099	1 868	0,0	0,0
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	826 209	80 804	0,0	0,0
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	24 442	2 390	0,0	0,0
Tereny zabudowy zagrodowej	97 068	9 493	0,0	0,0
Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej	317 908	31 092	0,0	0,0
Tereny zabudowy usługowej	77 588	7 588	0,0	0,0
Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji	130 544	12 767	0,0	0,0
Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	32 557	3 184	0,0	0,0
Tereny zabudowy obsługi gospodarki rolnej	9 846	963	0,0	0,0
Suma	1 695 261	150 149	0,0	0,0

Źródło: opracowanie własne

Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego będzie wymagała budowy po ok. 5,6 km nowych dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej (tab. 9.8.2). W odniesieniu do pozostałych kategorii terenów zakłada się, że realizacja dróg i infrastruktury technicznej odbywać się będzie na koszt inwestorów.



Tab. 9.8.2. Zapotrzebowanie na infrastrukturę obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę	Powierzchnia gruntów [m ²]	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Długość nowych dróg [km]	Długość nowej infrastruktury technicznej [km]
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	0	0	0,0	0,0
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	557 202	54 495	5,6	5,6
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0	0	0,0	0,0
Tereny zabudowy zagrodowej	11 800	1 154	0,0	0,0
Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej	4 510 677	441 149	0,0	0,0
Tereny zabudowy usługowej	27 700	2 709	0,0	0,0
Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji	205 245	20 073	0,0	0,0
Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	21 707	2 123	0,0	0,0
Tereny zabudowy obsługi gospodarki rolnej	48 100	4 704	0,0	0,0
Suma	5 382 431	526 407	5,6	5,6

Źródło: opracowanie własne

Realizacja inwestycji zostanie rozłożona w okresie 30 lat i będzie przebiegać etapowo, w zależności od stopnia zainwestowania poszczególnych terenów.

Prognozowane koszty realizacji dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Tab. 9.8.3. Prognozowane koszty budowy dróg publicznych oraz realizacji infrastruktury technicznej obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Kategoria planowanych inwestycji	Drogi publiczne	Sieć wodociągowa	Sieć kanalizacji sanitarnej
Prognozowane koszty	557 200 zł	1 493 296 zł	3 203 900 zł

Źródło: opracowanie własne

Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na pozostałych obszarach na terenie gminy będzie wymagała budowy po ok. 13,6 km nowych dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej (tab. 9.8.4). Zakłada się, że na terenach pozostałych, na których planowana jest nowa zabudowa mieszkaniowa mieszana, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa rekreacji indywidualnej, zabudowa zagrodowa, zabudowa usługowa, zabudowa usług sportu, turystyki i rekreacji oraz zabudowa produkcyjna, składy i magazyny realizacja dróg i infrastruktury technicznej odbywać się będzie na koszt inwestorów.



Tab. 9.8.4. Zapotrzebowanie na infrastrukturę pozostałych obszarów

Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę	Powierzchnia gruntów [m ²]	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Długość nowych dróg [km]	Długość nowej infrastruktury technicznej [km]
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	7 182	702	0,0	0,0
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1 359 126	132 924	13,6	13,6
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	8 215	804	0,0	0,0
Tereny zabudowy zagrodowej	13 055	1 277	0,0	0,0
Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej	4 574 240	447 365	0,0	0,0
Tereny zabudowy usługowej	198 029	19 368	0,0	0,0
Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji	2 344 058	229 252	0,0	0,0
Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	238 432	23 319	0,0	0,0
Tereny zabudowy obsługi gospodarki rolnej	36 482	3 568	0,0	0,0
Suma	8 778 819	858 579	13,6	13,6

Źródło: opracowanie własne

Realizacja inwestycji zostanie rozłożona w okresie 30 lat i będzie przebiegać etapowo, w zależności od stopnia zainwestowania poszczególnych terenów.

Prognozowane koszty realizacji dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Tab. 9.8.5. Prognozowane koszty budowy dróg publicznych oraz realizacji infrastruktury technicznej obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Kategoria planowanych inwestycji	Drogi publiczne	Sieć wodociągowa	Sieć kanalizacji sanitarnej
Prognozowane koszty	1 359 100 zł	3 642 388 zł	7 814 825 zł

Źródło: opracowanie własne

Powyższa analiza wykazała, że łączny koszt związany z budową dróg publicznych i infrastruktury technicznej, obejmującej sieć wodociągową i sieć kanalizacji sanitarnej, wyniesie 18 070 709 zł, co przy średnim poziomie wydatków inwestycyjnych i prognozowanych wpływach z tytułu podatku od nieruchomości, pozwala stwierdzić, że inwestycje w tym zakresie mogą zostać zrealizowane w założonej perspektywie 30 lat.

Jednocześnie zakłada się, że zarówno wpływy z tytułu podatku od nieruchomości oraz wydatki związane z konieczności realizacji zadań własnych, realizowane będą w oparciu o politykę przestrzenną gminy polegającą na etapowym sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, na etapie których określone zostaną prognozowane zyski i straty wynikające z uruchomienia nowych przestrzeni inwestycyjnych. Oznacza to, że realizacja maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę następować będzie etapowo w nawiązaniu do aktualnych potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

Przedstawione potrzeby inwestycyjne przy założonych wskaźnikach, nie przekraczają możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.



10. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów

Według rejestru gruntów ogólna powierzchnia ewidencyjna gminy wynosi 17 741 ha. Struktura własności gruntów według grup rejestrowych przedstawia się następująco:

- 1) grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste – 9 490 ha (53,49%) w tym:
 - grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – 8 109 ha,
 - pozostałe grunty Skarbu Państwa – 1 381 ha;
- 2) grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste – 42 ha (0,24%), w tym:
 - grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób prawnych – 36 ha,
 - grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób – 6 ha;
- 3) grunty spółek Skarbu Państwa, przedsiębiorstw państwowych i innych państwowych osób prawnych – 7 ha (0,04%),
- 4) grunty gminne z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste – 375 ha (2,11%), w tym:
 - grunty wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd – 368 ha,
 - pozostałe grunty – 7 ha;
- 5) grunty osób fizycznych – 7 388 ha (41,64%), w tym:
 - grunty osób fizycznych wchodzące w skład gospodarstw rolnych – 6 961 ha,
 - grunty osób fizycznych niewchodzące w skład gospodarstw rolnych – 427 ha;
- 6) grunty kościołów i związków wyznaniowych – 136 ha (0,77%);
- 7) grunty powiatów – 115 ha (0,65%);
- 8) grunty spółek prawa handlowego, stowarzyszeń i innych podmiotów – 188 ha (1,06%).

11. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

11.1. Rezerwat przyrody

W granicach gminy Pszczew zlokalizowany jest rezerwat przyrody „Jeziora Gołyńskie”. Został on powołany Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 23 czerwca 1972 r. Aktualnie obowiązującą podstawą prawną jest Zarządzenie Nr 36/2011 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 7 lipca 2011 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Jeziora Gołyńskie” (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2011 r. Nr 81 poz. 1568).

Rezerwat o powierzchni 3,10 ha leży w całości w zasięgu gminy Pszczew, w obrębie Borowy Młyn. Rezerwat stanowi fragment dawnego jeziora Gołyńskiego. Obecnie przez ekspansję lasu częściowo osuszonego, porośnięty jest olszą, brzozą, dębem i sosną. Występuje tu rzadka roślina – wełnianka alpejska. Teren równy, miejscami wgłębiony. Zwarcie przerywane, miejscami luźne. Gleby bagienne, torfowisko słabo zmineralizowane niskie, głęboko wilgotne, miejscami torf głęboki niski na łąkach jeziornych. W runie oprócz wełnianki alpejskiej występuje rosiczka, mchy, turzyce, mietlica, trzcinnik, wierzbowka, przetacznik ożankowy.

Celem ochrony rezerwatu jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych fragmentu lasu wilgotnego ze stanowiskami rzadkich roślin torfowiskowych.

Rezerwat posiada plan ochrony ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Jeziora Gołyńskie” (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2014 r., poz. 792) oraz Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 15 lutego 2016 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Jeziora Gołyńskie (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2016 r., poz. 332).



11.2. Pszczewski Park Krajobrazowy

Pszczewski Park Krajobrazowy został utworzony na mocy Uchwały nr XI/63/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Gorzowie Wlkp. z dnia 25 kwietnia 1986 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Gorzowskiego nr 9, poz. 105) Park obejmuje obszar o powierzchni 9 724,01 ha, położony w gminach: Pszczew (6 504,19 ha), Trzciel (1 076,53 ha), Przytoczna (1 725,43 ha) oraz Międzyrzecz (417,86 ha).

Pszczewski Park Krajobrazowy zajmują najbardziej urozmaiconą krajobrazowo Rynnę Jezior Pszczewskich i fragment doliny rzeki Obry.

Zgodnie z Uchwałą Nr V/75/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 15 kwietnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2019 r. poz. 1257) celem ochrony Parku jest zachowanie i popularyzacja jego wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz walorów krajobrazowych w warunkach zrównoważonego rozwoju poprzez:

- 1) w zakresie ochrony przyrody nieożywionej i gleb:
 - a) zachowanie charakterystycznych struktur geomorfologicznych krajobrazu pojeziernego, charakterystycznego dla Pojezierza Lubuskiego i Pojezierza Wielkopolskiego, w tym zwłaszcza doliny rzeki Obry,
 - b) zachowanie różnorodności typologicznej pokrywy glebowej,
 - c) zachowanie warunków do występowania naturalnych procesów glebotwórczych,
 - d) przeciwdziałanie erozji wodnej, wietrznej oraz antropogenicznej degradującej i dewastującej zasoby glebowe,
 - e) przeciwdziałanie czynnikom procesom degradacji gleb, w tym zanieczyszczeniu ze strony nawożenia i stosowania środków ochrony roślin,
 - f) ograniczenia dewastacji gleb podczas zagospodarowania przestrzennego;
- 2) w zakresie ochrony zasobów wodnych wód powierzchniowych i podziemnych oraz ochrony ekosystemów wodnych:
 - a) zachowanie aktualnego systemu hydrologicznego zlewni rzeki Obry,
 - b) ochrona jakości wód powierzchniowych i podziemnych,
 - c) utrzymanie aktualnej powierzchni siedlisk hydrogenicznych i hydrofilnych,
 - d) utrzymanie funkcjonowania ekosystemów wodnych,
 - e) zachowanie elementów rodzimej różnorodności biologicznej środowisk wodnych, w tym szczególnie cennych i zagrożonych gatunków roślin i zwierząt;
- 3) w zakresie ochrony zbiorowisk roślinnych, w tym chronionych siedlisk przyrodniczych:
 - a) zachowanie różnorodności zbiorowisk roślinnych właściwych dla regionu, w tym szczególnie siedlisk przyrodniczych rzadkich i zagrożonych oraz objętych ochroną prawną na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 sierpnia 2012 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteria wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. z 2012 r. poz. 1041): 3150 – Starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z *Nympheion*, *Potamion*, 6410 – Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe (*Molinion*), 6430 – Ziołorośla górskie (*Adenostylion alliariae*) i ziołorośla nadrzeczne (*Convolvuletalia sepium*), 6510 – Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*), 7140 – Torfowiska przejściowe i trzęsawiska (przeważnie z roślinnością z *Scheuchzerio-Caricetea*), 9170 – Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (*Galio-Carpinetum*, *Tilio-Carpinetum*), 9190 – Kwaśne dąbrowy (*Quercion robori-petraeae*), 91E0 – Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albo-fragilis*, *Populetum albae*, *Alnenion glutinoso-incanae*, olsy źródłiskowe),
 - b) zachowanie lub rozszerzenie aktualnego areału oraz poprawa stanu naturalnych i półnaturalnych zbiorowisk roślinnych, w tym w szczególności łąk zmiennowilgotnych,
 - c) zachowanie i podtrzymanie możliwości trwałego funkcjonowania zbiorowisk roślinnych, w tym szczególnie chronionych siedlisk przyrodniczych, poprzez zachowanie właściwego stanu ich ochrony oraz zachowanie łączących je liniowych



- struktur, pełniących funkcje korytarzy ekologicznych,
- d) odtwarzanie ekosystemów leśnych o składzie gatunkowym zgodnym z siedliskowym typem lasu, przebudowa w trakcie użytkowania rębego, drzewostanów niezgodnych z siedliskiem oraz zrównoważone użytkowanie ekosystemów leśnych,
- e) utrzymanie ochrony wybranych stanowisk siedlisk naturalnych oraz objęcie ochroną siedlisk szczególnie cennych, a dotychczas niechronionych;
- 4) w zakresie ochrony gatunków roślin i grzybów oraz ich siedlisk:
- a) zachowanie różnorodności gatunkowej roślin i grzybów, właściwej dla regionu oraz ich siedlisk, w tym szczególnie gatunków rzadkich, zagrożonych i chronionych,
- b) objęcie ochroną czynną najcenniejszych stanowisk gatunków roślin i grzybów, takich jak: pełnik europejski *Trollius europaeus*; kukułka szerokolistna *Dactylorhiza majalis*; storczyk plamisty *Dactylorhiza maculata*,
- c) ograniczanie rozprzestrzeniania się populacji gatunków obcego geograficznie pochodzenia, w tym szczególnie zagrażających gatunkom rodzimym, takich jak robinia akacja *Robinia pseudoacacia*, niecierpek drobnokwiatowy *Impatiens parviflora* i czeremcha amerykańska *Padus serotina*;
- 5) w zakresie ochrony gatunków zwierząt i ich siedlisk:
- a) zachowanie różnorodności gatunkowej zwierząt, właściwej dla regionu, w tym szczególnie gatunków rzadkich, zagrożonych i chronionych, takich jak bąk *Botaurus stellaris*, błotniak stawowy *Circus aeruginosus*, bóbr europejski *Castor fiber*, groszkówka kulista *Pisidium obtusale*, grzebiuszka ziemna *Pelobates fuscus*, jarzębatka *Sylvia nisoria*, kania czarna *Milvus migrans*, kania ruda *Milvus milvus*, koza *Cobitis taenia*, kumak nizinny *Bombina bombina*, lerka *Lullula arborea*, nocek duży *Myotis myotis*, ropucha zielona *Bufo viridis*, rzekotka drzewna *Hyla arborea*, szczeżuja wielka *Anodonta cygnea*, wydra europejska *Lutra lutra*, zatoczek łamliwy *Anisus vorticulus*, zimorodek *Alcedo atthis*, żuraw *Grus grus*,
- b) utrzymanie wysokiej różnorodności krajobrazu z dużym udziałem ekotonów, warunkującej bogactwo i różnorodność zgrupowań zwierzęcych,
- c) utrzymanie lub odtwarzanie korytarzy ekologicznych umożliwiających migrację zwierząt, ograniczenie wprowadzania i kontrola liczebności gatunków obcego pochodzenia, w szczególności gatunków inwazyjnych, mogących stanowić zagrożenie dla rodzimej fauny, takich jak jenot *Nyctereutes procyonoides* i norka amerykańska *Neovison vison*;
- 6) w zakresie ochrony krajobrazów, w tym krajobrazów kulturowych:
- a) zachowanie tradycyjnego krajobrazu rolniczego o wysokiej różnorodności i szerokich strefach ekotonowych,
- b) zachowanie zwartych kompleksów leśnych oraz utrzymanie lub odtworzenie systemu połączeń między nimi,
- c) zachowanie atrakcyjnych panoram widokowych i przedpól ich ekspozycji,
- d) wzmocnienie ochrony prawnej zachowanych obiektów dziedzictwa kulturowego oraz rewaloryzacja obiektów zdegradowanych, przy dopuszczeniu ich adaptacji do pełnienia nowych funkcji,
- e) zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości obiektów dziedzictwa kulturowego,
- f) uwzględnianie zasad ochrony krajobrazów, w tym krajobrazów kulturowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym:
- zachowanie historycznych cech zabudowy regionalnej,
 - zachowanie charakterystycznych, historycznych układów ruralistycznych i urbanistycznych,
 - niedopuszczenie do rozpraszania zabudowy,
 - zachowanie i odtwarzanie charakterystycznych układów zadrzewień, w tym



- zwłaszcza alei przydrożnych,
- zachowanie historycznych cmentarzy, w tym cmentarzy innych wyznań oraz miejsc pamięci narodowej,
- g) zachowanie elementów kultury ludowej, w tym folkloru muzycznego i tanecznego, zwyczajów, obrzędów i uroczystości ludowych,
- h) poprawa dostępności do obiektów dziedzictwa kulturowego dla osób zainteresowanych,
- i) rozwijanie inicjatyw obywatelskich dotyczących społecznych nowych form opieki nad zabytkami i krajobrazem kulturowym oraz wykorzystywania ich na rzecz rozwoju regionalnego.

Na terenie Pszczewskiego Parku Krajobrazowego ustanowiono następujące zakazy:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 2) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:.
 - a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne - z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
- 8) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnoblotnych;
- 9) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- 10) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;
- 11) utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;
- 12) organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
- 13) używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

Zakaz, o którym mowa w pkt 3, nie dotyczy usunięcia drzewa lub krzewu w obrębie zadrzewienia w celu przeprowadzenia zabiegów ochronnych i odtworzeniowych. Zakazy, o którym mowa w pkt 4, 5, 6 nie dotyczą udokumentowanych złóż kopalin. Zakaz, o którym mowa pkt 7a, nie dotyczy: budowy obiektów budowlanych w miejscach wyznaczonych w obowiązujących studiach uwarunkowań i kierunkach zagospodarowania przestrzennego gmin lub miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, budowy obiektów budowlanych w wyznaczonej strefie A, której przebieg granicy



przedstawiony został w załączniku nr 3 do Uchwały. Zakaz, o którym mowa w pkt 12 nie dotyczy rajdów motorowych i samochodowych organizowanych na drogach publicznych oraz wewnętrznych w obszarze zabudowanym. Zakaz, o którym mowa w pkt 13 nie dotyczy używania łodzi z silnikami elektrycznymi. Zakazy nie obowiązują na terenach, które pokrywają się z obszarem chronionego krajobrazu „Gorzycko”.

Dla Pszczewskiego Parku Krajobrazowego obowiązuje plan ochrony przyjęty Uchwałą Nr XXXV/393/13 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 18 marca 2013 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Pszczewskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 21.03.2013 r. poz. 826).

11.3. Obszary chronionego krajobrazu

Na terenie gminy Pszczew obszary chronionego krajobrazu ustanowione zostały na podstawie Rozporządzenia Nr 14 Wojewody Lubuskiego z dnia 24 sierpnia 2003 r. w sprawie określenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa lubuskiego (Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 47, poz. 820). W skład obszarów chronionego krajobrazu wchodzi: „Gorzycko” i „Dolina Obrzy”.

Obszary chronionego krajobrazu obejmują tereny chronione ze względu na wyróżniające walory przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe oraz zróżnicowane ekosystemy, odznaczające się niewielkim stopniem zniekształcenia środowiska przyrodniczego, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z masową turystyką i wypoczynkiem lub istniejące albo odtwarzane korytarze ekologiczne. Od parków krajobrazowych różnią się większą dopuszczalnością działań gospodarczych, które ogranicza jedynie konieczność zachowania w równowadze istniejących walorów.

Obszar chronionego krajobrazu „Gorzycko” położony jest w gminach: Pszczew i Przytoczna. Obejmuje powierzchnię 9 322 ha, w tym w granicach gminy Pszczew – 8 365 ha. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIX/593/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 20 listopada 2017 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Gorzycko” (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 24 listopada 2017 r., poz. 2421) czynna ochrona ekosystemów obszaru, realizowana w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej i rybackiej, polega na zachowaniu tradycyjnej leśno-rolniczej mozaiki krajobrazowej.

Na terenie obszaru chronionego krajobrazu „Gorzycko” zakazuje się:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Zakazy, o których mowa w pkt 2, pkt 4, pkt 5 i pkt 7, nie dotyczą ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub miejscowego planu zagospodarowania



przestrzennego, obowiązujących w dniu wejścia w życie uchwały. Zakazy, o którym mowa w pkt 4 i pkt 5, nie obowiązują na terenach, na których udokumentowano złoża kopalin. Zakaz, o którym mowa w pkt 5, nie dotyczy budowy, odbudowy, utrzymania, remontu lub naprawy obiektu budowlanego.

Obszar chronionego krajobrazu „Dolina Obry” położony jest w gminach: Bledzew, Międzyrzecz, Pszczew i Skwierzyna. Obejmuje powierzchnię 9 259 ha, w tym w granicach gminy Pszczew – 247 ha. Zgodnie z Uchwałą Nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 14 listopada 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2016 r. poz. 2304) czynna ochrona ekosystemów Obszaru, realizowana w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej i rybackiej, polega na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk Bruzdy Zbąszyńskiej.

Na terenie obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Obry” zakazuje się:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 5) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 6) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Zakaz, o którym mowa w pkt 6, nie obowiązuje w granicach administracyjnych gminy Pszczew, w obrębie ewidencyjnym 0008 Policko.

11.4. Obszary Natura 2000

Na terenie gminy Pszczew znajdują się trzy obszary Natura 2000: dwa specjalne obszary ochrony (OSO) „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” PLB080005 i „Puszcza Notecka” PLB300015 oraz obszar mający znaczenie dla Wspólnoty (OZW): „Rynna Jezior Obrzańskich” PLH 080002.

Obszar Natura 2000 „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” PLB080005

Obszar o powierzchni 14 793,3 ha to rozległe obniżenie pomiędzy Wielkopolską a Ziemią Lubuską, tzw. Bruzda Zbąszyńska, rozdzielająca Pojezierze Łagowskie od Pojezierza Poznańskiego. Ponad 30% powierzchni obszaru stanowią wody i powiązane z nimi siedliska takie jak: torfowiska, podmokłe łąki, bagna, szuwały oraz lasy łęgowe i bagienne. Obszar charakteryzuje się skomplikowanym układem hydrograficznym: Obra wcina się w południkowo zorientowaną rynnę, przepływa przez szereg jezior, w tym największe Jez. Zbąszyńskie (742 ha). Jeziora dolin rz. Obry są płytkie (średnia głębokość 1-2 m), dość znacznie zeutrofizowane, otoczone rozległymi obszarami torfowisk niskich i przejściowych, a także lasami łęgowymi. W części północnej obszaru, znajduje się ciąg jezior nieco głębszych i mniej zeutrofizowanych. Lesistość obszaru jest duża, wynosi ok. 45%, z przeważającym udziałem lasów iglastych (borów sosnowych). W ostoi utrzymują się też rozległe połacie łąk i pastwisk. Zaludnienie w tym rejonie jest niewielkie, a w gospodarce dominuje leśnictwo, rolnictwo oraz ekstensywna hodowla ryb.

Przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000 „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” PLB080005 są następujące gatunki ptaków: krzyżówka *Anas platyrhynchos*, gęgawa *Anser anser*, czapla siwa *Ardea cinerea*, podgorzałka *Aythya nyroca*, bąk *Botaurus stellaris*, gągoł *Bucephala clangula*, błotniak stawowy



Circus aeruginosus, łyska *Fulica atra*, bączek *Ixobrychus minutus*, kania czarna *Milvus migrans*, rybołów *Pandion haliaetus*, kormoran czarny (*sinensis*) *Phalacrocorax carbo sinensis* oraz perkoz dwuczuby *Podiceps cristatus*.

Zagrożenia dla walorów przyrodniczych obszaru Natura 2000 „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” PLB080005 to: sporty i różne formy czynnego wypoczynku rekreacji, uprawiane w plenerze, zanieczyszczenie wód powierzchniowych, zaniechanie lub brak koszenia, zarzucenie pasterstwa, brak wypasu, intensywna hodowla ryb, nierodzone gatunki zaborcze oraz infrastruktura sportowa i rekreacyjna.

Dla obszaru Natura 2000 „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” PLB080005 obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 28 marca 2014 r.

Obszar Natura 2000 „Puszcza Notecka” PLB300015

Obszar o powierzchni 178 255,8 ha stanowi zwarty, jednolity kompleks leśny w międzyrzeczu Noteci i Warty, będącym częścią Pradoliny Eberswaldsko-Toruńskiej, równiny akumulacyjnej przekształconej przez wiatr. Jest to największy w Polsce obszar wydm śródlądowych, głównie o wysokości 20-30 m, maksymalnie do 98 m n.p.m. W środkowej części obszaru uformowały się wały o przebiegu południkowym, leżące 500-600 m od siebie. W części wschodniej mają one kształt paraboliczny. Wydmy pokryte są monotonnym, jednowiekowym lasem, głównie sosnowym (92%), posadzonym tu po wielkiej klęsce spowodowanej pojawieniem się szkodników owadzich w okresie międzywojennym. Pozostałości drzewostanów naturalnych są chronione w rezerwach. Na terenie ostoi znajduje się ponad 50 jezior, raczej płytkich, pochodzenia wytopiskowego, zwykle z grubą warstwą mułu i zakwitami glonów. W zagłębieniach terenu lub na brzegach jezior utrzymują się torfowiska, na ogół w pewnym stopniu przekształcone.

Przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000 „Puszcza Notecka” PLB300015 są następujące gatunki ptaków: włochatka *Aegolius funereus*, zimorodek *Alcedo atthis*, gęś białoczelna *Anser albifrons*, gęś zbożowa *Anser fabalis*, podgorzałka *Aythya nyroca*, bąk *Botaurus stellaris*, puchacz *Bubo bubo*, gągoł *Bucephala clangula*, lelek *Caprimulgus europaeus*, bocian czarny *Ciconia nigra*, łabędź krzykliwy *Cygnus cygnus*, łabędź niemy *Cygnus olor*, dzięcioł średni *Dendrocopos medius*, dzięcioł czarny *Dryocopus martius*, muchołówka mała *Ficedula parva*, żuraw *Grus grus*, bielik *Haliaeetus albicilla*, gąsiorek *Lanius collurio*, lerka *Lullula arborea*, nurogęś *Mergus merganser*, kania czarna *Milvus migrans*, kania ruda *Milvus milvus*, rybołów *Pandion haliaetus*, trzmielojad *Pernis apivorus* i jarzębatka *Sylvia nisoria*.

Zagrożenia dla walorów przyrodniczych obszaru Natura 2000 „Puszcza Notecka” PLB300015 to: polowanie, wędkarstwo, infrastruktura sportowa i rekreacyjna, uprawa, leśnictwo, pozyskiwanie zwierząt, zanieczyszczenia powietrza, sporty i różne formy czynnego wypoczynku rekreacji, zabudowa rozproszona oraz pozbywanie się odpadów z gospodarstw domowych i obiektów rekreacyjnych.

Dla obszaru Natura 2000 „Puszcza Notecka” PLB300015 obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 3 marca 2014 r.

Obszar Natura 2000 „Rynna Jezior Obrzańskich” PLH080002

Obszar o powierzchni 15 305,7 ha to rozległe obniżenie pomiędzy Wielkopolską a Ziemią Lubuską, tzw. Bruzda Zbąszyńska, rozdzielająca Pojezierze Łagowskie od Pojezierza Poznańskiego. Ponad 30% powierzchni Obszaru stanowią wody i powiązane z nimi siedliska – torfowiska, podmokłe łąki, bagna, szuwały i lasy łąkowe i bagiennie. Obszar charakteryzuje się skomplikowanym układem hydrograficznym. W jego południowej części Obra wcina się w południkowo zorientowaną rynnę, przepływając przez szereg jezior, w tym największe Jezioro Zbąszyńskie (742 ha). Jeziora doliny Obry są płytkie (średnia głębokość 1-2 m), silnie zeutrofizowane, otoczone rozległymi obszarami bagiennymi i lasami. Na kilku z nich (Wielkie, Lutoł, Chobienickie) występują zalesione wyspy. W części północnej, poza doliną Obry, znajduje się ciąg jezior nieco głębszych, słabiej zeutrofizowanych, a nawet mezotroficznych. Lesistość obszaru jest znaczna, wynosi około 45%, przeważają lasy sosnowe.



Zaludnienie jest niewielkie, w gospodarce dominuje leśnictwo, rolnictwo oraz hodowla ryb. W ostatnich latach wzrasta, istotna z punktu widzenia ochrony ptaków, presja rekreacji i zabudowy lotniskowej terenu. Obszary i obiekty chronione: rezerваты przyrody Dąbrowa na Wyspie, Jeziora Gołyńskie, Jezioro Wielkie, Wyspa na Jeziorze Chobienickim, Pszczewski Park Krajobrazowy oraz obszary chronionego krajobrazu.

Przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000 „Rynna Jezior Obrzańskich” PLH080002 są następujące siedliska: 3140 twarowodne oligo- i mezotroficzne zbiorniki wodne z podwodnymi łąkami ramienic *Charetea*, 3150 starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z *Nympheion*, *Potamion*, 6410 zmiennowilgotne łąki trzęslicowe (*Molinion*), 6430 ziołorośla górskie (*Adenostylyon alliariae*) i ziołorośla nadrzeczne (*Convolvuletalia sepium*), 6510 niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*), 7140 torfowiska przejściowe i trzęsawiska (przeważnie z roślinnością z *Scheuchzeria-Caricetea*), 9170 grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (*Galio-Carpinetum*, *Tilio-Carpinetum*), 9190 kwaśne dąbrowy (*Quercion robori-petraeae*) i 91E0 łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albo-fragilis*, *Populetum albae*, *Alnion glutinoso-incanae*) i olsy źródliskowe, a także następujące gatunki zwierząt: kumak nizinny (*Bombina bombina*), bóbr europejski (*Castor fiber*), wydra europejska (*Lutra lutra*), koza pospolita (*Cobitis taenia*) i nocek duży (*Myotis myotis*).

Zagrożenia dla walorów przyrodniczych obszaru Natura 2000 „Rynna Jezior Obrzańskich” PLH080002 to: zaniechanie koszenia, zarzucenie pasterstwa / brak wypasu, zalesianie terenów otwartych, zanieczyszczenie wód powierzchniowych oraz zmiany stosunków wodnych spowodowane przez człowieka.

Dla obszaru Natura 2000 „Rynna Jezior Obrzańskich” PLH080002 obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 20 lutego 2017 r.

11.5. Użytki ekologiczne

Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 ze zmianami) użytkami ekologicznymi są zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej – naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania.

Na terenie gminy Pszczew użytki ekologiczne wprowadzone zostały pod ochronę na podstawie:

- 1) Rozporządzenia Nr 5 Wojewody Lubuskiego z dnia 3 maja 2002 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 44, poz. 554) – pozycje 1 – 4;
- 2) Uchwały Nr X/84/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 października 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 90 poz. 1308) – pozycja 5.

Tab. 11.5.1. Użytki ekologiczne na terenie gminy Pszczew

Lp.	Nazwa użytku	Data utworzenia	Pow. [ha]	Obręb ewid.	Nr działek ewid.	Opis lokalizacji	Forma własności, rodzaj gruntów	Opis
1.	Nad Gołyńiem	3 maja 2002 r.	1,18	Borowy Młyn	2197	Nadleśnictwo Trzciel, Leśnictwo Borowy Młyn oddz. 160h-00	Skarb Państwa Nadleśnictwo Trzciel	Ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk
2.	Oczko	3 maja 2002 r.	0,75	Borowy Młyn	2204	Nadleśnictwo Trzciel, Leśnictwo Borowy Młyn oddz. 168f-00	Skarb Państwa Nadleśnictwo Trzciel	Ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk



3.	Nad Jeziorem Stobno	3 maja 2002 r.	0,39	Borowy Młyn	2211	Nadleśnictwo Trzciel, Leśnictwo Borowy Młyn oddz. 179m-00	Skarb Państwa Nadleśnictwo Trzciel	Ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk
4.	Nad Obrą	3 maja 2002 r.	0,60	Borowy Młyn	2226/1	Nadleśnictwo Trzciel, Leśnictwo Borowy Młyn oddz. 213r-00	Skarb Państwa Nadleśnictwo Trzciel	Ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk
5.	Użytek ekologiczny w Świechocinie	9 października 2003 r.	19,64	Świechocin	-	Nadleśnictwo Bolewice, obr. Leśny Lewice oddz. 89f, g, i, 90c, d, f, g, h, i, 94c, d, f	Skarb Państwa Nadleśnictwo Bolewice	Ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk

Źródło: Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. i Nadleśnictwo Trzciel

11.6. Pomniki przyrody

Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 ze zmianami) pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głązy narzutowe oraz jaskinie.

Na terenie gminy Pszczew objętych ochroną jest 21 pomników przyrody.

Tab. 11.6.1. Pomniki przyrody na terenie gminy Pszczew

Lp.	Nazwa pomnika przyrody (jak w akcie prawnym o ustanowieniu)	Obowiązująca podstawa prawna wraz z oznaczeniem miejsca ogłoszenia aktu prawnego	Obwód na wysokości 1,3 m [cm]	Wys. [m]	Miejscowość	Opis lokalizacji
1.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	R.W.L Nr 14 z 28 lutego 2006 r. /Dz. U. Woj. Lub. Nr 14 poz. 338 z dn. 7.03.2006 r./	490	ok. 21	Zielomyśl	Rośnie ok. 30 m za budynkiem mieszkalnym na posesji Zielomyśl nr 33, tzw. osada Biercza
2.	Lipa drobnolistna <i>Tilia cordata</i>	R.W.L Nr 14 z 28 lutego 2006 r. /Dz. U. Woj. Lub. Nr 14 poz. 338 z dn. 7.03.2006 r./	500	ok. 24	Pszczew	Rośnie przed budynkiem plebani
3.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	R.W.L Nr 37 z 19 maja 2006 r. /Dz. U. Woj. Lub. Nr 38 poz. 837 z dn. 5.06.2006 r./	430	ok. 22	Policko	Rośnie ok. 500 m na południe od wioski Policko i 500 m na zachód od drogi do Rańska
4.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	R.W.L Nr 37 z 19 maja 2006 r. /Dz. U. Woj. Lub. Nr 38 poz. 837 z dn. 5.06.2006 r./	570	ok. 22	Policko	Rośnie na lewym brzegu Obry 100 m na północ od szosy do Pszczewa
5.	Lipa drobnolistna <i>Tilia cordata</i>	R.W.L Nr 14 z 28 lutego 2006 r. /Dz. U. Woj. Lub. Nr 14 poz. 338 z dn. 7.03.2006 r./	390	ok. 22	Policko	Rośnie w Policku przed budynkiem mieszkalnym dawnego PGR
6.	Jesion wyniosły <i>Fraxinus excelsior</i>	R.W.L Nr 14 z 28 lutego 2006 r. /Dz. U. Woj. Lub. Nr 14 poz. 338 z dn. 7.03.2006 r./	275	ok. 21	Pszczew	Rośnie w parku podworskim
7.	Modrzew europejski <i>Larix decidua</i>	R.W.L Nr 14 z 28 lutego 2006 r. /Dz. U. Woj. Lub. Nr 14 poz. 338 z dn. 7.03.2006 r./	242	ok. 17	Świechocin	N-ctwo Bolewice, obr. leśny Lewice, L-ctwo Silna, oddz. 119 d
8.	Lipa drobnolistna <i>Tilia cordata</i>	R.W.L Nr 14 z 28 lutego 2006 r. /Dz. U. Woj. Lub. Nr 14 poz. 338 z dn. 7.03.2006 r./	620	ok. 18	Pszczew	Rośnie na gruncie ok. 2 km na wschód od zabudowań Pszczewa, ok. 700 m na płu. od szosy Pszczew – Silna



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PSZCZEW

9.	Skupienie drzew – 5 szt. dębów szypułkowych <i>Quercus robur</i>	R.W.L Nr 14 z 28 lutego 2006 r. /Dz. U. Woj. Lub. Nr 14 poz. 338 z dn. 7.03.2006 r./	400 410 440 450 660	od 25 do 28	Policko	N-ctwo Trzciel, obr. leśny Trzciel, L-ctwo Policko, oddz. 75j-00. Rosną ok. 300 m na południe od rzeki Obry
10.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	R.W.L Nr 37 z 19 maja 2006 r. /Dz. U. Woj. Lub. Nr 38 poz. 837 z dn. 5.06.2006 r./	480	28	Policko	N-ctwo Trzciel, obr. leśny Trzciel, L-ctwo Pszczew, oddz. 83f-00. Rośnie ok. 30 m od szosy Policko- Pszczew
11.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	R.W.L Nr 37 z 19 maja 2006 r. /Dz. U. Woj. Lub. Nr 38 poz. 837 z dn. 5.06.2006 r./	540	6	Policko	N-ctwo Trzciel, obr. leśny Trzciel, L-ctwo Pszczew, oddz. 85c-00. Rośnie na skarpie przy szosie Policko – Pszczew ok. 500 m na wschód od Policka (drzewo złamane)
12.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> Kazimierz	Uchwała Nr V/22/2011 Rady Gminy Pszczew Z dnia 27 stycznia 2011 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 28 poz. 578 z dn. 03.03.2011 r.)	390	26	Świechocin	N-ctwo Bolewice L-ctwo Silna
13.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> Marcin	Uchwała Nr V/22/2011 Rady Gminy Pszczew Z dnia 27 stycznia 2011 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 28 poz. 578 z dn. 03.03.2011 r.)	390	25	Policko	Rośnie w środku wsi Policko
14.	Głóg jednoszyjkowy <i>Crataegus monogyna</i> Stanisław	Uchwała Nr V/22/2011 Rady Gminy Pszczew Z dnia 27 stycznia 2011 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 28 poz. 578 z dn. 03.03.2011 r.)	153	13	Nowe Gorzycko	N-ctwo Miedzichód obr. leśny Gorzyń L-ctwo Gorzyń oddz. 502n
15.	Grab zwyczajny <i>Carpinus betulus</i> Miłosz	Uchwała Nr V/22/2011 Rady Gminy Pszczew Z dnia 27 stycznia 2011 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 28 poz. 578 z dn. 03.03.2011 r.)	235	19	Nowe Gorzycko	N-ctwo Miedzichód obr. leśny Gorzyń L-ctwo Gorzyń oddz. 503a
16.	Olsza czarna <i>Alnus glutinosa</i> Barbara	Uchwała Nr V/22/2011 Rady Gminy Pszczew Z dnia 27 stycznia 2011 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 28 poz. 578 z dn. 03.03.2011 r.)	431	31	Stoki	N-ctwo Miedzichód obr. leśny Gorzyń L-ctwo Gorzyń oddz. 577c
17.	Wiąz szypułkowy <i>Ulmus laevis</i> Aleksander	Uchwała Nr V/22/2011 Rady Gminy Pszczew Z dnia 27 stycznia 2011 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 28 poz. 578 z dn. 03.03.2011 r.)	304	36	Nowe Gorzycko	N-ctwo Miedzichód obr. leśny Gorzyń L-ctwo Gorzyń oddz. 555i
18.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> Adam	Uchwała Nr V/22/2011 Rady Gminy Pszczew Z dnia 27 stycznia 2011 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 28 poz. 578 z dn. 03.03.2011 r.)	440	26	Nowe Gorzycko	N-ctwo Miedzichód obr. leśny Gorzyń L-ctwo Gorzyń oddz. 567b
19.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> Zygmunt	Uchwała Nr V/22/2011 Rady Gminy Pszczew Z dnia 27 stycznia 2011 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 28 poz. 578 z dn. 03.03.2011 r.)	390	25	Nowe Gorzycko	N-ctwo Miedzichód obr. leśny Gorzyń L-ctwo Gorzyń oddz. 567b
20.	Dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> Władysław	Uchwała Nr V/22/2011 Rady Gminy Pszczew Z dnia 27 stycznia 2011 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 28 poz. 578 z dn. 03.03.2011 r.)	415	25	Nowe Gorzycko	N-ctwo Miedzichód obr. leśny Gorzyń L-ctwo Gorzyń oddz. 567b
21.	Lipa drobnolistna <i>Tilia cordata</i> Tilia	Uchwała Nr XLV.276.2014 Rady Gminy Pszczew Z dnia 30 października 2014 r. (Dz. U. Woj. Lub. poz. 2201 z dn. 20.11.2014 r.)	335	-	Silna	N-ctwo Bolewice

Źródło: Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. i Nadleśnictwo Trzciel



12. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

W województwie lubuskim obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ustalono na podstawie rejestrów starostw powiatowych dotyczących terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Starostwo Powiatowe w Międzyrzeczu nie posiada „Rejestru terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi”. Na obszarze gminy nie powinny zatem występować zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia wynikające z możliwości osuwania się mas ziemnych.

13. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

13.1. Udokumentowane złoża kopalin

Zgodnie z informacjami uzyskanymi z Państwowego Instytutu Geologicznego na obszarze gminy Pszczew znajduje się siedem udokumentowanych złóż kopalin:

- złoża kruszywa naturalnego „Kuligowo” (nr złoża KN 5152) o powierzchni 9,90 ha,
- złoża kruszywa naturalnego „Nowe Gorzycko” (nr złoża KN 5151) o powierzchni 5,88 ha,
- złoża kruszywa naturalnego „Silna BB” (nr złoża KN 9206) o powierzchni 0,76 ha (brak określonej lokalizacji),
- złoża kredy „Rańsko” (nr złoża KR 141) o powierzchni 33,17 ha,
- złoża kredy „Rańsko 1” (nr złoża KR 18936) o powierzchni 2,00 ha,
- złoża kruszywa naturalnego „Stoki” (nr złoża KN 11741 ze zmianami) o powierzchni 1,90 ha,
- złoża kruszywa naturalnego „Stołuń” (nr złoża KN 14430) o powierzchni 6,33 ha,
- złoża kruszywa naturalnego „Stołuń W” (nr złoża KN 14756) o powierzchni 1,9 ha.

13.2. Główne zbiorniki wód podziemnych

Gmina Pszczew położona jest w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) nr 146.

14. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Zgodnie z informacjami uzyskanymi z Państwowego Instytutu Geologicznego w granicach gminy Pszczew wyznaczone zostały następujące tereny i obszary górnicze:

- „Rańsko 1” (nr rej. 10-4/3/283) – wyznaczony w koncesji Starosty Powiatu Międzyrzeckiego nr OS.6522.55.2018.RK z dnia 22 października 2018 r. Powierzchnia terenu górniczego wynosi 28,12 ha, a obszaru górniczego – 2,9 ha;
- „Stołuń – W” (nr rej. 10-4/2/162) – wyznaczony w koncesji Starosty Powiatu Międzyrzeckiego nr OŚ.S.L.7510-16/10 z dnia 24 lutego 2011 r. Powierzchnia terenu górniczego wynosi 28,12 ha, a obszaru górniczego – 19,0 ha.

15. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

15.1. Sieć komunikacyjna

Powiązania zewnętrzne

Gmina Pszczew położona jest w sieci dróg krajowych, stanowiących podstawowy układ komunikacyjny województwa lubuskiego. Przez północną część gminy przebiega droga krajowa nr 24



relacji Pniewy – Wałdowice, zapewniająca powiązania z drogą ekspresową S3 relacji Świnoujście – Szczecin – Gorzów Wielkopolski – Zielona Góra – Legnica – Bolków – Jelenia Góra – Jakuszyce (granica państwa), będącą jedną z kluczowych osi komunikacyjnych północ – południe, łączącej Śląsk z Pomorzem Zachodnim, drogą krajową nr 92 relacji węzeł „Rzepin” (A2) – Świebodzin – Pniewy – Poznań – Września – Konin – Kutno – Łowicz – węzeł „Warszawa Zachód” (A2) – Mińsk Mazowiecki – węzeł „Kałuszyn” (A2). Drogi krajowe umożliwiają bezpośredni dostęp do autostrady A2 relacji Warszawa – Świecko. W sąsiedztwie południowej granicy gminy przebiega ponadto droga wojewódzka nr 137 relacji Słubice – Ośno Lubuskie – Sulęcín – Międzyrzecz – Trzciel.

Położenie gminy Pszczew w stosunkowo bliskim sąsiedztwie dróg krajowych zapewnia dobrą dostępność komunikacyjną obszaru w skali kraju i regionu.

Powiązania zewnętrzne o charakterze międzygminnym zapewniają drogi powiatowe w relacjach Bobowicko – Pszczew, Lubikowo – Szarcz, Bobowicko – Pszczew – Nowe Gorzycko, Pszczew – Trzciel, Pszczew – Dormowo, Stoki – Łowyń, Pszczew – Piotry i Silna – Stara Jabłonka.

Przez obszar gminy przebiega linia kolejowa nr 364 relacji Wierzbno – Rzepin z przystankiem kolejowym Pszczew.

Najbliższy port lotniczy znajdują się w Babimoście (Port Lotniczy Zielona Góra – Babimost).

Powiązania wewnętrzne

Peryferyjny przebieg drogi krajowej nr 24 w granicach gminy Pszczew sprawia, że wewnętrzny system komunikacyjny oparty jest przede wszystkim na sieci dróg powiatowych i gminnych. Droga krajowa nr 24 stanowi istotny ciąg tranzytowy, nie służy natomiast zapewnieniu dostępności komunikacyjnej poszczególnych wsi.

Tab. 15.1.1. Wykaz dróg krajowych na terenie gminy Pszczew

Lp.	Nr drogi	Przebieg
1.	24	Pniewy – Gorzyń – Skwierzyna – Wałdowice

Źródło: Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad. Oddział w Zielonej Górze.

Podstawą powiązań gminy Pszczew z sąsiednimi miejscowościami jest układ dwunastu dróg powiatowych. Sieć ta zapewnia dobrą dostępność komunikacyjną siedziby gminy z niemalże wszystkich jednostek osadniczych obszaru. Główną osią komunikacyjną gminy w układzie południowym jest droga powiatowa nr 1332F relacji Bobowicko – Policko – Pszczew – Nowe Gorzycko i droga powiatowa nr 1331F relacji Pszczew – Trzciel, a w układzie równoleżnikowym droga powiatowa nr 1328F relacji Bobowicko – Żółwin – Kuligowo – Stółń – Szarcz – Pszczew i droga powiatowa nr 1337F relacji Pszczew – Silna.

Tab. 15.1.2. Wykaz dróg powiatowych na terenie gminy Pszczew

Lp.	Nr drogi	Przebieg
1.	1328F	Droga wojewódzka nr 137 (Bobowicko) – Żółwin – Kuligowo – Stółń – Szarcz – Pszczew (ul. Szarzecka) – droga powiatowa nr 1332F (ul. Międzychodzka)
2.	1329F	Droga powiatowa nr 1328F Stółń – Pszczew (ul. Kuligowska) – droga powiatowa nr 1332F (ul. Międzyrzecka)
3.	1330F	Droga powiatowa nr 1327F Lubikowo – Szarcz – droga powiatowa nr 1328F
4.	1331F	Droga powiatowa nr 1332F (ul. Międzyrzecka) – Pszczew (os. Powstańców Wlkp. – ul. Trzcielska) – Borowy Młyn – Rybojady – Trzciel – droga wojewódzka nr 137
5.	1332F	Droga wojewódzka nr 137 Bobowicko – Policko – Pszczew (ul. Międzyrzecka – ul. Poznańska – ul. Rynek – ul. Sikorskiego – ul. Międzychodzka) – Nowe Gorzycko – droga krajowa nr 24
6.	1333F	Droga powiatowa nr 1332F – Nowe Gorzycko – Zielomyśl – droga gminna nr 004405F
7.	1334F	Droga powiatowa nr 1332F – Pszczew – Stoki – granica województwa – (Dormowo)



Lp.	Nr drogi	Przebieg
8.	1335F	(Dormowo) – granica województwa – Świechocin – Silna – droga powiatowa nr 1337F
9.	1336F	Droga powiatowa nr 1334F – Stoki – Świechocin – granica województwa – (Łowryń)
10.	1337F	Droga powiatowa nr 1332F (ul. Międzyrzecka) – Pszczew (ul. Zamkowa – ul. Kasztanowa) – Silna – granica województwa – (Piotry)
11.	1338F	Droga powiatowa nr 1337F – Silna – granica województwa – (Stara Jabłonka)
12.	1357F	Droga powiatowa nr 1332F – Bobowicko – Janowo – Policko – droga powiatowa nr 1332F

Źródło: Zarząd Dróg Powiatowych w Międzyrzeczu.

Uzupełnienie układu dróg powiatowych stanowią drogi gminne, zapewniające obsługę wewnętrzną gminy. Drogi te wyposażone są w nawierzchnie bitumiczne, brukowe i gruntowe. Układ dróg gminnych dopełniony jest przez drogi wewnętrzne pełniące w systemie komunikacyjnym gminy rolę dojazdów do wsi, siedlisk i pól. Gęstość dróg znaczenia lokalnego jest wystarczająca dla zapewnienia wewnętrznej obsługi komunikacyjnej gminy. Głównym mankamentem tych dróg są ich parametry techniczne, przede wszystkim szerokości pasa drogowego i jezdni oraz nie zawsze zadowalający stan techniczny nawierzchni.

Tab. 15.1.3. Wykaz dróg gminnych na terenie Gminy Pszczew

Lp.	Nr drogi	Przebieg
1.	003511F	Kuligowo – Policko
2.	004401F	Lubikowo – granica województwa (Dormowo)
3.	004301F	Wierzbnio – Nowe Gorzycko
4.	004402F	Wierzbnio – Stołuń
5.	004403F	Gorzycko Nowe – Stoki
6.	004404F	Zielomyśl – Stoki
7.	004405F	Lubikowo – Zielomyśl
8.	004406F	Gorzycko Nowe – Szarcz
9.	004302F	od drogi powiatowej nr 1330F – Lubikowo – Folwark Helena – Szarcz
10.	004407F	Stołuń – Szarcz
11.	004408F	Kalsko – Stołuń
12.	004409F	Policko – granica gminy (Siercz)
13.	004410F	Bobowicko – Rańsko
14.	004411F	od drogi powiatowej nr 1332F – Borowy Młyn
15.	004412F	Pszczew – Świechocin
16.	004413F	Pszczew – Borowy Młyn
17.	004414F	Pszczew – Wrony – Silna
18.	004415F	Silna – Borowy Młyn
19.	004416F	Silna – granica województwa – (Łowryń)



Lp.	Nr drogi	Przebieg
20.	004417F	Zielomyśl – Brzeźno – Wierzbno
21.	004418F	wieś Stołuń: droga na działce ewid. nr 101
22.	004419F	Pszczew: ul. Stefana Batorego
23.	004420F	Pszczew: ul. Słoneczna
24.	004421F	Pszczew: ul. Parkowa
25.	004422F	Pszczew: ul. Dworcowa (dz. nr 65, 361, 356/1, 1200/2)
26.	004423F	Droga relacji Szarcz - droga powiatowa nr 1332F (dz. nr 178, 194, 2580/2)
27.	004424F	Pszczew: Droga w ciągu ulic: Topolowej, Olchowej, Akacyjowej i Brzozowej na dz. nr 245, 241, 1205/2, 7/3
28.	004425F	Pszczew: ciąg ulic; ul. Cisowa, działka drogowa nr 1310/9, ul. Modrzewiowa, ul. Świerkowa, Plac Zamielno, ul. Sosnowa, ul. Jałowcowa, ul. Brzegowa, ul. Grobla, (dz. nr 463/1, 490/1, 488/2, 1204/40, 1204/38, 656/7, 657/3, 1204/37, 1204/14, 1204/16, 1311, 1312/3)

Źródło: Urząd Gminy Pszczew.

15.2. **Zaopatrzenie w wodę**

Zapotrzebowanie na wodę dla gminy Pszczew pokrywane jest z trzech ujęć wyposażonych w stacje uzdatniania wody, zlokalizowanych w miejscowościach Pilicko, Nowe Gorzycko i Pszczew.

Wydajność ujęcia Policko wynosi 900 m³/dobę, a stacji uzdatniania 1104 m³/dobę, wydajność ujęcia i stacji uzdatniania Nowe Gorzycko wynosi 960 m³/dobę, natomiast wydajność ujęcia Pszczew wynosi 1080 m³/dobę, a stacji uzdatniania 1400 m³/dobę.

15.3. **Odprowadzanie ścieków**

Ścieki komunalne powstające na terenie gminy odprowadzane są istniejącym systemem kanalizacji sanitarnej oraz wywożone taborem asenizacyjnym ze zbiorników bezodpływowych do oczyszczalni ścieków. Nieczystości płynne są również bezpośrednio oczyszczane w kilkudziesięciu indywidualnych przydomowych oczyszczalniach.

Na terenie gminy znajduje się mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków komunalnych o wydajności 560 m³/dobę. Dobowe obciążenie hydrauliczne w miesiącach letnich przekracza wartość maksymalnej przepustowości, w związku z czym oczyszczalnia nie posiada rezerw hydraulicznych na przyjęcie dodatkowych ilości ścieków.

Na terenie gminy funkcjonuje również mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków pracująca na potrzeby Domu Pomocy Społecznej w Szarczu. Oczyszczone ścieki w ilości ok. 25 m³/d trafiają do zbiornika, w którym są doczyszczane biologicznie, a następnie odprowadzane są do rowu melioracyjnego.

W pozostałych miejscowościach ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych lub odprowadzane są do przydomowych oczyszczalni ścieków.

Wody opadowe w większości na terenach odprowadzane są powierzchniowo poprzez infiltrację do gruntu.

15.4. **Zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepło i gaz**

Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

Przez obszar gminy Pszczew przebiega fragment napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV relacji Krajnik – Plewiska, wzdłuż której obowiązuje pas technologiczny o szerokości 80 metrów (po 40 metrów od osi linii w obu kierunkach).

Linia ta jest ważnymi elementami sieci przesyłowej krajowego systemu elektroenergetycznego i umożliwia przesył mocy do stacji elektroenergetycznych 400/220/110 kV. Ze stacji energia elektryczna



dostarczana jest, poprzez sieć dystrybucyjną (obiekty o napięciu 110 kV i niższym), między innymi do odbiorców znajdujących się na terenie gminy Pszczew.

Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna

W skład sieci dystrybucyjnej na terenie gminy Pszczew wchodzi linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV relacji: GPZ Międzychód (MDH) – GPZ Skwierzyna (SKW) oraz GPZ Międzyrzecz (MDR) – GPZ Zielomyśl (ZIE) – GPZ Pniewy (PNI), Główny Punkt Zasilania Zielomyśl oraz napowietrzna i kablowa sieć średniego i niskiego napięcia. Źródłem zasilania terenów gminy w energię elektryczną jest GPZ 110/15kV zlokalizowany w Zielomyślu, skąd energia elektryczna liniami średniego napięcia 15 kV przesyłana jest do odbiorców na terenie gminy.

Ponadto na obszarze gminy zlokalizowana jest linia kablowa eN zasilająca Terminal Ekspedycyjny (TE) Wierzbno.

Sieć energetyczna średniego i niskiego napięcia pokrywa gminę proporcjonalnie do stopnia jej urbanizacji. Wraz ze wzrostem intensywności zabudowy wymagana będzie jednak modernizacja i rozbudowa sieci.

Zlokalizowane na terenie gminy linie elektroenergetyczne stwarzają ograniczenia inwestycyjne. Należy zachować przewidziane przepisami odrębnymi odległości zabudowy od linii i urządzeń elektroenergetycznych.

Ciepłownictwo

Na terenie gminy Pszczew gospodarka cieplna opiera się na indywidualnych, bądź lokalnych kotłowniach. Większość instalacji grzewczych na terenie gminy zasilana jest węglem i innymi paliwami stałymi. Ma to bezpośredni wpływ na jakość powietrza i jednocześnie rzutuje na znaczny udział „niskiej emisji” w emisji całkowitej zanieczyszczeń powietrza.

Gazociągi

Przez obszar gminy Pszczew przebiega gazociąg tranzytowy wysokiego ciśnienia DN 1400 Jamał-Europa o nominalnej wartości 8,4 MPa. System Gazociągów Tranzytowych Jamał-Europa na terytorium Polski jest częścią gazociągu biegnącego z Rosji, poprzez Białoruś i Polskę do Europy Zachodniej. Projekt SGT zakładał budowę dwóch nitek gazociągu DN 1400 o długości 684,7 km. Obecnie przekazana jest do eksploatacji północna nitka gazociągu z pięcioma tłoczniami gazu i stacjami pomiarowymi. Właścicielem polskiego odcinka SGT jest System Gazociągów Tranzytowych EuRoPol GAZ SA. w Warszawie.

Przez teren gminy przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia należąca do Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A., obejmująca:

- gazociąg DN500 relacji Lwówek – Skwierzyna (rok budowy 1981) o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa,
- gazociąg DN700 relacji Szczecin – Lwówek (rok budowy 2014) o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa,

Na obszarze gminy Pszczew zlokalizowana jest ponadto infrastruktura związana z wydobywaniem i przesyłem gazu ziemnego PGNiG SA w Warszawie, obejmująca:

- gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN300 relacji Kopalnia Ropy Naftowej i Gazu Ziemnego Lubiatów – Węzeł Sątopy wraz ze światłowodem (rok budowy 2012/2013) o ciśnieniu roboczym gazu 8,4 MPa,
- zlikwidowany odwiert gazowy Piotry-1.

Ropociągi

Przez środkową część gminy ze wschodu na zachód przebiega ropociąg przesyłowy, który nie jest bezpośrednio związany z gospodarką gminy.



15.5. Gospodarka odpadami

Na terenie gminy Pszczew wprowadzona jest selektywna zbiórka odpadów. W miejscowości gminnej zlokalizowany jest punkt selektywnej zbiórki odpadów (PSZOK), w którym przyjmowane jest szkło bezbarwne i kolorowe, odpady opakowaniowe z metali i tworzyw sztucznych oraz odpady opakowaniowe wielomateriałowe, papier i odpady opakowaniowe z papiery, metale, zużyty sprzęt elektroniczny i elektryczny, zużyte baterie i akumulatory, zużyte opony oraz meble i inne odpady wielogabarytowe.

Gmina Pszczew wchodzi w skład III Regionu Gospodarki Odpadami Komunalnymi Województwa Wielkopolskiego. W Regionie VII funkcjonuje jedna instalacja mechaniczno-biologicznego przetwarzania zmieszanych odpadów komunalnych – Zakład Utylizacji Odpadów „Clean City” Sp. z o.o. w Międzychodzie.

15.6. Telekomunikacja

Gmina Pszczew jest wyposażona w stacjonarną sieć telekomunikacyjną. Abonenci gminy obsługiwani są centralą automatyczną. Ponadto na terenie gminy zlokalizowane są stacje bazowe telefonii komórkowej.

16. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. w granicach gminy Pszczew znalazły się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie środowiska przyrodniczego:
 - Działania udraźniające w zakresie potrzeb przywracania ciągłości morfologicznej cieków województwa lubuskiego (rz. Struga Lubikowska),
 - Osiągnięcie właściwego stanu ochrony lub jego poprawę w odniesieniu do typów siedlisk przyrodniczych i gatunków o znaczeniu priorytetowym występujących w obszarach Natura 2000, które wymagają ochrony czynnej © Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014–2020,
 - Poprawa lub osiągnięcie właściwego stanu ochrony w odniesieniu do pozostałych typów siedlisk przyrodniczych i gatunków występujących w obszarach Natura 2000;
2. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie komunikacji i transportu:
 - modernizacja drogi krajowej nr 24;
3. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie infrastruktury technicznej:
 - Linia napowietrzna WN-110 kV relacji: GPZ Międzyrzecz (MDR) – GPZ Zielomyśl (ZIE), planowana do przebudowy do gabarytów linii dwutorowej,
 - Linia napowietrzna WN-110 kV relacji: GPZ Zielomyśl (ZIE) – GPZ Międzychód (MDH), planowana do przebudowy do gabarytów linii dwutorowej;
4. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie obronności i bezpieczeństwa:
 - Odbudowa Strugi Wrońskiej w km 4+610–11+360,
 - Zakup sprzętu do monitorowania obiektów ochrony przeciwpowodziowej województwa lubuskiego,
 - Ochrona/zwiększanie retencji leśnej w zlewni. Opracowanie szczegółowej analizy i projektu możliwości zwiększenia retencji leśnej w powiązaniu z Kompleksowym projektem adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz



- przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych,
- Odtwarzanie retencji dolin rzek. Opracowanie programu możliwości i efektywności rozstawu lub likwidacji wałów przeciwpowodziowych w regionie wodnym,
 - Modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków. Identyfikacja i sporządzanie wyceny działań modernizacyjnych wraz z opracowaniem programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%,
 - Modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków. Wdrożenie i realizacja programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%,
 - Wykup gruntów i budynków. Opracowanie programu wykupów i przesiedleń na terenach szczególnie zagrożonych powodzią,
 - Budowa i usprawnienie lokalnych systemów ostrzegania przed powodzią. Wprowadzenie Elektronicznego Systemu Ostrzegania Powodziowego.

Powyższe zadanie warunkuje konieczność niezbędnej rezerwacji terenu i zagospodarowania niebędącego w sprzeczności z tymi zadaniami.

17. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej

Dla rzeki Obry, zgodnie z wykazem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zostały opracowane mapy zagrożenia i mapy ryzyka powodziowego. Zgodnie z ww. mapami zagrożenia powodziowego obszar gminy Pszczew częściowo położony jest na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (10%, czyli raz na 10 lat), średnie (1%, czyli raz na 100 lat) i niskie (0,2%, czyli raz na 500 lat).

Obszary zagrożone powodzią o prawdopodobieństwie 1% i 10% stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności art. 77 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, zgodnie z którym zabrania się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania, oraz lokalizowania nowych cmentarzy.



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PSZCZEW



III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

1.1. Wytyczne wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego

Zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp., przyjętego Uchwałą nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r., dla gminy Pszczew wskazano następujące wnioski i rekomendacje:

1. Strefa przyrodnicza:

- 1) Kształtowanie zagospodarowania terenów w obszarach chronionych w dostosowaniu do przedmiotu ochrony oraz zgodnie z przepisami w zakresie ochrony przyrody oraz dokumentami nadrzędnymi;
- 2) Zachowanie integralności obszarów węzłowych i zapewnienie drożności korytarzy wyznaczonych w ramach krajowej sieci ekologicznej, w tym odtworzenie drożności korytarzy ichtiologicznych; kształtowanie systemu przyrodniczego poszczególnych miast i gmin w sposób zapewniający ich spójność i powiązanie z krajową siecią ekologiczną;
- 3) Ochrona ekosystemów mających znaczenie dla zachowania bioróżnorodności, w tym ekosystemów wodnych, bagiennych, leśnych i łąkowych;
- 4) Zwiększanie retencji zlewni – realizacja obiektów małej retencji, poprawa stosunków wodnych na obszarach rolniczych, retencionowanie wód opadowych;
- 5) Wspieranie działań skutkujących poprawą warunków aerosanitarnych;
- 6) Ograniczenie uciążliwości hałasowych poprzez stosowanie rozwiązań izolacyjnych, biologicznych i technicznych;
- 7) Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej;
- 8) Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym.

2. Strefa społeczna:

- 1) Zwiększenie dostępności do usług medycznych, w tym usług specjalistycznych;
- 2) Zwiększenie dostępności do usług sportu i rekreacji;
- 3) Zapewnienie dostępności do placówek edukacyjnych na poziomie przedszkolnym i szkolnym;
- 4) Prowadzenie działań mających na celu wspieranie kształcenia zawodowego w oparciu o współpracę z sektorem gospodarki;
- 5) Rewitalizacja obszarów zdegradowanych;
- 6) Kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych;
- 7) Rozwój budownictwa mieszkaniowego o odpowiednim standardzie;
- 8) Rozwój spójnej struktury osadniczej w oparciu o powiązania funkcjonalno-przestrzenne;
- 9) Rozwój ośrodków usługowych.

3. Strefa kulturowa:

- 1) Zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych (grodziska wczesnośredniowieczne);
- 2) Sporządzanie i realizacja lokalnych programów opieki nad zabytkami;
- 3) Objęcie obiektów zabytkowych właściwą ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;



- 4) Wspieranie tworzenia parków kulturowych, ustanawiania pomników historii;
 - 5) Zachowanie historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych, ruralistycznych i przestrzennych (zespół urbanistyczny Pszczewa);
 - 6) Odpowiednie wyeksponowanie obiektów zabytkowych i walorów krajobrazowych, z zachowaniem cech tradycyjnego budownictwa;
 - 7) Wykorzystanie walorów dziedzictwa kulturowego w celach turystycznych ze szczególnym uwzględnieniem szlaków kulturowych;
 - 8) Zwiększenie dostępności wysokiej jakości oferty kulturalnej (utworzenie ośrodka informacji turystycznej).
4. Strefa ekonomiczno-gospodarcza:
- 1) Rozwój i promocja klastrów odpowiadających lokalnej specyfice gospodarczej;
 - 2) Wspieranie inicjatyw służących zmniejszeniu bezrobocia i zwiększeniu aktywności zawodowej ludności;
 - 3) Rozbudowa infrastruktury turystycznej i kreowanie spójnego wizerunku regionu oraz produktów turystycznych;
 - 4) Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej;
 - 5) Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym.
5. Komunikacja i transport:
- 1) Poprawa drogowej dostępności komunikacyjnej w zakresie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, w tym budowa i modernizacja sieci dróg krajowych i wojewódzkich;
 - 2) Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego, w szczególności poprzez budowę obwodnic i działania mające na celu uspokajanie ruchu;
 - 3) Uwzględnienie inwestycji związanych z modernizacją linii kolejowych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
 - 4) Podjęcie działań mających na celu integrację różnych typów transportu ze szczególnym uwzględnieniem węzłów przesiadkowych;
 - 5) Wzrost dostępności transportu publicznego;
 - 6) Zwiększenie wykorzystywania transportu kombinowanego do przewozu towarów;
 - 7) Rozwój sieci dróg i szlaków rowerowych oraz propagowanie roweru jako środka codziennej komunikacji.
6. Infrastruktura techniczna:
- 1) Uzbrojenie terenów inwestycyjnych w niezbędną infrastrukturę techniczną;
 - 2) Zabezpieczenie rezerw terenowych pod infrastrukturę techniczną, w szczególności linie elektroenergetyczne wysokich i najwyższych napięć oraz gazociągi wysokiego ciśnienia;
 - 3) Rozbudowa infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej;
 - 4) Uwzględnienie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy w zakresie rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
 - 5) Podjęcie działań mających na celu poprawę efektywności energetycznej;
 - 6) Zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego poprzez budowę oraz modernizację sieci elektroenergetycznych i gazowych;
 - 7) Rozwój społeczeństwa informacyjnego poprzez budowę oraz modernizację infrastruktury teleinformatycznej;
 - 8) Upowszechnienie i promocja technologii informacyjnych;
 - 9) Podjęcie działań mających na celu usunięcie azbestu i wyrobów zawierających azbest;
 - 10) Wzrost wykorzystania OZE poprzez generację rozproszoną;
 - 11) Wyznaczanie obszarów z dopuszczeniem lokalizacji instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy powyżej 100 kW.



7. Strefa obronności i bezpieczeństwa:

- 1) Utrzymanie, rozbudowa i integracja sieci zarządzania kryzysowego i ratownictwa;
- 2) Przeciwdziałanie zagrożeniu powodziowemu oraz uwzględnienie stref zagrożenia powodziowego.

1.2. Wytyczne w zakresie kształtowania struktury przestrzennej gminy

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, lecz jedynie dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Jednocześnie ustalenia studium są wiążące dla organów gminy sporządzających plany miejscowe.

Na postawie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę Studium wyznacza zasięgi rozwoju przestrzennego osadnictwa w obrębie poszczególnych sołectw – jednostek osadniczych, zobrazowany na planszy „Kierunki”. Rozwój odbywał się będzie poprzez lokalizację zabudowy w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach poszczególnych jednostek osadniczych oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, a w dalszej kolejności na pozostałych obszarach zgodnie określonym zapotrzebowaniem na nową zabudowę. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę wyznaczono głównie w istniejących ciągach po jednej lub po obu stronach dróg obsługujących wsie (droga wojewódzka, powiatowe i gminne), w których istnieje lub będzie realizowana podstawowa sieć infrastruktury technicznej: wodociąg, kanalizacja, elektroenergetyka. Osadnictwo rozwijać się będzie na bazie istniejącego zainwestowania poprzez: wymianę istniejącej zużytej zabudowy, uzupełnienia na wolnych działkach lub w nowych obszarach zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania. W pierwszej kolejności nowa zabudowa lokalizowana będzie na glebach niskiej klasy bonitacji.

Studium kontynuuje dotychczasowe kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew wynikające z przyjętej w obowiązujących dokumentach planistycznych struktury funkcjonalno-przestrzennej. W zakresie przeznaczenia terenów w niniejszej edycji Studium dokonano częściowej weryfikacji ustaleń dla wybranych obszarów. Wynikają one z konieczności dostosowania polityki przestrzennej do zmieniających się uwarunkowań, potrzeb i możliwości inwestycyjnych. Niniejsze Studium wprowadziło ponadto nowe nazewnictwo dla poszczególnych funkcji terenów dostosowując je do obowiązujących przepisów prawa.

W Studium wyznaczono tereny dla lokalizacji funkcji związanych z perspektywicznym rozwojem obszarów gminy Pszczew. Służyć będą one jako oferta dla inwestorów. Ich atutem jest dobra dostępność komunikacyjna oraz istniejące walory przyrodniczo-krajobrazowe. Atrakcyjność tych obszarów będzie zróżnicowana w zależności od rodzaju inwestycji.

Funkcja mieszkaniowa

Studium wyznacza tereny preferowane ze względu na swe położenie do rozwoju mieszkalnictwa w jednostkach osadniczych. Zakłada się uzupełnienie istniejącej zabudowy w nawiązaniu do układów ruralistycznych wsi oraz przeciwdziałanie rozproszonemu budownictwu. Konieczne jest także rezerwowanie nowych terenów dla rozwoju funkcji mieszkaniowej. Poprawa warunków mieszkaniowych może nastąpić ponadto poprzez modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jak również realizację nowego budownictwa jednorodzinne. Obiekty mieszkaniowe powinny być realizowane zgodnie z tradycją, ale jednocześnie winny uwzględniać nowe standardy technologiczne i techniczne.

Rozwój funkcji mieszkaniowej uzależniony jest od wzrostu stopnia wyposażenia infrastrukturalnego oraz od zwiększenia rynku pracy nie tylko na obszarze gminy, ale także w sąsiednich miastach. Celem rozwoju mieszkalnictwa jest przede wszystkim zwiększenie atrakcyjności zamieszkania w gminie poprzez podniesienie standardu, ograniczenie rozproszenia budownictwa poprzez intensyfikację wykorzystania terenów mieszkaniowych w ramach istniejącej substancji mieszkaniowej oraz wyznaczenie nowych terenów jako uzupełnienie zabudowy rozproszonej, a także zapewnienie odpowiedniego wyposażenia w usługi. Funkcje te powinny być rozmieszczone na terenie całej gminy, ze



szczególną koncentracją w Pszczewie oraz uzupełniająco we wsiach: Stołuń, Szarcz, Nowe Gorzycko, Silna, Świechocin i Policko. Poprzez podniesienie standardu zamieszkania należy rozumieć przeprowadzenie szeregu działań, których efektem będzie wyższy standard techniczny budynków mieszkalnych i ich wyposażenie w instalacje, pełne wyposażenie terenów budowlanych w infrastrukturę techniczną, prawidłowa obsługa komunikacyjna, estetyka i wysoka jakość przestrzeni publicznych w terenach zabudowy oraz dostępność do podstawowych usług publicznych: przedszkoli, szkół, ośrodka zdrowia, placówek kulturalnych na poziomie zadowalającym potrzeby mieszkańców.

Funkcja usługowa

Celem rozwoju funkcji usługowej jest przede wszystkim zabezpieczenie możliwości realizacji potrzeb ludności w zakresie usług publicznych oraz poprawa atrakcyjności poszczególnych wsi jako lokalnych ośrodków usługowych poprzez wzbogacenie struktury usług publicznych i komercyjnych, a także poprawę dostępności komunikacyjnej. Realizacja powyższych celów powinna doprowadzić do wykrystalizowania się sieci ośrodków usługowych w gminie.

Ośrodkiem usług lokalnych pozostanie Pszczew. Rozwój usług publicznych i komercyjnych na terenie gminy powinien wpłynąć na wzrost atrakcyjności zamieszkania.

Studium wskazuje na potrzebę rozszerzenia oferty usługowej gminy dla zapewnienia równego dostępu wszystkim mieszkańcom gminy. Konieczne jest także zwiększenie oferty w zakresie usług kultury, sportu i rekreacji. Rejony koncentracji usług w każdej wsi powinny korzystnie uzupełniać istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy.

Rozwój przestrzenny funkcji usługowej realizowany będzie poprzez wykorzystanie terenów wolnych lub przekształcenie terenów zainwestowanych z uwzględnieniem nowych terenów rozwojowych, zabezpieczenie terenów przeznaczonych na cele usługowe jako uzupełnienie terenów zabudowy mieszkaniowej, tworzenie sprzyjających warunków dla rozwoju usług komercyjnych, a tym samym sterowanie ich rozwojem zgodnie z występującym zapotrzebowaniem, przekształcanie jakościowe istniejących obiektów i placówek usługowych.

Funkcja produkcyjna

Gmina Pszczew, ze względu na swoje walory przyrodnicze i predyspozycje środowiska, powinna rozwijać wszelkie formy przetwórstwa rolno-spożywczego oraz drobnej wytwórczości.

Studium wskazuje na potrzebę rozwoju zróżnicowanej działalności gospodarczej o charakterze produkcyjnym i wytwórczym aktywizujących rozwój całego obszaru gminy Pszczew. Podstawą rozwoju funkcji będą przekształcenia strukturalne dotychczasowej bazy produkcyjnej, składowej i magazynowej, jak również tworzenie warunków dla powstawania nowych podmiotów gospodarczych kooperujących z istniejącymi przedsiębiorstwami.

Wskazany jest rozwój małych i średnich jednostek gospodarczych, wykorzystujących najnowsze i bezpieczne technologie, przyjazne dla środowiska. Istotnym potencjałem gminy jest możliwość wykorzystania nieużytkowanych terenów produkcyjnych, a także zagospodarowania nowych terenów inwestycyjnych. Powstanie małych i średnich przedsiębiorstw produkcyjnych, a zwłaszcza pozyskanie inwestorów zewnętrznych, powinno przyczynić się do przyspieszenia rozwoju gospodarczego gminy.

Funkcja rekreacyjna

Funkcje rekreacyjne, turystyczne, agroturystyczne i sportowe mogą stać się istotnym czynnikiem kontynuującym rozwój gminy Pszczew. Duży potencjał obszaru wynika z istniejących, korzystnych uwarunkowań związanych z walorami przyrodniczo-geograficznymi.

Do uwarunkowań zewnętrznych, sprzyjających rozwojowi funkcji turystycznych, rekreacyjnych i agroturystycznych gminy należy wzrost aktywności mieszkańców miast związanej z potrzebami krajoznawczymi, zdrowotnymi i społecznymi, dobra dostępność komunikacyjna oraz wzrost zainteresowania różnymi formami turystyki, rekreacji i agroturystyki. Warunki wewnętrzne sprzyjające rozwojowi funkcji rekreacyjnych związane są natomiast z jej wysokimi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi. Elementy te predysponują gminę do rozwoju funkcji turystycznej, rekreacyjnej



i agroturystycznej w prawie wszystkich jednostkach osadniczych. Na obszarach położonych w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, obszarów chronionego krajobrazu i obszarów Natura 2000 rozwój funkcji rekreacyjnej powinien zostać oparty na istniejących terenach zainwestowanych z uwzględnieniem potrzeb ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych, w tym utrzymania dotychczasowego sposobu zagospodarowania oraz ograniczania dalszej intensyfikacji funkcji rekreacyjnych na obszarze położonym w rejonie jeziora Chłop, Szarcz i Białego.

Dominująca na obszarze gminy funkcja rolnicza stwarza ponadto możliwości rozwoju agroturystyki w oparciu o istniejące gospodarstwa rolne. Agroturystyka stanowić będzie miejsce wypoczynku dla szczególnych grup społecznych, które z przyczyn zdrowotnych (starsi ludzie) lub rodzinnych (rodziny z małymi dziećmi) preferują bliskość terenów turystyczno-rekreacyjnych od miejsca stałego zamieszkania.

Rozwój funkcji rekreacyjnych powinien opierać się na zasadach zrównoważonego rozwoju, związanego z jednoczesną ochroną wartości przyrodniczych i aktywizacją gospodarczą pozwalającą na wzrost zatrudnienia i poprawę standardów życia mieszkańców gminy.

Funkcja rolnicza

Funkcja rolnicza stanowi dominujący element struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Podstawowym atutem jej dalszego rozwoju jest położenie gminy w pobliżu ośrodków miejskich stanowiących cenny rynek zbytu. Czynniki te stwarzają możliwość rozwoju rolnictwa ekologicznego.

Wskazuje się na potrzebę rozwoju drobnego przetwórstwa rolno-spożywczego na terenie całej gminy, stanowiącego pożądaną kierunek specjalizacji gospodarstw rolnych zwiększający konkurencyjność i sprzyjający wdrażaniu nowych metod produkcji żywności i sposobów żywienia. Jednym z kierunków rozwoju rolnictwa może być rozwój produkcji żywności metodami ekologicznymi, co przy współczesnych trendach konsumpcji daje możliwość utrzymania stałych i stabilnych rynków zbytu.

Kierunki działań w zakresie rozwoju funkcji rolniczej powinny koncentrować się na poprawie struktury agrarnej i struktury gospodarstw rolnych. Zabezpieczenie potrzeb lokalizacyjnych dla gospodarstw drobnotowarowych powinno być realizowane na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową z niezbędną infrastrukturą techniczną. Nowe zakłady przetwórstwa rolniczo-spożywczego powinny być lokalizowane przede wszystkim na terenach obsługi produkcji rolnej.

Funkcja leśna

Wysoka lesistość gminy z przewagą monokultur iglastych wymaga określonych działań. Jako kierunki rozwoju leśnictwa gminy przyjmuje się zmianę istniejącego składu gatunkowego poprzez wprowadzenie drzewostanów liściastych opartych o gatunki rodzime oraz zwiększenie areалу lasów przez zalesienia.

Zwiększenie lesistości gminy może przynieść wymierne korzyści, nie tylko w postaci poprawy stanu środowiska przyrodniczego (klimat, wody, gleby), ale również wzrostu atrakcyjności przyrodniczo-krajobrazowej stanowiącej podstawę dla rozwoju funkcji rekreacyjnych.

1.3. Wytyczne określania w planach miejscowych zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wraz z dopuszczalnym ich zakresem i ograniczeniami

Poniżej przedstawiono wytyczne służące określaniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu poszczególnych rodzajów terenów według funkcji podstawowych wskazane na planszy Studium „Kierunki”. Określono także dopuszczalny zakres i ograniczenia przedmiotowych zmian.



Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny zieleni urządzonej,
 - tereny usług sportu i rekreacji;
- Charakterystyka:
 - tereny obejmują zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną, zagrodową i usługową zlokalizowaną w centrum Pszczewa,
- Wytyczne:
 - zachowanie centrotwórczego charakteru zagospodarowania i zabudowy,
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - uzupełnianie struktury przestrzennej poprzez wypełnienie luk w kwartałach i pasmach zabudowy, porządkowanie przestrzeni oraz tworzenie lokalnych wnętrz urbanistycznych,
 - rewitalizacja zabudowy poprzez eliminowanie funkcji i obiektów, które dysharmonizują z zabytkowym układem miasta, a także podniesienie standardu użytkowego i sanitarnego starych zasobów mieszkaniowych i usługowych,
 - kształtowanie przestrzeni publicznych stanowiących miejsca integracji społecznej w ramach funkcji rozrywkowej, wypoczynkowej, rekreacyjnej i usługowej,
 - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy .

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - tereny zabudowy usługowej;
- Charakterystyka:
 - tereny obejmujące istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - największe powierzchnie terenów przeznaczonych pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej wyznaczone zostały przede wszystkim w rejonie miejscowości Pszczew,
 - nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczono w oparciu o dotychczasowe przesądzenia w dokumentach planistycznych;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - uzupełnianie terenów o dodatkowe funkcje: usługi podstawowe, zieleń urządzoną, tereny usług sportu, turystyki i rekreacji (skwery, boiska i place zabaw), adekwatnie do wielkości oraz potrzeb społeczności lokalnej,
 - wyznaczanie ciągów komunikacyjnych zapewniających dostęp do nowych terenów zabudowy z uwzględnieniem ich właściwego powiązania z zewnętrznym układem drogowym,
 - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - tereny zabudowy usługowej;



- Charakterystyka:
 - istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położone są jedynie w Pszczewie, stąd też nie wskazuje się większych przestrzeni inwestycyjnych;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby uporządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - uzupełnianie terenów o dodatkowe funkcje: usługi podstawowe, zieleni urządzonej, tereny usług sportu, turystyki i rekreacji (skwery, boiska i place zabaw), adekwatnie do wielkości oraz potrzeb społeczności lokalnej,
 - wyznaczenie dodatkowych miejsc parkingowych dla mieszkańców,
 - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

Tereny zabudowy zagrodowej

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - tereny zabudowy usługowej,
 - tereny zabudowy obsługi gospodarki rolnej;
- Charakterystyka:
 - zabudowa zagrodowa stanowi dominującą funkcję kształtującą przestrzeń gminy, dla której przewiduje się adaptację istniejącego zagospodarowania oraz sukcesywne uzupełnianie w ramach pasm zabudowy;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - wprowadzenie funkcji uzupełniającej w postaci zabudowy usługowej,
 - dopuszczenie lokalizowania zakładów przetwórstwa rolnego z ograniczeniem oddziaływania na środowisko do granic własności nieruchomości,
 - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny zabudowy usługowej,
 - tereny usług sportu, turystyki i rekreacji,
 - tereny zieleni urządzonej;
- Charakterystyka:
 - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej zlokalizowane zostały w rejonie jeziora Chłop, Szarcz i Białego,
 - tereny te stanowią one bazę wypoczynkową nie tylko dla lokalnej społeczności, ale przede wszystkim dla mieszkańców większych ośrodków miejskich;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełnienia i dostosowania do nowych warunków,
 - wyposażenie w odpowiednią infrastrukturę techniczną i rozwiązanie problemów komunikacyjnych.



Tereny zabudowy usługowej

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - tereny zieleni urządzonej,
- Charakterystyka:
 - istniejące tereny zabudowy usługowej zaspokajają podstawowe potrzeby mieszkańców gminy w zakresie handlu, gastronomii, instytucji finansowych, kultury, oświaty, wychowania, zdrowia, opieki społecznej, administracji, łączności i kultu religijnego, jednak zlokalizowane są przede wszystkim w Pszczewie,
 - tereny zabudowy usługowej są w dużej mierze zagospodarowane, wymagają jednak uporządkowania, przekształceń oraz dostosowania do wymaganej jakości,
 - w pozostałych miejscowościach zabudowa usługowa obejmuje przede wszystkim szkoły, kościoły i obiekty handlowe o znaczeniu miejscowym;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - wprowadzenie funkcji uzupełniającej w postaci zieleni urządzonej oraz terenów obsługi komunikacji (parkingi i stacje paliw);
 - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących budynków.

Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny zabudowy usługowej,
 - tereny zieleni urządzonej;
- Charakterystyka:
 - tereny usług sportu, turystyki i rekreacji obejmują istniejące i projektowane obiekty sportowe, turystyczne i rekreacyjne wraz z infrastrukturą oraz zapleczem;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełnieniem i dostosowaniem do nowych warunków,
 - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny zabudowy usługowej,
 - tereny zabudowy obsługi gospodarki rolnej,
 - tereny infrastruktury technicznej;
- Charakterystyka:
 - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów obejmują istniejące i planowane ośrodki działalności gospodarczej;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - wprowadzanie zieleni minimalizującej oddziaływania pochodzące z tych obszarów, poprawiającej walory krajobrazowe oraz podkreślającej strukturę przestrzenną, podziały funkcjonalne i własnościowe,



- dopuszczenie lokalizacji nowych obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych pod warunkiem ograniczenia oddziaływania na środowisko do granic nieruchomości,
- określenie dopuszczalnych rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie rozpoznania procesu technologicznego planowanych działalności produkcyjnych, w tym rodzaju urządzeń grzewczych, poboru wody i odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych, zagospodarowania odpadów oraz minimalizacji poziomu hałasu;
- dopuszczenie lokalizowania urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz gospodarki ściekowej,
- stosowanie zabezpieczeń eliminujących lub ograniczających negatywne oddziaływania na środowisko.

Tereny zabudowy obsługi gospodarki rolnej

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
 - tereny zabudowy usługowej,
 - tereny rolnicze;
- Charakterystyka:
 - tereny obejmują obiekty i urządzenia obsługi gospodarki rolnej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- Wytyczne:
 - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
 - dopuszczenie lokalizacji zabudowy związanej z produkcją rolniczą na podstawie przepisów odrębnych, a także przekształcenie istniejącej funkcji na cele produkcyjne, składowe, magazynowe i usługowe,
 - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

Tereny eksploatacji powierzchniowej

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny rolnicze,
 - tereny leśne;
- Charakterystyka:
 - tereny eksploatacji powierzchniowej obejmują wyznaczone tereny przeznaczone pod działalność górnictw, na których prowadzone jest wydobywanie zgodnie z przyznaną koncesją;
- Wytyczne:
 - wyznaczenie filarów ochronnych zabezpieczających tereny sąsiednie oraz ograniczających wszelkie oddziaływania prowadzonej działalności górniczej,
 - dopuszczenie lokalizowania urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz gospodarki ściekowej,
 - stosowanie zabezpieczeń eliminujących lub ograniczających negatywne oddziaływania na środowisko.



Tereny ogrodów działkowych

- Charakterystyka:
 - zachowanie istniejących ogrodów działkowych;
- Wytyczne:
 - dopuszczenie wprowadzania alternatywnych funkcji, w szczególności zieleni oraz sportu i rekreacji,
 - dopuszczenie wyposażenia w infrastrukturę służącą rekreacji (ścieżki piesze, rowerowe itp.).

Tereny zieleni urządzonej

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny zabudowy usługowej,
 - tereny leśne;
- Charakterystyka:
 - tereny zieleni urządzonej obejmują istniejące i projektowane skwery oraz parki;
- Wytyczne:
 - zachowanie ogólnodostępnego charakteru i reprezentacyjnej funkcji oraz wyeksponowanie wartości kulturowych,
 - dopuszczenie lokalizowania obiektów sportu, rekreacji, kultury, parkingów, obsługi, usług handlu i gastronomii oraz obiektów małej architektury jako elementów integralnego wyposażenia,
 - ochrona i konserwacja istniejącego drzewostanu.

Tereny cmentarzy

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny zieleni urządzonej;
- Charakterystyka:
 - tereny obecnie przeznaczone pod cmentarze zaspokajają dotychczasowe potrzeby gminy; przewiduje się zachowanie istniejącego zagospodarowania;
- Wytyczne:
 - dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu,
 - nakaz określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasięgu stref sanitarnych, w których obowiązują ograniczenia dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej lub związanej z obrotem artykułami spożywczymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tereny komunikacji

- Charakterystyka:
 - tereny komunikacji obejmują ciągi komunikacyjne, place, parkingi oraz miejsca obsługi podróży;
- Wytyczne:
 - dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu.

Tereny infrastruktury technicznej

- Charakterystyka:
 - tereny infrastruktury technicznej obejmują obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę (w tym ujęć wód), oczyszczania ścieków, elektroenergetyki, gazownictwa, telekomunikacji oraz składowania i unieszkodliwiania odpadów wraz z zapleczem;
- Wytyczne:
 - kształtowanie gabarytów i formy architektonicznej obiektów w sposób ograniczający negatywne oddziaływania na krajobraz.



Tereny lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
 - tereny rolnicze;
- Charakterystyka:
 - tereny lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW obejmują wyznaczone obszary rozwoju energetyki fotowoltaicznej wraz ze strefami ochronnymi;
- Wytyczne:
 - każdorazowa realizacja tego typu przedsięwzięcia wymaga przeprowadzenia badań mających na celu szczegółowe określenie oddziaływania na środowisko w celu ustalenia szczegółowych lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych;
 - wszelkie oddziaływania wywołane przez tego typu przedsięwzięcia nie mogą przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną.
 - wprowadzanie zieleni izolacyjnej od strony sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej lub terenów zabudowy zagrodowej.

Tereny leśne

- Charakterystyka:
 - tereny obejmują kompleksy leśne stanowiące ważny element ekosystemu gminy;
- Wytyczne:
 - utrzymanie i ochrona bioróżnorodności kompleksów leśnych,
 - dopuszczenie lokalizowania wyłącznie zabudowy związanej z gospodarką leśną.

Tereny przeznaczone do zalesienia

- Charakterystyka:
 - głównymi przesłankami do wskazania obszarów przeznaczonych do zalesień są: uzupełnianie luk w kompleksach leśnych, scalenie mniejszych skupisk oraz jako alternatywne zagospodarowanie gruntów rolnych o niższych klasach bonitacyjnych i nieużytków;
- Wytyczne:
 - dostosowanie nowych zalesień do występujących w otoczeniu kompleksów leśnych oraz innych uwarunkowań środowiskowych.

Tereny trwałych użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień

- Charakterystyka:
 - tereny stanowią naturalne obszary ochronne dla cieków i zbiorników wodnych, rowów oraz dolin rzecznych;
- Wytyczne:
 - ograniczanie rozwoju terenów położonych wzdłuż rzek i innych cieków oraz podtrzymanie dotychczasowego kierunku zagospodarowania w celu zapewnienia dobrej jakości wód powierzchniowych i funkcji korytarzy ekologicznych,
 - maksymalnie zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień,
 - dopuszczenie wyposażenia w infrastrukturę służącą rekreacji (ścieżki piesze, rowerowe, plaże itp.),
 - dopuszczenie lokalizowania niezbędnych inwestycji liniowych z zakresu infrastruktury realizowanych z zachowaniem i poszanowaniem walorów przyrodniczych z maksymalnym ograniczeniem negatywnych oddziaływań na środowisko.



Tereny rolnicze wyższych klas bonitacyjnych

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny zabudowy zagrodowej na podstawie przepisów odrębnych,
 - tereny zabudowy związanej z produkcją rolniczą na podstawie przepisów odrębnych;
- Charakterystyka:
 - tereny obejmują grunty orne o przewadze gleb wyższych klas bonitacyjnych (IIIa i IIIb) stanowiące podstawę gospodarki rolnej gminy;
- Wytyczne:
 - wyłączenie gleb najwyższych klas bonitacyjnych z trwałego zainwestowania, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień.

Tereny rolnicze niższych klas bonitacyjnych

- Funkcja dopuszczalna:
 - tereny zabudowy zagrodowej na podstawie przepisów odrębnych;
 - tereny zabudowy związanej z produkcją rolniczą na podstawie przepisów odrębnych;
- Charakterystyka:
 - tereny obejmują grunty orne o przewadze gleb niższych klas bonitacyjnych (IV-VI);
- Wytyczne:
 - wyłączenie gleb niższych klas bonitacyjnych z trwałego zainwestowania, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszczenie wprowadzania zalesień,
 - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień.

Tereny śródlądowych wód powierzchniowych

- Charakterystyka:
 - tereny te obejmują ciek i zbiorniki wodne;
- Wytyczne:
 - dopuszczenie lokalizowania urządzeń z zakresu ochrony przeciwpowodziowej oraz elementów dla obsługi turystyki wodnej.

Ustalenia zawarte w tekście i załącznikach graficznych Studium wyrażają kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru, nie są zaś ścisłym przesądzeniem o rodzaju i granicach zainwestowania i użytkowania terenów. Granice poszczególnych obszarów przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą ulec korekcie, zwłaszcza w kontekście własności nieruchomości, czy szczegółowego projektowania układu komunikacyjnego.

Określenia w zakresie funkcji terenów dotyczą jedynie podstawowych oraz uzupełniających i towarzyszących rodzajów zabudowy. Na tych terenach mogą jednak być realizowane także inne formy zabudowy, pod warunkiem braku sprzeczności z ustaleniami Studium. Przy opracowywaniu planów miejscowych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę należy przewidzieć zieleni, stwarzającą warunki do wypoczynku i rekreacji mieszkańców, a także zwiększającą estetykę przestrzeni oraz możliwość komunikacji pieszej.



2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy

2.1. Minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne

W niniejszym rozdziale przedstawiono parametry i wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę. W zależności od lokalnych możliwości i ograniczeń kształtowania przestrzeni dopuszcza się ich modyfikację na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności minimalnych powierzchni działek budowlanych oraz parametrów zabudowy, zwłaszcza dla terenów zainwestowanych.

Zabudowa mieszkaniowa:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – 30%,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 50%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – 50%,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 30%,
- Maksymalna wysokość budynków:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – 12 m,
 - dla zabudowy wielorodzinnej – 15 m,
- Rodzaj dachu: dachy skośne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dachy płaskie lub kopułowe,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m².

Zabudowa zagrodowa:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30%,
- Maksymalna wysokość budynków – 15 m,
- Rodzaj dachu: dachy skośne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dachy płaskie lub kopułowe,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m².

Zabudowa usługowa:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30%,
- Maksymalna wysokość budynków – 12 m,
- Rodzaj dachu: dachy skośne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dachy płaskie lub kopułowe,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 300 m².

Zabudowa rekreacji indywidualnej:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 60%,
- Maksymalna wysokość budynków – 8 m,
- Rodzaj dachu: dachy skośne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dachy płaskie lub kopułowe,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 600 m².

Zabudowa usług sportu, turystyki i rekreacji:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,



- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%,
- Maksymalna wysokość budynków – 20 m,
- Rodzaj dachu: dachy skośne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dachy płaskie lub kopułowe,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m².

Zabudowa produkcyjna, składy i magazyny:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 10%,
- Maksymalna wysokość budynków – 20 m,
- Rodzaj dachu: dachy skośne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, dachy płaskie lub kopułowe,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m².

Zabudowa związana z obsługą gospodarki rolnej:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 10%,
- Maksymalna wysokość budynków – 20 m,
- Rodzaj dachu: dachy skośne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, dachy płaskie lub kopułowe,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m².

Dla pozostałych terenów parametry obiektów i urządzeń należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się odstępstwa od określonych parametrów i wskaźników urbanistycznych w zakresie powierzchni działek oraz intensywności zabudowy na terenach istniejącej zabudowy.

Nowa zabudowa powinna ponadto nawiązywać swym charakterem do lokalnego stylu budownictwa rozumianego jako zespół cech charakterystycznych dla historycznego budownictwa na obszarze jednostki osadniczej, obejmujący sposoby kształtowania dachów i elewacji oraz rozplanowania w rzucie budynków. Formy wszystkich budynków i ich wysokości należy harmonijnie wkomponować w krajobraz oraz otoczenie.

W przypadku projektowanych lokalizacji budowli oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością w ramach zagospodarowania terenów opisanych powyżej zaleca się maksymalną wysokość 50 m n.p.t. W przypadku lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej od 50 m n.p.t., w szczególności napowietrznych linii elektroenergetycznych czy lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej należy je uzgodnić z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

2.2. Wytyczne określania wymagań dotyczących parametrów i wskaźników urbanistycznych w planach miejscowych

Wymagania dotyczące parametrów i wskaźników urbanistycznych stosowanych w planach miejscowych przedstawiono w pkt 2.1 jako proponowane standardy urbanistyczne. Przy sporządzaniu planów miejscowych powyższe wskaźniki należy traktować jako wielkości preferowane. Każdorazowo na etapie sporządzania planu miejscowego konieczne jest przeanalizowanie uwarunkowań przestrzennych w celu odpowiedniego ich uszczegółowienia i dostosowania podanych wielkości do konkretnych zamierzeń planistycznych.

2.3. Tereny wskazane do ograniczenia zabudowy

Do grupy terenów wskazanych do ograniczenia zabudowy należą:

- tereny położone w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego,
- tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Gorzycko”,



- tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Obry”,
- tereny położone w granicach obszaru Natura 2000 „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” PLB080005,
- tereny położone w granicach obszaru Natura 2000 „Puszcza Notecka” PLB300015,
- tereny położone w granicach obszaru Natura 2000 „Rynna Jezior Obrzańskich” PLH 080002,
- tereny rolnicze.

2.4. Tereny wskazane do wyłączenia spod zabudowy

Do grupy terenów wskazanych do wyłączenia spod zabudowy należą:

- rezerwat przyrody „Jeziora Gołyńskie”,
- użytki ekologiczne,
- tereny leśne,
- tereny przeznaczone do zalesienia,
- tereny trwałych użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień,
- tereny cmentarzy,
- strefy ochronne ujęć wody,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- strefy oddziaływania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: pasy technologiczne linii elektroenergetycznych najwyższych napięć oraz wysokiego i średniego napięcia, strefy kontrolowane gazociągów, strefa ochronna zlikwidowanego odwiertu gazu i strefy bezpieczeństwa ropociągu przesyłowego,
- udokumentowane złoża kopalin.

Dolina Obry stanowi główny obszar wskazany do ochrony przed zabudową. Wyłączenie jej spod zabudowy służyć będzie przede wszystkim zachowaniu walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru posiadającego istotne znaczenie dla utrzymania warunków klimatycznych i ekosystemu wód oraz przeciwdziałania lub zapobiegania szkodliwym wpływom na środowisko powodującym jego zniszczenie lub zmianę charakteru elementów przyrodniczych.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

3.1. Wytyczne określania zasad ochrony w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska:

Przepisy o ochronie środowiska określają szczegółowe wytyczne dotyczące zapewnienia warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska, w szczególności poprzez:

- ustalenie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami oraz uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż

Przekształcenia krajobrazu spowodowane eksploatacją surowców z punktu widzenia jego kształtowania w przypadku gminy Pszczew nie stanowią istotnego problemu. Jak wykazała inwentaryzacja na obszarze gminy znajduje się siedem udokumentowanych złóż kopalin:

- złoża kruszywa naturalnego „Kuligowo” (nr złoża KN 5152) o powierzchni 9,90 ha,
- złoża kruszywa naturalnego „Nowe Gorzycko” (nr złoża KN 5151) o powierzchni 5,88 ha,
- złoża kruszywa naturalnego „Silna BB” (nr złoża KN 9206) o powierzchni 0,76 ha (brak określonej lokalizacji),



- złoża kredy „Rańsko” (nr złoża KR 141) o powierzchni 33,17 ha,
- złoża kredy „Rańsko 1” (nr złoża KR 18936) o powierzchni 2,00 ha,
- złoża kruszywa naturalnego „Stoki” (nr złoża KN 11741 ze zmianami) o powierzchni 1,90 ha,
- złoża kruszywa naturalnego „Stołuń” (nr złoża KN 14430) o powierzchni 6,33 ha,
- złoża kruszywa naturalnego „Stołuń W” (nr złoża KN 14756) o powierzchni 1,9 ha.

Dla obszarów występowania złóż kopalin postuluje się przyjęcie następujących zasad użytkowania przestrzeni:

- działalność wydobywcza kruszyw naturalnych może być prowadzona na wyznaczonych terenach eksploatacji powierzchniowej w oparciu o wydane decyzje administracyjne,
 - dopuszcza się eksploatację odkrywkową kruszyw na terenach rolniczych w oparciu o wydane decyzje administracyjne, pod warunkiem zachowania wymogów przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska i ograniczenia ingerencji w krajobraz,
 - rekultywację obszarów pokopalnianych należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi decyzjami administracyjnymi oraz dokumentacjami technicznymi dla poszczególnych złóż – rekultywacja powinna być ukierunkowana na ich zalesianie, zadrzewianie, zakrzewienie lub wypełnienie wodą lub wykorzystanie rolnicze.
- uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej

Działalność rolnicza wywiera wpływ na właściwości wody, gleby, powietrze oraz przyczynia się do zmian bioróżnorodności i krajobrazu. Istotnym aspektem ochrony wód jest tworzenie warunków dla funkcjonowania rolnictwa proekologicznego oraz konsekwentne obniżanie ilości stosowanych w rolnictwie nawozów i środków ochrony roślin. W celu poprawy jakości wód spływających z terenów rolnych do wód powierzchniowych, wzdłuż zbiorników i cieków wodnych należy wprowadzać strefy buforowe w postaci barier biologicznych (zaroślowe i leśne zbiorowiska łąkowe).

Wśród sposobów ochrony gleb przed chemiczną degradacją ze strony rolnictwa szczególne znaczenie mają:

- stosowanie środków ochrony roślin i nawozów mineralnych w sposób racjonalny i umiarkowany – wielkość stosowanych środków należy dostosować do wymagań upraw, struktury gleb, warunków wodnych oraz ukształtowania terenu,
- ograniczenie zmiany użytkowania gruntów rolnych zdrenowanych,
- stosowanie nawozów naturalnych oraz biologicznych i mechanicznych metod ochrony roślin,
- wprowadzanie i stosowanie na szerszą skalę metod proekologicznej produkcji rolniczej, zwłaszcza na terenach o szczególnych walorach przyrodniczych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie tych obszarów, mając na uwadze występujące na terenie gminy ustanowione formy ochrony przyrody.

W celu zapewnienia ochrony powierzchni ziemi konieczne jest ograniczenie prac polegających na zmianie ukształtowania terenu na gruntach rolnych.

- zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych

W celu poprawy funkcjonowania środowiska oraz podniesienia walorów przyrodniczo-krajobrazowych wprowadza się następujące ustalenia:

- zachowanie fragmentów naturalnych ekosystemów, w szczególności ekosystemów łąkowych w dolinach rzecznych, ekosystemów leśnych, zadrzewień przydrożnych, parkowych, zwłaszcza ze starodrzewem, zadrzewień zlokalizowanych w dolinach cieków wodnych oraz kęp i pasm w obrębie użytków zielonych i na obniżeniach terenu, gdzie wspomagają naturalną retencję wody i stanowią siedliska drobnej fauny,
- utrzymanie zróżnicowanych form użytkowania, zadrzewień śródpolnych, zbiorników



- wodnych, które korzystnie stymulują utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej, poprzez wytworzenie warunków ostojowych dla jak największej liczby zwierząt,
- ochrona znajdujących się na terenie gminy obszarów podmokłych i dolin cieków wodnych przed trwałym zainwestowaniem,
 - ochrona, pielęgnacja i uzupełnianie zieleni urządzonej (parki, zieleńce, zieleń uliczna),
 - realizacja nowych zadrzewień, zwłaszcza jako łączników ekologicznych, ciągów zieleni krajobrazowej i izolacyjnej w oparciu o sieć dróg publicznych, cieków wodnych, system terenów zielonych oraz w strefach występowania konfliktów przestrzennych,
 - zachowanie korytarzy ekologicznych umożliwiających migrację gatunków pomiędzy obszarami o największej bioróżnorodności,
 - zachowanie istniejących i odtworzenie zniszczonych siedlisk bytowania, żerowania i odpoczynku wszystkich gatunków zwierząt,
 - objęcie ochroną miejsc i terenów eksponowanych, panoram i punktów widokowych przed dominacją elementów obcych, w szczególności sieci infrastruktury technicznej, tablic reklamowych, zabudowy substandardowej,
 - podkreślanie terenów eksponowanych, punktów widokowych i panoram poprzez włączanie ich w system połączeń pieszych i rowerowych,
 - nadawanie obiektom kubaturowym oraz naziemnym urządzeniom infrastruktury technicznej formy architektonicznej harmonizującej z otoczeniem,
 - porządkowanie przebiegu linii energetycznych i likwidacja kolizji z zabudową mieszkaniową,
 - prowadzenie nowego uzbrojenia oraz ciągów komunikacyjnych z uwzględnieniem lokalizacji obszarów chronionych, mieszkaniowych i wypoczynkowych, na których znajdują się obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi oraz wymogów ochrony przyrody,
 - wprowadzanie zieleni izolacyjnej w strefach granicznych obszarów o różnych funkcjach, w których może wystąpić konflikt przestrzenny,
 - stosowanie zieleni izolacyjnej lub innej formy osłony zielenią elementów negatywnie oddziałujących na walory krajobrazowe środowiska.

Ochronie podlegają przede wszystkim tereny leśne, parki, cmentarze oraz zieleń na terenach zabudowanych. Ochrona krajobrazu w stosunku do tych obiektów polega głównie na zachowaniu dotychczasowych funkcji, pielęgnacji istniejącej roślinności oraz wprowadzeniu zakazu lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z określoną funkcją terenu. Istotnym elementem ochronnym jest także zachowanie form zagospodarowania terenów otwartych niekolidujących z funkcją przyrodniczą. Ochroną należy objąć także wszelkie zadrzewienia i obszary leśne. Są one ważnym czynnikiem retencji i stabilizacji warunków wodnych, zmniejszają zagrożenie powodziowe, łagodzą niedobory wód, chronią gleby przed erozją oraz poprawiają warunki aerosanitarne.

- uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom

Dotychczas na terenie gminy Pszczew nie stwierdzono obszarów objętych ruchami mas ziemi, zatem nie określa się potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom.

- uwzględnienie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi

Poprawa jakości powietrza jest możliwa dzięki zmniejszeniu emisji zanieczyszczeń. W tym celu w Studium określa się następujące działania:

- eliminowanie zanieczyszczeń pochodzących z emisji pyłów i szkodliwych gazów, pochodzących z gospodarstw domowych, w których następuje spalanie tradycyjnych źródeł energii (tzw. „emisji niskiej”), poprzez ograniczenie stosowania tradycyjnych paliw na rzecz niskoemisyjnych i odnawialnych źródeł energii lub poprzez podłączanie obiektów do



scentralizowanych źródeł ciepła (budowa sieci ciepłowniczej), a także poprzez wykonywanie termomodernizacji budynków,

- stosowanie urządzeń eliminujących lub ograniczających emisję szkodliwych gazów i pyłów do atmosfery oraz wprowadzanie zmian technologicznych w zakładach przemysłowych,
- preferowanie wykorzystania proekologicznych technologii produkcji w zakładach przemysłowych,
- wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
- wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż tras komunikacyjnych oraz w sąsiedztwie obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia i odory do powietrza.

Jednocześnie w Studium uwzględnia się ustalenia wynikające z Uchwały Nr XLVI/732/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 18 czerwca 2018 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa lubuskiego, z wyłączeniem miasta Zielona Góra oraz miasta Gorzów Wlkp., ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, oraz obowiązujących programów ochrony powietrza.

W zakresie ochrony wód podstawowym celem Studium jest poprawa stanu ich czystości oraz zwiększanie retencji. Wynika to przede wszystkim z układu przyrodniczych powiązań zewnętrznych i wzajemnych oddziaływań, niskiej jakości zasobów wodnych oraz zagrożenia powodziowego w południowej części gminy.

W celu ochrony wód ustala się następujące zasady:

- zachowanie naturalnego biegu cieków wodnych oraz ochrona przed zanikiem wszelkich zbiorników wodnych oraz towarzyszących im zadrzewień,
- wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień pełniących funkcję bariery biochemicznej w sąsiedztwie cieków, oczek wodnych oraz rowów melioracyjnych na terenach rolniczych,
- zapewnienie dostępności do publicznych wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych na potrzeby powszechnego korzystania i wykonywania robót związanych z utrzymaniem przez administratora, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- ochrona przed wprowadzaniem zabudowy i ogrodzeń przy brzegach rzek, jezior i innych zbiorników wodnych,
- utrzymanie linii zabudowy od cieków i zbiorników wodnych oraz rowów melioracyjnych w odległości zapewniającej możliwość wykonywania robót związanych z ich konserwacją,
- dążenie do osiągnięcia jak najlepszego stanu czystości wód przez bezwzględne wykluczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych) zarówno do gruntu jak i do wód powierzchniowych,
- dostosowanie lokalizacji nowych obiektów gospodarczych do warunków i struktur hydrogeologicznych,
- objęcie szczególną ochroną terenów zlokalizowanych w obrębie stref ochronnych ujęć wód, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- budowę zbiorczej kanalizacji sanitarnej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby odprowadzania ścieków sanitarnych,
- stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na obszarach przewidzianych do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe do czasu jej budowy,
- dopuszczenie oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych jedynie na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznych względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, przy czym lokalizowanie oczyszczalni przydomowych ogranicza się do miejsc, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć wód),
- stosowanie nowych technologii w zakresie działalności produkcyjnej i usługowej wpływających na stan i ilość odprowadzanych ścieków, w tym budowę i modernizację urządzeń oczyszczających ścieki,



- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć wód,
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów, parkingów i innych powierzchni zanieczyszczonych oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- stosowanie urządzeń do oczyszczania wód opadowych i roztopowych przed wylotem kanałów deszczowych do cieków naturalnych i rowów melioracyjnych,
- zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody w celu przeciwdziałania skutkom suszy,
- prowadzenie wodochronnej gospodarki w zlewniach poprzez wprowadzanie zalesień i zadrzewień,
- przebudowa i dostosowanie sieci drenarskiej do projektowanego usytuowania budynków i budowli w celu zachowania możliwości dalszego funkcjonowania urządzeń drenarskich na przyległym terenie.

Głównym źródłem degradacji powierzchni ziemi i gleb jest zanieczyszczenie gleb środkami chemicznymi oraz zmiana przeznaczenia gruntów na cele inwestycyjne.

Konieczna jest ochrona gleby o najwyższych w skali gminy klasach bonitacyjnych, gdyż warunkują one efektywność prowadzenia działalności rolniczej. Dla tej funkcji powinny być zachowane tereny o najwyższej przydatności rolniczej. Rejony skoncentrowanego ich występowania w kontekście sprzyjających warunków klimatycznych oraz dobrych warunków aerosanitarnych powinny stanowić podstawę dla rolnictwa ekologicznego ukierunkowanego na produkcję zdrowej żywności. Strefy występowania gleb słabych (marginalnych), mało przydatnych rolnictwu, powinny być podstawą tworzenia nowych powierzchni leśnych. Każda zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze musi uwzględniać wszelkie uwarunkowania środowiskowe, a przede wszystkim wykazywać dużą racjonalność wynikającą z bilansu potencjalnych zysków i strat. Postuluje się przeznaczenie gruntów o najniższych klasach bonitacyjnych, gruntów odłogowanych i nieprzydatnych dla produkcji rolniczej pod zalesienia. Przeznaczenie części gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymaga wyrażenia zgody przez określone w obowiązujących przepisach organy.

Zanieczyszczenia gleb powodowane funkcjonowaniem przemysłu na terenie gminy ma lokalne znaczenie. Istotnym źródłem degradacji gleb jest natomiast komunikacja. Najbardziej zanieczyszczone gleby występują w bezpośrednim sąsiedztwie dróg. Gleby te wykazują dużą zawartość związków ołowiu i tlenków azotu, a także cechują się silnym zasoleniem związanym z zimowym utrzymaniem. Sposobem ochrony gleb przed zanieczyszczeniami jest tworzenie naturalnych osłon biologicznych (fitosanitarnych) w postaci pasów zieleni oraz ograniczenie stosowania soli w okresie zimowym.

W celu zachowania i ochrony rzeźby terenu postuluje się przyjęcie następujących zasad użytkowania przestrzeni:

- ograniczanie przekształcania rzeźby terenu, w szczególności w strefie cieków wodnych,
- przeciwdziałanie procesom erozyjnym i zapobieganie degradacji gleb – wykorzystanie gleb wyższych klas bonitacyjnych dla rolnictwa,
- ochrona przed powstawaniem procesów erozyjnych poprzez wprowadzanie szaty roślinnej stabilizującej grunt oraz odpowiednie prowadzenie gospodarki rolnej,
- minimalizacja skutków zaistniałych zmian w rzeźbie terenu (zrekułtywowanie terenów poeksploatacyjnych),
- wykorzystanie zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji do nowego ukształtowania terenu w granicach działki własnej lub na działkach sąsiednich.

Dla ochrony powierzchni ziemi z zainwestowania należy wyłączyć tereny obniżen dolinnych rzek i cieków wodnych.

Do głównych źródeł emisji hałasu na terenie gminy należy komunikacja. Ochrona środowiska przed szkodliwym oddziaływaniem hałasu pochodzenia komunikacyjnego i przemysłowego polegać będzie na stałym ograniczaniu jego emisji poprzez następujące działania:

- zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wynikających z przepisów



- odrębnych dla terenów objętych ochroną akustyczną,
- uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lokalizacji obiektów przemysłowych, których funkcjonowanie powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu na obszarach podlegających ochronie akustycznej poprzez zapewnienie odpowiednich odległości terenów przeznaczonych pod nową zabudowę lub stosowanie odpowiednich barier akustycznych,
 - uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określonych natężeń hałasu wzdłuż drogi krajowej poprzez zapewnienie odpowiednich odległości dla terenów przeznaczonych pod nową zabudowę,
 - stosowanie środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom hałasu co najmniej do wartości dopuszczalnych na terenach wymagających ochrony akustycznej.

W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym na terenie gminy Pszczew konieczne będzie uwzględnianie poniższych działań:

- wprowadzenie zakazów lokalizowania nowych obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w pasach technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych najwyższych napięć oraz wysokiego i średniego napięcia,
 - uporządkowanie istniejących konfliktów przestrzennych pomiędzy zabudową mieszkaniową a liniami elektroenergetycznymi,
 - ograniczenie lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowych emitujących promieniowanie elektromagnetyczne w postaci masztów antenowych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych oraz na terenach przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową.
- sposób zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych

Na terenie gminy Pszczew nie występują obszary zdegradowane w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych, zatem nie określa się sposobu zagospodarowania tych terenów.

3.2. Wytyczne określania zasad ochrony w planach miejscowych, wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych studium i uzdrowisk

Ochronę form ochrony przyrody zapewniają przepisy o ochronie przyrody oraz akty prawne dotyczące zindywidualizowanych form ochrony. Spośród form ochrony ustalonych w powyższych przepisach na terenie gminy Pszczew znajduje się rezerwat przyrody „Jeziora Gołyńskie”, Pszczewski Park Krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu „Gorzycko”, obszar chronionego krajobrazu „Dolina Obry”, obszar Natura 2000 „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” PLB080005, obszar Natura 2000 „Puszcza Notecka” PLB300015, obszar Natura 2000 „Rynna Jezior Obrzańskich” PLH 080002, użytki ekologiczne i pomniki przyrody.

Rezerwat przyrody „Jeziora Gołyńskie” został powołany Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 23 czerwca 1972 r. Obejmuje powierzchnię 3,10 ha. W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do rezerwatu przyrody należy wziąć pod uwagę ustalenia określone w Zarządzeniu Nr 36/2011 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 7 lipca 2011 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Jeziora Gołyńskie” (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2011 r. Nr 81 poz. 1568) oraz Zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Jeziora Gołyńskie” (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2014 r., poz. 792) i Zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia



15 lutego 2016 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Jeziora Gołyńskie (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2016 r., poz. 332).

Pszczewski Park Krajobrazowy został utworzony na mocy Uchwały nr XI/63/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Gorzowie Wlkp. z dnia 25 kwietnia 1986 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Gorzowskiego nr 9, poz. 105) Park obejmuje obszar o powierzchni 9 724,01 ha, położony w gminach: Pszczew (6 504,19 ha), Trzciel (1 076,53 ha), Przytoczna (1 725,43 ha) oraz Międzyrzecz (417,86 ha). W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do Pszczewskiego Parku Krajobrazowego należy wziąć pod uwagę ustalenia określone w Uchwale Nr V/75/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 15 kwietnia 2019 r. w sprawie Pszczewskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2019 r. poz. 1257) oraz Uchwale Nr XXXV/393/13 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 18 marca 2013 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Pszczewskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 21.03.2013 r. poz. 826).

Obszar chronionego krajobrazu „Gorzycko” położony jest w gminach: Pszczew i Przytoczna. Obejmuje powierzchnię 9 322 ha, w tym w granicach gminy Pszczew – 8 365 ha. W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do obszaru chronionego krajobrazu „Gorzycko” należy wziąć pod uwagę ustalenia określone w Uchwale Nr XXXIX/593/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 20 listopada 2017 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Gorzycko” (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 24 listopada 2017 r., poz. 2421).

Obszar chronionego krajobrazu „Dolina Obry” położony jest w gminach: Bledzew, Międzyrzecz, Pszczew i Skwierzyna. Obejmuje powierzchnię 9 259 ha, w tym w granicach gminy Pszczew – 4 371 ha. W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Obry” należy wziąć pod uwagę ustalenia określone w Uchwale Nr XXV/351/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 14 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Obry” (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2016 r. poz. 2304).

Na obszarze gminy Pszczew znajduje się łącznie 5 użytków ekologicznych. W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do użytków ekologicznych należy wziąć pod uwagę wytyczne określone w Rozporządzeniu Nr 5 Wojewody Lubuskiego z dnia 25 marca 2002 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 44, poz. 554), Rozporządzeniu Wojewody Lubuskiego Nr 1 z 2004 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 3, poz. 68) i Uchwale Nr X/84/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 października 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 90 poz. 1308) oraz ewentualne inne akty prawne dotyczące ochrony użytków ekologicznych.

Na terenie gminy Pszczew objętych ochroną jest 21 pomników przyrody. W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do pomników przyrody należy wziąć pod uwagę wytyczne określone w obowiązujących przepisach dotyczących ochrony przyrody oraz ewentualne inne akty prawne, dotyczące ochrony pomników przyrody.

Odrębnym zagadnieniem jest problematyka Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 stanowiącej system ochrony zagrożonych składników różnorodności biologicznej kontynentu europejskiego wdrażany od 1992 r. w sposób spójny pod względem metodycznym i organizacyjnym na terytorium wszystkich państw członkowskich Unii Europejskiej. Natura 2000 jest zbiorem obszarów chronionych wyznaczonych według jednolitych kryteriów w całej Unii Europejskiej, w taki sposób by zachować na nich siedliska przyrodnicze i gatunki, które uznane zostały jako „ważne dla Europy”. Podstawami prawnymi funkcjonowania obszarów Natura 2000 są na poziomie prawa europejskiego: Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa oraz Dyrektywy w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory 92/43/EWG, zwanej Dyrektywą Siedliskową, uchwalonej 21 maja 1992 r. Głównymi aktami związanymi z utworzeniem i prowadzeniem sieci Natura 2000 w Polsce są: ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 ze zmianami) oraz ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zmianami).

W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do obszarów Natura 2000 należy wziąć pod uwagę wytyczne określone w obowiązujących przepisach dotyczących ochrony przyrody, obowiązującym planie zadań ochronnych dla obszaru 2000 „Jeziora Pszczewskie



i Dolina Obry” PLB080005, ustanowionym Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 28 marca 2014 r, planie zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 „Puszcza Notecka” PLB300015, ustanowionym Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 3 marca 2014 r., planie zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 „Rynna Jezior Obrzańskich” PLH080002, ustanowionym Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 20 lutego 2017 r., oraz w przyszłych planach ochrony dla obszarów Natura 2000.

Na terenie gminy Pszczew nie znajdują się uzdrowiska.

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

Przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zobowiązują do ochrony dóbr kultury. Zadaniem samorządu lokalnego jest zapewnienie w tym celu warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych.

Na mocy przepisów o ochronie zabytków w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru i ich otoczenia oraz innych zabytków nieruchomości znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz parków kulturowych. W przypadku, gdy gmina posiada gminny program opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględnia się w Studium. Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy ustalić właściwy sposób ochrony tych zabytków, a zwłaszcza obiektów o szczególnych walorach kulturowych i historycznych poprzez odpowiednie działania konserwatorskie.

W Studium wskazuje się obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „W” i „OW” oraz ustala obowiązujące zalecenia konserwatorskie. Granice stref przedstawiono na planszy Studium „Kierunki”.

Strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej

Obejmuje historyczny układ przestrzenny Pszczewa, w rejonie Rynku, ul. W. Sikorskiego, Poznańskiej, Kościelnej i Jadwigi.

W strefie „A” obowiązuje priorytet zachowania, odtwarzania i eksponowania walorów zabytkowych elementów układu oraz dostosowania nowego zagospodarowania w zakresie funkcji, parcelacji, przekształcenia i uzupełnienia zabudowy oraz towarzyszących elementów środowiska przyrodniczego do istniejących walorów kulturowych.

Na terenach objętych strefą obowiązuje:

- zachowanie i konserwacja zabudowy zabytkowej i posiadającej walory kulturowe,
- zachowanie historycznego układu rozplanowania – układ ulic, dróg, placów,
- zachowanie historycznych podziałów własnościowych,
- zachowanie komponowanych układów terenowych i zaprojektowanej zieleni.

Strefa „B” – ochrony konserwatorskiej

Strefa obejmuje otoczenie historycznego układu przestrzennego Pszczewa, w rejonie ul. Międzyrzeckiej, Pasięka, Zamkowej, Parkowej, Strażackiej, Słonecznej, S. Batorego i Kasztanowej.

Na terenach objętych strefą obowiązuje:

- dostosowanie nowej zabudowy w zakresie lokalizacji, skali i formy architektonicznej do lokalnej tradycji budowlanej,
- utrzymanie zasadniczego układu dróg i placów,
- zachowanie istniejącej zabudowy i kompozycji o wartości historycznej.



Strefa „W” – ścisłej ochrony stanowisk archeologicznych

Obejmuje obszary stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, podlegających ścisłej ochronie konserwatorskiej. Są nimi:

- grodzisko późnośredniowieczne w miejscowości Pszczew (rej. zabytków Nr KZA-I-21/66 z dnia 3 marca 1966 r. i Nr L-43/C z dnia 9 lipca 2004 r.),
- grodzisko wczesnośredniowieczne w miejscowości Pszczew (rej. zabytków Nr KZA-I-25/66 z dnia 3 marca 1966 r. i Nr L-44/C z dnia 9 lipca 2004 r.),
- grodzisko wczesnośredniowieczne w miejscowości Pszczew (rej. zabytków Nr KZA-I-23/66 z dnia 3 marca 1966 r. i Nr L-46/C z dnia 9 lipca 2004 r.),
- grodzisko wczesnośredniowieczne w miejscowości Borowy Młyn (rej. zabytków Nr L-82/C z dnia 11 stycznia 2008 r.).

Na terenie stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zakaz prowadzenia wszelkich robót budowlanych.

Strefa „OW” – ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych

Obejmuje zewidencjonowane stanowiska archeologiczne podlegające ochronie konserwatorskiej. Stanowiska archeologiczne w trakcie prac ziemnych mogą ulec bezpowrotnemu zniszczeniu i utracie wartości naukowych. W związku z powyższym w przypadku podejmowania inwestycji związanych z pracami ziemnymi należy je prowadzić od początku w obecności archeologa. Tylko on może stwierdzić występowanie obiektów archeologicznych oraz podjąć właściwe działania w celu ich udokumentowania. Wyniki badań stanowią jedyną dokumentację następujących po sobie epizodów osadniczych na tym terenie. Pozwalają skorygować, uszczegółowić i potwierdzić dane ze źródeł pisanych. Pozyskany w trakcie badań materiał ruchomy umożliwia uzupełnienie danych o kulturze materialnej mieszkańców.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego na obszarach występowania stanowisk archeologicznych oraz w strefie ich ochrony należy stosować przepisy dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego.

Obiekty zabytkowe

Studium określa ochronę pojedynczych obiektów i obszarów zabytkowych wraz z ich najbliższym otoczeniem, dla których postuluje się zachowanie zabytkowej formy architektonicznej oraz podporządkowanie niezbędnych zmian budynkom istniejącym w zakresie skali i formy architektonicznej.

W związku z powyższym wszelkie inwestycje planowane w obiektach i na obszarach podlegających ochronie konserwatorskiej wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy realizować zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

5.1. Wytyczne określania w planach miejscowych wykorzystania i rozwijania potencjału już istniejących systemów oraz koordynacji lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych

Jednym z najistotniejszych czynników rozwoju społeczno-gospodarczego jest odpowiednia infrastruktura. Stanowi ona podstawę wszelkiej działalności gospodarczej oraz determinuje warunki życia i pracy ludności. Infrastruktura w pewnym stopniu warunkuje ten rozwój, a w niektórych przypadkach może go nawet stymulować.

Brak właściwego wyposażenia infrastrukturalnego może wpływać niekorzystnie na zainteresowanie potencjalnych inwestorów lokowaniem kapitału na obszarze pozbawionym sieci i urządzeń infrastrukturalnych. Powoduje także ograniczenia w rozwijaniu inicjatyw lokalnych,



dotyczących powstawania nowych zakładów pracy. Utrudnia ponadto możliwość pełnego wykorzystania walorów turystycznych i rekreacyjnych wsi, a także obniża jakość produkcji rolnej i możliwości wykorzystania surowców rolniczych. Wysoki poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną wpływa również na atrakcyjność inwestycyjną terenów i umożliwia stworzenie konkurencyjnej oferty gminy.

Poza elementami infrastruktury technicznej wskazanymi na załączniku graficznym Studium, w zależności od potrzeb, możliwa jest realizacja nowych sieci i urządzeń, których lokalizacja zostanie ustalony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się także zachowanie dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub aktualnego sposobu użytkowania gruntów dla terenów, na których przewiduje się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się również dokonywanie zmiany przebiegu lub lokalizacji wyznaczonych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przy zachowaniu relacji połączeń.

5.1.1. Wodociąg

Ze względu na niepełne zwodociągowanie gminy Pszczew, konieczna jest dalsza rozbudowa sieci wodociągowej w celu zapewnienia zaopatrzenia w wodę do picia i celów gospodarczych na odpowiednim poziomie.

Zakłada się przeprowadzenie koniecznych remontów oraz modernizacji sieci i stacji uzdatniania wody (SUW), a w przypadku zaistniałej potrzeby, w następstwie rozwoju przestrzennego w zagospodarowywaniu nowych terenów inwestycyjnych, dla zapewnienia potrzebnej ilości i jakości wody konieczna będzie rozbudowa sieci wodociągowej.

Dla zabezpieczenia jakości eksploatowanej wody należy objąć ochroną istniejące ujęcia. W sąsiedztwie istniejących ujęć wody zakazuje się wykorzystywanie rolniczo ścieków. W przypadku ewentualnej realizacji nowych ujęć wód służących do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę do picia i potrzeb gospodarstw domowych oraz produkcji artykułów żywnościowych i farmaceutycznych należy ustanowić odpowiednią strefę ochronną. Strefy ochronne można również ustanowić w innych przypadkach, jeżeli wymaga tego interes użytkownika lub względy społeczne.

5.1.2. Kanalizacja

Przewiduje się dalsze odprowadzanie ścieków w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej oraz rozwój nowej infrastruktury kanalizacyjnej. Umożliwi ona odprowadzenie ścieków z gospodarstw domowych oraz z zakładów usługowych i produkcyjnych, likwidację zbiorników bezodpływowych i nielegalnych sieci podłączonych do cieków lub rowów melioracyjnych.

W Studium zakłada się realizację niezbędnej infrastruktury kanalizacyjnej w granicach istniejących i projektowanych terenów inwestycyjnych. Stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na obszarach przewidzianych do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną należy dopuścić wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe do czasu jej budowy. System oczyszczania ścieków należy oprzeć o oczyszczalnię ścieków w Pszczewie lub poprzez budowę nowych, lokalnych oczyszczalni ścieków. W zależności od poziomu skanalizowania obszaru gminy należy wziąć pod uwagę konieczność rozbudowy oczyszczalni ze względu na przepustowość oraz modernizację części obiektów.

Na terenach, które z uzasadnionych ekonomicznych względów nie zostaną objęte zbiorczą kanalizacją sanitarną postuluje się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków dla zespołów zabudowy. Lokalizowanie oczyszczalni przydomowych dopuszczone jest wyłącznie w miejscach, w których nie będą one stanowiły zagrożenia dla jakości wód powierzchniowych i podziemnych.

Konieczne jest także zapewnienie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni zanieczyszczonych, głównie na terenach zakładów przemysłowych i usługowych oraz terenach narażonych na zanieczyszczenia pochodzenia komunikacyjnego. W celu usunięcia substancji ropopochodnych i zawiesin z wód opadowych i roztopowych należy stosować separatory i urządzenia podczyszczające. Jednocześnie należy dążyć do ograniczania powierzchni utwardzanych w celu odprowadzenia wód opadowych bezpośrednio do gruntu.



Z obszarów o zwartej zabudowie wody opadowe i roztopowe winny być odprowadzone przy pomocy kanalizacji deszczowej do cieków wodnych poprzez urządzenia podczyszczające spływające wody. Nie należy wykonywać kanalizacji ogólnospławnej.

Większość wód opadowych i roztopowych na terenach wiejskich będzie odprowadzana powierzchniowo poprzez infiltrację do gruntu. Oczyszczanie wód opadowych lub roztopowych należy przewidzieć jedynie dla dróg o powierzchniach utwardzonych oraz obszarów gdzie kanalizacja deszczowa nie istnieje. Koniecznie należy spowodować odcięcie od tej sieci przyłączy kanalizacji sanitarnej. Na projektowanych i istniejących wlotach kanalizacji deszczowej należy zamontować piaskowniki i separatory.

5.1.3. Gazownictwo

W Studium zachowuje się przebieg gazociągu tranzytowego wysokiego ciśnienia DN 1400 Jamał-Europa o nominalnej wartości 8,4 MPa.

Na obszarze gminy Pszczew planowana jest budowa gazociągu DN 1000 o ciśnieniu roboczym powyżej 1,6 MPa stanowiącego fragment inwestycji w ramach projektu Baltic Pipe. Dla projektowanego gazociągu wyznaczona zostanie strefa kontrolowana o szerokości 12,0 m (tj. 6,0 m po obu stronach gazociągu).

Studium zachowuje istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia oraz obowiązujące strefy kontrolowane wynoszące:

- dla gazociągu DN500 relacji Lwówek – Skwierzyna – strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 65,0 m (tj. 32,5 m po obu stronach gazociągu),
- gazociąg DN700 relacji Szczecin – Lwówek – strefa kontrolowana o szerokości 12,0 m (tj. 6,0 m po obu stronach gazociągu).

Studium zachowuje ponadto istniejące gazociągi średniego ciśnienia, stanowiącej własność przedsiębiorstwa EWE energia sp. z o.o. oraz obowiązujące strefy kontrolowane wynoszące 0,5 m po obu stronach gazociągów średniego ciśnienia.

W Studium zachowuje się ponadto istniejące urządzenia techniczne związane z eksploatacją złóż i przesyłem gazu.

Dla istniejących urządzeń technicznych związanych z eksploatacją złóż i przesyłem gazu określa się strefę ochronną (dotyczy zlikwidowanego odwiertu) oraz strefy kontrolowane (dotyczy gazociągu), wynoszące:

- a) 5 m od zlikwidowanego odwiertu Piotry-1, w której zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.
- b) 6 m (po 3,0 m po obu stronach gazociągu) dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 po obu stronach gazociągu.

Strefa kontrolowana to obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. Ponadto w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew.

W przypadku budowy nowych gazociągów, w celu ograniczania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągów ustala się konieczność zachowania strefy kontrolowanej wzdłuż projektowanych gazociągów wysokiego ciśnienia zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640). W strefach kontrolowanych w określonych przepisami odległościach zakazuje się wznoszenia wybranych obiektów budowlanych i terenowych, urządzać stałych składów i magazynów, podejmować działań mogących



spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania.

Zagospodarowanie nowych terenów inwestycyjnych pod funkcje mieszkaniowe, usługowe oraz przemysłowe wymaga zapewnienia zaopatrzenia w gaz, co wiąże się z rozbudową nowych stacji i sieci gazowych. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów odbywać się winno z zachowaniem przepisów odrębnych po uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego w zależności od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej. Gazociągi powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających drogi z zachowaniem stref kontrolowanych i przyłączy gazowych układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z przepisami odrębnymi.

5.1.4. Transport paliw

W Studium zachowuje się istniejący przebieg ropociągu przesyłowego, dla którego określa się ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów położonych w ich sąsiedztwie.

Dla ruropociągu naftowego DN 500 należy zachować strefę bezpieczeństwa o szerokości minimum 16 m, której środkiem jest oś ruropociągu. Dla ruropociągu naftowego DN 800 należy zachować strefę bezpieczeństwa o szerokości minimum 20 m, której środkiem jest oś ruropociągu. Dla układu równoległe biegnących ruropociągów naftowych strefę bezpieczeństwa wyznaczają poszczególne ruropociągi. Strefa powinna być wolna od wszelkiego rodzaju budowli, budynków, ogrodzeń, stałych składów i magazynów itp. Nie należy sadzić pojedynczych drzew w odległości mniejszej niż 5 m od ruropociągów naftowych. Budynki można lokalizować w odległości minimum 20 m od osi ruropociągów naftowych. Planowane obiekty wysokościowe w sąsiedztwie ruropociągów naftowych należy sytuować w odległości nie mniejszej niż ich całkowita wysokość, powiększona o połowę strefy bezpieczeństwa, tj. minimum 8 m lub 10 m. Urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, zieleni urządzonej, urządzenia sportowo-rekreacyjna i zalesienia należy lokalizować poza strefą bezpieczeństwa ruropociągów naftowych. Dopuszcza się wyznaczanie terenów proponowanych do zalesienia i zadrzewienia poza strefą bezpieczeństwa ruropociągów naftowych tj. co najmniej 8 m dla ruropociągu naftowego DN 500 oraz co najmniej 10 m dla ruropociągu naftowego DN 800.

Wszelkie planowane inwestycje liniowe podziemne i naziemne przechodzące przez strefę bezpieczeństwa należy projektować zgodnie z przepisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i instalacje paliw płynnych, ruropociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie.

5.1.5. Elektroenergetyka

Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

Na obszarze gminy Pszczew uwzględnia się przebieg planowanej linii elektroenergetycznej o napięciu 2x400 kV relacji Baczyna – Plewiska wraz z pasem technologicznym o szerokości 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach), w którym obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania terenów.

W Studium ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV relacji Krajnik – Plewiska, wzdłuż której obowiązuje pas technologiczny o szerokości 94 metrów (po 47 metrów od osi linii w obu kierunkach).

Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania:

- 1) W pasie technologicznym linii:
 - a) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, tj.:
 - zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej typu szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole i podobne,
 - zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,



- odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych.
 - b) należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
 - c) nie wolno tworzyć hałd, nasypów w pasie technologicznym oraz sadzić roślinności wysokiej.
- 2) Teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii.
 - 3) Wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii.
 - 4) Zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów.
 - 5) Lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii.

W Studium dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych 400 kV albo linii wielotorowych, wielonapięciowych po trasie istniejącej linii o napięciu 400 kV. Istniejąca linia elektroenergetyczna zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej linii oraz linii, które w przyszłości zostaną ewentualnie wybudowane na jej miejscu. Realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach. Ponadto dopuszcza się budowę nowej, dodatkowej linii elektroenergetycznej 2x400 kV po nowej trasie oraz możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących i nowych elektroenergetycznych linii przesyłowych.

Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna

Istniejąca sieć dystrybucyjna zapewnia właściwe zaopatrzenie gminy w energię elektryczną. Energia elektryczna jest rozprowadzana poprzez Główny Punkt Zasilania (GPZ) zlokalizowany w Zielomyślu, skąd dostarczana jest siecią średniego napięcia do wszystkich miejscowości, a następnie rozprowadzana siecią niskiego napięcia zasilaną za pośrednictwem stacji transformatorowych umożliwiających podłączenie poszczególnych miejscowości i grup odbiorców.

W Studium zakłada się zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Międzychód (MDH) – GPZ Skwierzyna (SKW) oraz GPZ Międzyrzecz (MDR) – GPZ Zielomyśl (ZIE) – GPZ Pniewy (PNI). Ponadto dopuszcza się budowę nowej infrastruktury sieciowej wysokiego napięcia 110 kV, średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV oraz przebudowę istniejącej infrastruktury sieciowej wraz z niewielką korektą ich trasy.

Konieczne jest zapewnienie swobodnego dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji i linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

Planowane zagospodarowanie nowych terenów powinno uwzględniać ich dostęp do sieci elektroenergetycznej i możliwość zasilania nowych odbiorców. Dla zaopatrzenia w energię terenów planowanych pod zainwestowanie, niezbędne jest przeznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powierzchni pod stacje transformatorowe z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi. Realizacja nowych inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi odbywać się musi zgodnie z przepisami odrębnymi.

Należy zachować pasy technologiczne wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych nie mniejsze niż:



- dla linii 110 kV – 30 m (po 15 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu w obie strony),
- dla linii 15 kV – 10 m (po 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu w obie strony),
- dla linii 0,4 kV – 3 m (po 1,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu w obie strony).

Dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasów technologicznych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wyłącznie za zgodą zarządcy sieci. W pasach technologicznych należy wprowadzić zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym. Na trasach projektowanych i istniejących linii kablowych zakazuje się lokalizacji zabudowy, nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym, a także zakaz prowadzenia wykopów, sytuowania stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych. W czasie wykonywania robót budowlanych z zastosowaniem żurawi lub urządzeń załadowczo-wyładowczych należy zachować powyższe odległości mierzone do najdalej wysuniętego punktu urządzenia wraz z ładunkiem.

Konieczna jest sukcesywna modernizacja sieci napowietrznych. Postuluje się ich wymianę na skablowane podziemne, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej. Należy także promować wykorzystanie energii elektrycznej pochodzącej z odnawialnych źródeł.

5.1.6. Ciepłownictwo

W gminie Pszczew nie funkcjonuje żaden zorganizowany system zaopatrzenia w ciepło. Sposób ogrzewania budynków opiera się na wykorzystaniu lokalnych źródeł ciepła – kotłowniach lokalnych, przemysłowych i indywidualnych zasilanych tradycyjnymi nośnikami energii.

W celu ograniczenia szkodliwej emisji spalin główne zmiany dotyczyć będą modernizacji źródeł ciepła oraz stopniowej ich wymiany na zasilane paliwem ekologicznym. Studium przewiduje także możliwość wykorzystania w celach grzewczych istniejącej i projektowanej sieci gazowej. Kolejnym krokiem do stworzenia ekologicznie czystego obszaru powinno stać się wykorzystywanie odnawialnych źródeł ciepła w postaci geotermiki ziemi, pomp ciepłych, a także kolektorów słonecznych.

5.1.7. Telekomunikacja

Rozwój obszarów zabudowy mieszkaniowej i usługowej zwiększy jednocześnie zapotrzebowanie mieszkańców na nowoczesne usługi telekomunikacyjne. Studium zakłada modernizację i rozbudowę istniejącego systemu łączności poprzez zwiększanie zasięgu telefonii komórkowej, rozszerzanie dostępu do szerokopasmowego i bezprzewodowego Internetu oraz lokalizację sieci regionalnych. W związku z powyższym, dopuszcza się lokalizowanie na terenie gminy inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z siecią telekomunikacyjną służącą do zapewnienia szerokopasmowego dostępu do Internetu oraz innej infrastruktury telekomunikacyjnej.

Zasady lokalizowania inwestycji telekomunikacyjnych, winny być zgodne z ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 777 ze zmianami). Obowiązujące przepisy prawa nie pozwalają na wprowadzanie zakazów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a tym samym uniemożliwianie realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Dopuszcza się jednak ustanawianie ograniczeń w lokalizowaniu tych inwestycji pod warunkiem, iż są one usankcjonowane prawnie. Mimo niewielkich możliwości ingerencji, należy dążyć do takiego ustalania lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, aby ograniczyć do minimum negatywny wpływ na zdrowie ludzi oraz krajobraz przyrodniczy i kulturowy. W związku z szybkim rozwojem komputerowych systemów sieciowych o charakterze globalnym, należy przewidzieć konieczność rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, której realizacja winna być skoordynowana z innymi sieciami – w przypadku budowy nowych dróg należy przewidzieć stosowne kanały technologiczne w liniach rozgraniczających drogi.

5.1.8. Zagospodarowanie odpadów

Zagospodarowaniem odpadów pochodzących z terenu gminy Pszczew zajmuje się Zakład Utylizacji Odpadów „Clean City” Sp. z o.o. w Międzychodzie, wskazany jako Regionalna Instalacja Przetwarzania Odpadów Komunalnych III Regionu Gospodarki Odpadami Komunalnymi



Województwa Wielkopolskiego.

Gospodarka odpadami na terenie gminy powinna być realizowana w oparciu o regulamin utrzymania porządku i czystości w gminie, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych. W procesach produkcyjnych wskazuje się na potrzebę stosowania technologii bezodpadowych i małodopadowych lub zapewniających maksymalne gospodarcze wykorzystanie odpadów.

5.2. Układ drogowy

Wysokiej jakości sieć drogowa warunkuje możliwość szybkiego i bezpośredniego dotarcia do każdej miejscowości, a zatem zwiększa atrakcyjność inwestycyjną gminy.

Drogi krajowe

W Studium zachowuje się istniejący przebieg drogi krajowej nr 24 relacji Pniewy – Gorzyń – Skwierzyna – Wałdowice. Aktualnie trwają prace nad rozbudową drogi krajowej nr 24, w ramach której planowane jest doprowadzenie drogi krajowej do standardu drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego poprzez dostosowanie nośności nawierzchni do przenoszenia ruchu o obciążeniu 115 kN/oś oraz poszerzenie szerokości drogi w celu uzyskania przekroju jednojezdniowego dwukierunkowego z pasami ruchu o szerokości 3,5 m i obustronnymi opaskami o szerokości 0,5 m.

Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy istniejącej drodze krajowej nr 24 możliwa jest wyłącznie poprzez układ dróg lokalnych i zbiorczych z włączeniem do drogi krajowej na istniejących skrzyżowaniach przy zachowaniu odpowiednich odległości pomiędzy nimi. Prowadzenie infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa, itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem dróg należy przewidzieć poza pasem drogowym drogi krajowej. Dopuszcza się możliwość lokalizowania w pasie drogowym obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi.

Drogi powiatowe

W zakresie dróg powiatowych wskazuje się na potrzebę wykonywania bieżących remontów i modernizacji oraz dostosowania do aktualnych klas technicznych w celu unowocześnienia coraz bardziej obciążonej sieci drogowej. Przy projektowaniu rozbudowy układu drogowego należy zwrócić szczególną uwagę na ograniczenie ilości zjazdów indywidualnych na drogę oraz ograniczenie ilości skrzyżowań. Na terenach zwartej zabudowy należy przewidzieć wykonanie chodników, ścieżek rowerowych, parkingów dla samochodów osobowych oraz uregulowania odwodnień w oparciu o system kanalizacji deszczowej na terenach zabudowy.

Drogi gminne

Zakłada się zachowanie i przeprowadzenie remontów istniejących dróg gminnych, a także rozbudowę sieci dróg lokalnych wraz z rozwojem przestrzennym poszczególnych terenów inwestycyjnych. Poza drogami gminnymi wskazanymi na załączniku graficznym Studium, w zależności od potrzeb wynikających z planowanego zagospodarowania terenów, możliwa jest realizacja nowych dróg, których przebieg zostanie ustalony w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Nowe drogi winny spełniać wskaźniki i kierunki określone w niniejszym opracowaniu. Dopuszcza się także zmianę przebiegu projektowanych dróg gminnych wskazanych na załączniku graficznym Studium.

W części graficznej Studium określone zostały przebiegi drogi krajowej oraz dróg powiatowych i gminnych. Modernizację układu dróg należy realizować w oparciu o Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Sieć drogowa powinna zostać sparametryzowana na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi.



Lokalizacja obiektów budowlanych od strony dróg krajowych i drogi wojewódzkiej, w tym urządzeń reklamowych (tablice reklamowe, szyldy itp.), nie może powodować uciążliwości dla użytkowników dróg, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowskiej, ograniczenie widoczności, oślepienie. Obiekty budowlane, przeznaczone na pobyt ludzi, należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości drogi (jak: hałas, drgania i wibracja, zanieczyszczenie powietrza), określonym w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zmianami). W przypadku lokalizacji obiektów w zasięgu ww. uciążliwości inwestor ma obowiązek stosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w cytowanych powyżej przepisach.

5.3. Sieć kolejowa

Przez obszar gminy przebiega linia kolejowa nr 364 relacji Wierzbno – Rzepin z przystankiem kolejowym Pszczew.

Dla terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowych występują ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikające z zapisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1043 ze zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1227).

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

Stosownie do art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zadania własne gminy, w tym zawarte w niniejszym Studium, obejmują w szczególności sprawy:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- 3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
- 4) lokalnego transportu zbiorowego,
- 5) ochrony zdrowia,
- 6) pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych,
- 6a) wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej,
- 7) gminnego budownictwa mieszkaniowego,
- 8) edukacji publicznej,
- 9) kultury, w tym bibliotek gminnych i innych instytucji kultury oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 10) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych,
- 11) targowisk i hal targowych,
- 12) zieleni gminnej i zadrzewień,
- 13) cmentarzy gminnych,
- 14) porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, w tym wyposażenia i utrzymania gminnego magazynu przeciwpowodziowego,
- 15) utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych,



- 16) polityki prorodzinnej, w tym zapewnienia kobietom w ciąży opieki socjalnej, medycznej i prawnej,
- 17) wspierania i upowszechniania idei samorządowej,
- 18) promocji gminy,
- 19) współpracy z organizacjami pozarządowymi,
- 20) współpracy ze społecznościami lokalnymi i regionalnymi innych państw.

Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami. Sposób realizacji inwestycji zaliczanych do zadań własnych gminy może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń Studium.

Na terenie gminy Pszczew w ramach inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym przewiduje się w szczególności:

- budowę, przebudowę i modernizację dróg gminnych i konieczne w tym zakresie ustalenie lokalizacji dróg w nowych liniach rozgraniczających zgodnie z aktualnie obowiązującymi kategoriami dróg publicznych,
- rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wraz z przyłączami do poszczególnych budynków,
- zachowanie rezerwy terenów dla nowych linii elektroenergetycznych 15 kV, zlokalizowanych poza korytarzami dróg publicznych,
- modernizację i rozbudowę obiektów oświatowych i bazy sportowo-rekreacyjnej.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym realizowane będą w obrębie wyznaczonych terenów o różnym przeznaczeniu.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Zgodnie z art. 39 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w planie zagospodarowania przestrzennego województwa umieszcza się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. w granicach gminy Pszczew znalazły się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie środowiska przyrodniczego:
 - Działania udrażniające w zakresie potrzeb przywracania ciągłości morfologicznej cieków województwa lubuskiego (rz. Struga Lubikowska),
 - Osiągnięcie właściwego stanu ochrony lub jego poprawę w odniesieniu do typów siedlisk przyrodniczych i gatunków o znaczeniu priorytetowym występujących w obszarach Natura 2000, które wymagają ochrony czynnej,
 - Poprawa lub osiągnięcie właściwego stanu ochrony w odniesieniu do pozostałych typów siedlisk przyrodniczych i gatunków występujących w obszarach Natura 2000;
2. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie komunikacji i transportu:
 - modernizacja drogi krajowej nr 24;
3. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie infrastruktury technicznej:
 - Linia napowietrzna WN-110 kV relacji: GPZ Międzyrzecz (MDR) – GPZ Zielonyśl (ZIE),



- planowana do przebudowy do gabarytów linii dwutorowej,
- Linia napowietrzna WN-110 kV relacji: GPZ Zielomyśl (ZIE) – GPZ Międzychód (MDH), planowana do przebudowy do gabarytów linii dwutorowej;
4. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie obronności i bezpieczeństwa:
- Odbudowa Strugi Wrońskiej w km 4+610–11+360,
 - Zakup sprzętu do monitorowania obiektów ochrony przeciwpowodziowej województwa lubuskiego,
 - Ochrona/zwiększanie retencji leśnej w zlewni. Opracowanie szczegółowej analizy i projektu możliwości zwiększenia retencji leśnej w powiązaniu z Kompleksowym projektem adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych,
 - Odtwarzanie retencji dolin rzek. Opracowanie programu możliwości i efektywności rozstawu lub likwidacji wałów przeciwpowodziowych w regionie wodnym,
 - Modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków. Identyfikacja i sporządzanie wyceny działań modernizacyjnych wraz z opracowaniem programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%,
 - Modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków. Wdrożenie i realizacja programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%,
 - Wykup gruntów i budynków. Opracowanie programu wykupów i przesiedleń na terenach szczególnie zagrożonych powodzią,
 - Budowa i usprawnienie lokalnych systemów ostrzegania przed powodzią. Wprowadzenie Elektronicznego Systemu Ostrzegania Powodziowego.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym realizowane będą w obrębie wyznaczonych terenów o różnym przeznaczeniu wskazanych na planszy Studium „Kierunki”.

8. Obszary, dla 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 gminie Pszczew nie przewiduje się obszarów obowiązkowo wyznaczonych do przeprowadzenia scalenia, a tym samym nie zachodzi potrzeba wyznaczania terenów do przeprowadzenia scaleń i podziałów, o których mowa w przepisach dotyczących gospodarki nieruchomościami.

Obszarami o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, czyli obszarami przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym są tereny położone w centralnej części Pszczewa. Granice obszaru przestrzeni publicznej przedstawiono na planszy Studium „Kierunki”. Dopuszcza się ich doprecyzowanie na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na



cele nierolnicze i nieleśne

Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na obszarach przeznaczonych do zabudowy, na których przewiduje się zmianę dotychczasowego zagospodarowania.

W Studium wskazuje się potrzebę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów rozwojowych w granicach wybranych miejscowości. W szczególności konieczne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w strefie BKIVa, obejmującej obszary zainwestowania dopuszczone ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem ochrony Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, przyjętym Uchwałą Nr XXXV/393/13 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 18 marca 2013 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Pszczewskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 21.03.2013 r. poz. 826).

Granice obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz granice obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne przedstawiono na planszy Studium „Kierunki”.

Zakłada się ponadto, że w ramach opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy podejmowaniu decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego będą respektowane przyjęte cele polityki przestrzennej gminy oraz przyjęte zasady kształtowania jej struktury przestrzennej, a także prowadzony będzie stały monitoring zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Wysokie walory przyrodnicze, tereny leśne, tereny rolnicze, tereny trwałych użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień oraz cieków i zbiorniki wodne stanowią o atrakcyjności krajobrazowej gminy, które powinny zostać objęte właściwą ochroną. Dbałość o ład przestrzenny należy do zadań samorządu terytorialnego.

Uporządkowanie przestrzeni rolno-leśnej powinno polegać na docelowym wykształceniu sposobu użytkowania gruntów w kierunku rolnym lub leśnym, poprzez wyznaczenie na obszarze gminy terenów leśnych i terenów rolniczych. Przebieg granicy rolno-leśnej powinien być ustalony w oparciu o warunki glebowo-przyrodnicze oraz naturalne granice fizjograficzne i wprowadzony do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew.

10.1. Obszary, w których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Zgodnie z obowiązującymi przepisami przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zmianami) na cele nierolnicze i nieleśne wymagającego zgody dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, natomiast gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa – wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw środowiska. W przypadku pozostałych gruntów leśnych wymagana jest zgoda marszałka województwa wyrażana po uzyskaniu opinii izby rolniczej.

Na terenie gminy Pszczew występują grunty rolne klas IIIa i IIIb, które wymagają zgody właściwego organu na ich przeznaczenie na cele nierolnicze.

Na planszy „Kierunki” wyznaczono obszary, w granicach których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Są to tereny, dla których ustalono możliwość realizacji inwestycji w zakresie poszczególnych funkcji, scharakteryzowanych w rozdziale „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy”.



10.2. Tereny rolnicze

Na planszy Studium wyznaczono tereny rolnicze. Polityka przestrzenna na tych terenach polega przede wszystkim na ochronie kompleksów gleb o najwyższych klasach bonitacyjnych, najbardziej przydatnych dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oraz wykorzystaniu terenów o niższych klasach bonitacyjnych stosownie do ich predyspozycji.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów rolniczych:

- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych wartości terenu,
- zachowanie zadrzewień śródpolnych i zbiorników wodnych, korzystnie stymulujących utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej,
- budowa, rozbudowa i modernizacja systemów melioracji, w tym realizacja nowych zbiorników wód powierzchniowych, z wyłączeniem obszarów gleb chronionych,
- wykorzystanie terenu na cele produkcji rolniczej ze znacznym udziałem gospodarki polowej i ograniczanie jego przeznaczenia na cele nierolnicze,
- poprawa wartości użytkowej i efektywności rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- sukcesywne przekształcanie upraw na uprawy ekologiczne,
- dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy zagrodowej i zabudowy obsługi gospodarki rolnej na gruntach rolnych, zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- zakaz realizacji nowej zabudowy niezwiązanej z rolnictwem,
- dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy i wymiany budynków w ramach istniejącego siedliska,
- dopuszczenie rozbudowy lub lokalizacji nowych obiektów związanych funkcjonalnie z podniesieniem efektywności gospodarki polowej,
- stosowanie pasm zadrzewień i zakrzewień osłaniających istniejącą zabudowę o negatywnym oddziaływaniu na środowisko i krajobraz,
- stosowanie rozwiązań ograniczających skutki ujemnego oddziaływania na środowisko przy budowie, rozbudowie i modernizacji obiektów związanych z działalnością rolniczą, a także innych obiektów budowlanych,
- zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków.

10.3. Tereny trwałych użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień

Tereny trwałych użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień pełnią funkcję lokalnych korytarzy ekologicznych.

Polityka przestrzenna na tych terenach polega przede wszystkim na ochronie ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów trwałych użytków zielonych:

- ochrona przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków i zbiorników wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących system lokalnych węzłów i korytarzy ekologicznych, mających wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów poprzez ograniczenie zabudowy,
- utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych wraz z możliwością ich powiększenia poprzez przeznaczenie tych terenów do zalesienia w oparciu o obowiązujące przepisy w zakresie regulowania granicy rolno-leśnej, z wyłączeniem zalesień w granicach obszarów Natura 2000,
- stosowanie biologicznej obudowy cieków w celu zabezpieczenia koryt przed erozją,
- wykorzystanie terenów trwałych użytków zielonych jako zaplecza gospodarki hodowlanej (łąki i pastwiska) w sposób eliminujący zagrożenia dla środowiska,



- dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki wodnej i rolniczej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej spełniających wymagania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu określone w przepisach odrębnych.

10.4. Tereny leśne

Tereny leśne pełnią przede wszystkim funkcje ochronne i turystyczne. Polityka przestrzenna na tych terenach polega na ochronie ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz udostępnianiu dla turystyki i wypoczynku, w granicach umożliwiających zachowanie wartości przyrodniczych, z wykluczeniem rozwoju funkcji osadniczych.

Studium ustala ochronę istniejących zasobów środowiska leśnego. Utrzymanie kompleksów leśnych i zadrzewień musi być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Cele gospodarki leśnej realizowane będą zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 6 ze zmianami).

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów leśnych:

- zachowanie istniejących kompleksów leśnych wraz z możliwością powiększenia w oparciu o obowiązujące przepisy,
- prowadzenie gospodarki leśnej z uwzględnieniem istniejących form ochrony przyrody,
- dopuszczenie realizacji urządzeń melioracyjnych, lokalizacji obiektów i budynków oraz urządzeń związanych wyłącznie z gospodarką leśną zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakaz lokalizacji obiektów powodujących zanieczyszczenie powietrza, wody i gleb lub też negatywnie oddziałujących na otoczenie,
- dopuszczenie wykorzystania na cele rekreacyjne przy zachowaniu właściwych zasad organizacji ruchu turystycznego (pieszego, rowerowego i konnego), z określeniem rejonów swobodnej penetracji terenu,
- dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszczenie przeprowadzania liniowych elementów infrastruktury technicznej wyłącznie w przypadku braku możliwości ich usytuowania w ciągach dróg i szlaków.

10.5. Tereny przeznaczone do zalesienia

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych do zalesienia:

- dopuszczenie realizacji zalesień, w szczególności na gruntach o niskich klasach bonitacyjnych i nieużytkach pod warunkiem braku kolizji z planowanym przebiegiem inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- dopuszczenie rolniczego użytkowania terenów przeznaczonych do zalesienia oraz realizacji zalesień w miejscach innych niż określonych na planszy Studium „Kierunki” pod warunkiem braku sprzeczności z pozostałymi ustaleniami Studium i przepisami odrębnymi.

Powyższe ustalenia mają na celu ochronę terenów wartościowych poprzez zachowanie i kształtowanie odpowiedniej równowagi w ekosystemach.

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

Dla rzeki Obry, zgodnie z wykazem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zostały opracowane mapy zagrożenia i mapy ryzyka powodziowego. Zgodnie z ww. mapami zagrożenia powodziowego obszar gminy Pszczew częściowo położony jest na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (10%, czyli raz na 10 lat), średnie (1%, czyli raz na 100 lat) i niskie (0,2%, czyli raz na 500 lat).

Obszary zagrożone powodzią o prawdopodobieństwie 1% i 10% stanowią obszary szczególnego



zagrożenia powodzią. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności art. 77 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, zgodnie z którym zabrania się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania, oraz lokalizowania nowych cmentarzy.

Według „Rejestru terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi” prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Międzyrzeczu, w gminie Pszczew nie zarejestrowano terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy. Na obszarze gminy nie powinny zatem występować zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia wynikające z możliwości osuwania się mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

W granicach gminy Pszczew do obszarów, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny, zalicza się tereny eksploatacji powierzchniowej oraz udokumentowane złoża kopaliny, w stosunku do których podjęta zostanie eksploatacja powierzchniowa. Przed przystąpieniem do eksploatacji należy przeprowadzić procedurę przewidzianą przepisami odrębnymi.

W przypadku udokumentowania nowych złóż kopaliny, przed przystąpieniem do ich eksploatacji, należy przeprowadzić procedurę przewidzianą przepisami odrębnymi. Eksploatacja kruszywa i sposób rekultywacji nie może naruszać stosunków wodnych na terenach sąsiednich. Od zabudowy, lasów, dróg i wód powierzchniowych, należy zachować filary ochronne o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi, a skarpy wyrobiska należy kształtować w sposób zabezpieczający przed ruchami mas ziemi.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na terenie gminy Pszczew nie występują obszary pomników zagłady. W związku z powyższym nie ustanawia się stref ochronnych i nie wprowadza się ograniczeń prowadzenia działalności zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz. U z 2015 r. poz. 2120).

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy Pszczew nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Dla zapewnienia atrakcyjnego wyglądu miejscowości niezbędne jest przeprowadzenie działań polegających na:

- renowacji zabytkowej zabudowy,
- kształtowaniu reprezentacyjnych, wspólnych przestrzeni publicznych poprzez atrakcyjne urządzenie posadzek, placów, ulic i małej architektury, modernizację, renowację i rehabilitację zabudowy istniejącej,
- utrzymywaniu charakterystycznych układów przestrzennych poszczególnych miejscowości,
- realizacji nowej zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem formy i gabarytów zabudowy istniejącej,
- kształtowaniu zabudowy wiejskiej poprzez tworzenie zagród stanowiących



charakterystyczne dla wsi zespoły zabudowy zwartej,

- rewaloryzacji i konserwacji zaniedbanych parków podworskich.

Po zakończeniu powierzchniowej eksploatacji złóż kruszywa naturalnego konieczna będzie natomiast rekultywacja terenów pokopalnianych.

15. Obszary zdegradowane

Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów zdegradowanych, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485).

16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenie gminy Pszczew znajdują się tereny zamknięte kolejowe, o których mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2052), obejmujące nieruchomości położone w ciągu linii kolejowej nr 364 Wierzbno – Rzepin, wyznaczone w Decyzji Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się granice terenów zamkniętych oraz granice ich stref ochronnych. Dopuszcza się także określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu.

17. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

Energetyka odnawialna jest kierunkiem rozwoju umożliwiającym wykorzystanie potencjału gospodarczego gminy z zachowaniem dotychczasowego przeznaczenia terenu (produkcja rolna). Korzystne ukształtowanie terenu, koegzystencja ze sferą rolniczą oraz czynniki ekonomiczne wskazują na celowość wykorzystania terenu gminy pod takie przeznaczenie. Z uwagi na ten fakt można traktować ją jako funkcję dopełniającą.

Na planszy Studium „Kierunki” wyznaczono tereny lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich strefy ochronne. Na granicy wyznaczonych stref ochronnych wszelkie przedsięwzięcia nie mogą przekraczać standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.



IV. W PŁY W U W A R U N K O W A Ń N A U S T A L E N I E K I E R U N K Ó W I Z A S A D Z A G O S P O D A R O W A N I A P R Z E S T R Z E N N E G O G M I N Y

Kompleksowa analiza uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych i środowiskowych, stanu zachowania dziedzictwa kulturowego, istniejących powiązań przyrodniczych, ekologicznych, komunikacyjnych, infrastrukturalnych, a także powiązań zewnętrznych gminy, przy uwzględnieniu zamierzeń samorządu, społeczności lokalnej i organów nadrzędnych, pozwoliła na stworzenie koncepcji rozwoju gminy Pszczew.

Koncepcja określa cele społeczno-gospodarcze, kulturowe, ekologiczne, infrastrukturalne i przestrzenne oraz wskazuje pożądane kierunki rozwoju przestrzennego. Podstawową zasadą przyjętą w koncepcji jest zachowanie i rozwój istniejących walorów gminy.

Obszar gminy charakteryzuje się uporządkowaną strukturą funkcjonalno-przestrzenną. Znaczną część obszaru stanowią tereny leśne, zajmujące ponad połowę powierzchni gminy, oraz tereny rolnicze niezabudowane. Tereny zabudowy mieszkaniowej i siedliskowej zlokalizowane są przede wszystkim w obrębie poszczególnych miejscowości. Centralna i południowa część gminy charakteryzuje się natomiast stosunkowo dużą wartością przyrodniczą i krajobrazową. Została ona objęta formami ochrony przyrody, ale jednocześnie stanowi koncentrację terenów rekreacyjnych. Tereny zainwestowane są w większości wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną, a istniejąca sieć drogowa zapewnia powiązania komunikacyjne w relacjach wewnętrznych i zewnętrznych. Problem stanowi natomiast częściowo zdekapitalizowana zabudowa wymagająca podjęcia działań modernizacyjnych, a także sposób uporządkowania przestrzeni publicznych. Sukcesywnych remontów wymagają także poszczególne drogi.

Wyznaczone kierunki rozwoju przestrzennego zakładają sukcesywny rozwój istniejących funkcji mieszkaniowych, usługowych, produkcyjnych i rekreacyjnych w sąsiedztwie terenów już zainwestowanych przy założeniu równoczesnej rozbudowy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz stopniowego przekształcania zabudowy siedliskowej w różne formy aktywności gospodarczej wspomagające rozwój społeczno-gospodarczy oraz wykorzystanie gospodarcze terenów rolnych.

Występujące na obszarze gminy Pszczew dobra kultury stanowią dużą wartość historyczną. Konieczne jest zatem utrzymanie i atrakcyjne wyeksponowanie zachowanych zasobów krajobrazu kulturowego, zachowanie i kształtowanie wysokiej jakości środowiska antropogenicznego i zapewnienie jego trwałego użytkowania.

Koncepcja zawarta w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew” wskazuje na możliwość pobudzenia większej aktywności gospodarczej, dostosowanej do zmieniających się uwarunkowań, potrzeb i możliwości rozwoju, a jednocześnie chroni i rozwija istniejące walory przyrodnicze, kulturowe i przestrzenne. Koncepcja stwarza także możliwości poprawy warunków życia mieszkańców gminy oraz podnoszenia jej rangi w strukturze województwa.

V. P O L I T Y K A F U N K C J O N A L N O - P R Z E S T R Z E N N A

Polityka przestrzenna ma na celu zagwarantowanie zrównoważonego, proekologicznego rozwoju wszystkich elementów struktury przestrzennej gminy. Schemat gospodarowania i programy działań na rzecz rozwoju przestrzennego w aspekcie przyrodniczym, krajobrazowym, społecznym, gospodarczym i infrastrukturalnym będą zorientowane na rozwój zrównoważony poprzez organizację przestrzeni życia mieszkańców, a szczególnie prawidłowe gospodarowanie ziemią, energią, powietrzem, wodą, substancją budowlaną oraz obiegiem zasobów materiałowych, jak również prawidłowe kształtowanie krajobrazu.

Podstawą formułowania celów polityki przestrzennej są zidentyfikowane problemy. W wyznaczonych celach dążyć się powinno do stopniowej likwidacji zagrożeń oraz wykorzystania szans



jakimi dysponuje gmina. W zależności od zmieniających się uwarunkowań, możliwości i wyboru ścieżki rozwoju hierarcha celów może ulegać modyfikacjom.

W trakcie opracowywania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego kierowano się zasadą zrównoważonego rozwoju. Niniejszy dokument spełnia jego podstawowe kryteria:

- cele społeczno-gospodarcze realizowane są poprzez tworzenie warunków przestrzennych do aktywizacji społeczno-gospodarczej dzięki podnoszeniu poziomu wykształcenia, ograniczaniu bezrobocia, zaspokajaniu podstawowych potrzeb społeczeństwa w zakresie infrastruktury społecznej poprzez sukcesywną modernizację bazy usługowej w zakresie kultury, oświaty oraz sportu i rekreacji, stymulacji budownictwa mieszkaniowego powiązanej z przygotowaniem terenów dla różnych form zamieszkiwania, a także restrukturyzacji rolnictwa (w tym tworzeniu gospodarstw towarowych i rozwojowi usług dla obsługi rolnictwa) oraz wzmocnieniu funkcji turystycznej (w tym zagospodarowaniu terenów rekreacyjnych i realizacji zainwestowania turystycznego o charakterze ogólnodostępnym);
- cele kulturowe osiąmane są poprzez kształtowanie harmonijnego krajobrazu struktur przestrzennych, zachowanie obiektów i zespołów zabytkowych oraz objęcie ochroną obiektów i obszarów o wysokich wartościach kulturowych;
- cele ekologiczne osiąmane są poprzez tworzenie warunków przestrzennych umożliwiających ochronę unikatowych i charakterystycznych cech naturalnych środowiska przyrodniczego i osiągnięcie odpowiedniej ich jakości dzięki zapewnieniu ochrony i eksponowaniu tych cech, utrzymaniu równowagi ekologicznej i zdolności ekosystemów do odtworzenia zasobów przyrody, a także ochronę ekosystemów przed szkodliwym działaniem czynników wewnętrznych i zewnętrznych. Środowisko przyrodnicze stanowi bazę dla rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej centralnej i południowej części gminy oraz zapewnia dobre warunki dla osadnictwa;
- cele infrastrukturalne osiąmane są poprzez tworzenie warunków przestrzennych umożliwiających rozwój sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jako czynnika powodującego wzrost poziomu życia ludności i rozwoju społeczno-gospodarczego, jak również osiągnięcia właściwego standardu jakości środowiska przyrodniczego dzięki budowie nowych dróg oraz modernizacji istniejących z uwzględnieniem właściwych parametrów i natężenia ruchu, systematycznej poprawie ich nawierzchni, tworzenia ścieżek rowerowych i chodników, zabezpieczeniu miejsc parkingowych, modernizacji sieci wodociągowej i realizacji systemów odprowadzania ścieków i gazyfikacji wsi, stosowaniu do celów grzewczych paliw proekologicznych oraz zorganizowanemu systemowi gromadzenia i utylizacji odpadów;
- cele przestrzenne osiąmane są poprzez kształtowanie i rozwój miejscowości gminnej oraz pozostałych wsi stymulujących wielofunkcyjny rozwój obszaru gminy dzięki rozwojowi lokalnego centrum usługowego, rewitalizacji i podnoszeniu ładu przestrzennego gminy, w tym porządkowaniu struktury zabudowy.

Na podstawie dokonanych analiz i studiów oceniono obszar gminy pod kątem predyspozycji poszczególnych terenów do pełnienia określonych funkcji. Na tej podstawie sformułowano politykę funkcjonalno-przestrzenną. Została ona zobrazowana na planszy Studium „Kierunki”, na której przedstawiono lokalizację poszczególnych obszarów realizujących wyznaczone cele polityki.

W Studium dokonano charakterystyki funkcji poszczególnych obszarów, przedstawiono ich przestrzenne rozmieszczenie, a także określono dopuszczalny zakres funkcji uzupełniających. Dla każdego z terenów przedstawiono pożądane wytyczne dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania. Doprecyzowanie i uszczegółowienie przypisanych danemu obszarowi funkcji zostanie dokonane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest niezbędnym etapem procesu planowania przestrzennego. Studium określa pełny zakres możliwości



i ograniczeń poszczególnych zamierzeń planistycznych, stanowi nie tylko zbiór wytycznych dla opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale także odzwierciedla zamierzenia rozwoju gminy.

Studium wskazuje także potrzebę objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obszarów nieobjętych obowiązkiem ich sporządzenia. Istotnym aspektem jest właściwa delimitacja granic nowych opracowań planistycznych obejmująca jak największe powierzchnie realizacji konkretnych zamierzeń uwzględniająca jak najszerszy kontekst przestrzenny.

VI. INTERPRETACJA ZAPISÓW USTALEŃ STUDIUM

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, lecz jedynie dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Jednocześnie ustalenia zawarte w studium są wiążące przy sporządzeniu planów miejscowych.

Ustalenia zawarte w tekście i załącznikach graficznych Studium wyrażają kierunki polityki przestrzennej. W Studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów. Oznacza to, że określone na planszy przeznaczenie terenów oznacza jedynie funkcję podstawową, a nie wyłączną. Funkcja ta może być uzupełniona innymi, które jednak nie mogą kolidować lub powodować konfliktów z funkcją dominującą i nie mogą naruszać pozostałych ustaleń Studium. Każda działalność nie może swoim oddziaływaniem wykraczać poza granice użytkowanej działki. Ostateczne ustalenia granic terenów przeznaczonych do zabudowy będą dokonywane w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dla terenów zainwestowanych i terenów wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotychczasowej funkcji wynikającej z aktualnego sposobu zagospodarowania i użytkowania gruntów, a także zachowanie dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga uwzględnienia potrzeb wynikających z konieczności wzbogacenia tych terenów o zielenią urządzoną, zachowania wysokich standardów architektonicznych i estetyki obiektów, tworzenia wnętrz urbanistycznych czy zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych. W zależności od potrzeb wynikających z planowanego zagospodarowania terenów, dopuszcza się realizację ciągów komunikacyjnych innych niż wskazane na planszy Studium „Kierunki”, których przebieg zostanie ustalony w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się także wyznaczanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów infrastruktury technicznej.

VII. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Celem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie kierunków rozwoju przestrzennego gminy Pszczew. Studium stanowi podstawowy dokument systemu planowania przestrzennego na poziomie gminy mimo, iż nie jest ono aktem prawa miejscowego.

Opracowany dokument zawiera informacje wynikające z inwentaryzacji aktualnego stanu zagospodarowania i funkcjonowania gminy, istniejących uwarunkowań ekologicznych, społecznych, gospodarczych, kulturowych i przestrzennych oraz barier i ograniczeń rozwoju. Dokument wyznacza kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy, a także podstawowe zasady polityki



przestrzennej. Jednocześnie stwarza podstawy do koordynacji sporządzania planów miejscowych, integruje politykę przestrzenną państwa i województwa z interesami samorządu gminy, a także promuje walory i możliwości inwestycyjne.

Podczas kolejnych etapów sporządzania Studium analizie poddano istniejące dokumenty planistyczne i strategiczne, opracowania statystyczne oraz wnioski złożone przez mieszkańców, lokalnych inwestorów i zawiadomione instytucje. W ten sposób zidentyfikowane zostały potrzeby społeczności lokalnej, przedsiębiorców i organów władzy publicznej. Zebrane informacje posłużyły do ustalenia stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego, stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną, transportową i społeczną, potencjału demograficznego, ekonomicznego i gospodarczego gminy oraz sytuacji na rynku pracy i problemów związanych z bezrobociem.

Przeprowadzona analiza dokonanych ustaleń pod kątem możliwości przestrzennego kształtowania obszaru gminy stanowiła podstawę do określenia kierunków jej rozwoju oraz rozpoznania predyspozycji i możliwości z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju. Wyznaczone nowe tereny inwestycyjne stanowią spełnienie potrzeb mieszkańców i inwestorów w zakresie zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe, rekreacyjne, usługowe i produkcyjne, przy jednoczesnym zachowaniu wymogów ochrony wszystkich elementów środowiska. Studium zawiera ponadto wytyczne dotyczące zagospodarowania terenów rolnych i leśnych w sposób zapewniający ich ochronę przed degradacją.

Przyjęty przez Radę Gminy Pszczew dokument Studium będzie realizowany w ciągu najbliższych lat. Głównym jego zadaniem będzie stymulowanie rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego gminy, realizowanie programów zmierzających do poprawy jakości życia mieszkańców, tworzenie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej dla istniejących i planowanych obszarów inwestycji, a także kształtowanie nowych funkcji terenów pokopalnianych. Studium stanowi ponadto wyraz udziału samorządu gminy w procesie opracowywania, uchwalania, aktualizacji i oceny realizacji zadań z zakresu planowania przestrzennego, zapewnia współdziałanie samorządu gminy z samorządem powiatowym i wojewódzkim w zakresie współpracy związanej z zagospodarowaniem przestrzennym, a także pozwala na przeprowadzanie analiz i kontroli stopnia wykorzystania gruntów.

Przeprowadzona wieloaspektowa analiza stanu i funkcjonowania przestrzeni gminy wskazuje na możliwość kontynuacji dotychczasowych funkcji i kierunków rozwoju, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności zapewnienia zrównoważonego rozwoju oraz wzrostu aktywizacji dotychczasowych funkcji w celu zagwarantowania całościowego rozwoju gminy Pszczew.

VIII. OBJAŚNIENIE ZMIAN W NOWYM OPRACOWANIU W STOSUNKU DO POPRZEDNIEJ EDYCJI STUDIUM

Rada Gminy Pszczew Uchwałą nr XXVIII/241/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. przyjęła „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew”, zmienione uchwałą nr XL/234/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r. W dniu 26 czerwca 2019 r. Uchwałą Nr XII.72.2019 Rada Gminy Pszczew wyraziła wolę opracowania nowego dokumentu.

Nowa edycja Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew została opracowana zgodnie z wymogami obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Dokument zawiera zaktualizowaną i uzupełnioną część dotyczącą uwarunkowań w zakresie wymaganym przepisami prawa. Zaktualizowano ustalenia dotyczące systemów infrastruktury, komunikacji, środowiska przyrodniczego, w tym form ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego, procesów społeczno-gospodarczych oraz oceniono stan ładu przestrzennego.

W części kierunkowej zracyonalizowano obszary przeznaczone pod zabudowę z uwzględnieniem bilansu terenów, potrzeb i możliwości finansowych gminy, ustalono wytyczne określania w planach miejscowych zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wraz z dopuszczalnym ich zakresem i ograniczeniami oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania



STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PSZCZEW

oraz użytkowania terenów. Wskazano także tereny ograniczania zabudowy i wyłączenia spod zabudowy, obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego. W Studium uwzględniono także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym i ponadlokalnym, określono obszary przestrzeni publicznej oraz obszary, dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych i dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin.

W Studium uwzględniono także wnioski zgłoszone przez instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania dokumentu.