

Projekt

z dnia 13 lutego 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYRZECZU**

z dnia 2024 r.

**w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
Międzyrzecz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.¹⁾), art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.²⁾) w związku z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz uchwały Nr LXI/610/23 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 24 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz, uchwała się co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz, przyjętego Uchwałą Nr XXVI/231/20 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 października 2020 r., zwanego dalej „studium”.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - tekst studium;
- 2) załącznik nr 2 - rysunek studium w skali 1:20000 zatytułowany *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego*;
- 3) załącznik nr 3 - rysunek studium w skali 1:20000 zatytułowany *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium;
- 5) załącznik nr 5 - dane przestrzenne utworzone do niniejszej zmiany studium.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyrzecza.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Międzyrzeczu

Katarzyna Budych

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. w 2023 r. poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688.

²⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. w 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz

I. WPROWADZENIE

1. Przedmiot, cel i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz, zwanego dalej studium, jest obszar gminy Międzyrzecz w jej granicach administracyjnych.

Studium stanowi dokument o charakterze strategicznym, którego celem jest określenie spójnej polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, poprzez wskazanie warunków przestrzennych dla rozwoju społeczno-gospodarczego. Stanowi generalny plan-program w zakresie planowania przestrzennego, który określa potencjał rozwoju przestrzennego, możliwości zagospodarowania nowych terenów oraz stopień przekształceń istniejącego zagospodarowania, a także konieczność ochrony obszarów i obiektów wartościowych.

Zgodnie z art. 9 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) studium nie ma charakteru prawa miejscowego i nie tworzy podstaw dla indywidualnych rozstrzygnięć w zakresie lokalizacji inwestycji. Zawiera natomiast ustalenia dyrektywne dotyczące wykorzystania przestrzeni, konieczne do uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dokument jest formą aktu kierownictwa wewnętrznego, w którym zawarto podstawowe reguły działania w przestrzeni.

W studium określa się kierunki zagospodarowania przestrzennego, wskaźniki dotyczące zagospodarowania przestrzennego oraz lokalne zasady użytkowania terenu, z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających ze związków geograficzno-przyrodniczych i infrastrukturalnych gminy z otoczeniem. Pozwala to na prowadzenie polityki przestrzennej w sposób uporządkowany oraz rozważne planowanie inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Opracowanie uwzględnia aspekty wynikające z przepisów ww. ustawy.

2. Podstawa prawna opracowania

Bezpośrednią podstawę prawną dla sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowią przepisy *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wraz z *rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (Dz. U. z 2004 r. nr 118 poz. 118).

Prace nad niniejszym studium zainicjowała *uchwała Nr LI/464/18 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz*. W związku z tym, że zmiana studium, o której mowa w ww. uchwale, dotyczy obszaru całej gminy

Międzyrzecz, należy przyjąć, że sporządzono nowy dokument uwzględniający aktualne materiały wejściowe, który zastąpił dokument dotychczas obowiązujący.

Ponadto w toku prac projektowych uwzględniono przepisy innych ustaw, w szczególności:

- *ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.),
- *ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 6 ze zm.),
- *ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333),
- *ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.),
- *ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.),
- *ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady* (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2120),
- *ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.),
- *ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.),
- *ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.),
- *ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.),
- *ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1064 ze zm.),
- *ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 802 ze zm.),
- *ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zm.).

3. Przesłanki prawne i merytoryczne dla opracowania

Przepisy prawa dopuszczają dokonywanie zmian studium o charakterze całościowym (nowy dokument) lub częściowym (nowelizacja w odniesieniu do danego terenu lub zagadnienia). Każda zmiana częściowa zostaje wcielona do zapisów pierwotnego dokumentu (ujednolicony tekst i rysunek z wyróżnieniem zmian) i staje się tym samym aktualnie obowiązującym dokumentem. Dotychczas obowiązujący dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz przyjęty został *uchwałą Nr LXXXVII/289/10 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 11 lutego 2010 r.* W 2014 r. dokument został częściowo zmieniony *uchwałą Nr XLIII/380/14 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 24 czerwca 2014 r.*, a zmiana ta była zmianą jedyną.

Rada Miejska w Międzyrzeczu dnia 29 maja 2018 r. podjęła *uchwałę Nr LI/464/18* o całościowej zmianie studium. Na przestrzeni czasu, od momentu uchwalenia całościowego studium w 2010 r. doszło do szeregu zmian w przepisach prawnych, które rozszerzyły zakres merytoryczny studium i spowodowały konieczność aktualizacji dokumentu. Wskazuje na to

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Międzyrzecz przyjęta uchwałą Nr LII/473/18 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 20 czerwca 2018 r., w której stwierdza się, że:

- stopień uwzględnienia w studium uwarunkowań wymaganych prawem jest średni lub niski, co wynika z faktu bardzo niskiej aktualności danych przedstawionych w części diagnostycznej,
- uzupełnienia wymaga rzeczywiste zagospodarowanie terenu gminy, stan własnościowy gruntów oraz zakres występujących na terenie gminy uwarunkowań i celów ponadlokalnych,
- należy wykonać analizy przestrzenne, ekonomiczne i społeczne, zwłaszcza bilans terenów oraz aktualną prognozę demograficzną,
- obecne studium wymaga pełnej i szerokiej aktualizacji przyjętych założeń kierunkowych – konieczna jest weryfikacja terenów przewidzianych pod zabudowę, terenów produkcyjnych, usługowych oraz wyznaczonych do zalesienia,
- studium nie wskazuje żadnych wskaźników urbanistycznych dla wyznaczonych stref polityki przestrzennej, brakuje również wyznaczenia obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, a także określenia obszarów zdegradowanych,
- studium cechuje się średnim poziomem technicznym i w chwili obecnej jest bardzo mało efektywne, z uwagi na niską aktualność i poprawność danych, małą spójność prezentowanych treści, a także niską czytelność rysunku i tekstu.

Ponadto zmieniające się przepisy spowodowały konieczność aktualizacji uwarunkowań w wymaganym zakresie. Dotyczy to w szczególności granic obszarów i związanych z nimi ograniczeń w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wśród których należy wymienić:

- udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane wody podziemne, zgodnie z art. 95 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze;
- obszary górnicze i tereny górnicze zgodnie z art. 104 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze;
- obszary chronionego krajobrazu, w oparciu o uchwały Sejmiku Województwa Lubuskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, w związku z art. 23 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego sporządzone dla rzeki Obry zgodnie z art. 169, w związku z art. 166 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne.

Z kolei pozaprawne przesłanki opracowania nowego studium wynikają z konieczności rozpatrzenia ujawnionych wcześniej zagadnień, w tym:

- konieczność uwzględnienia struktury przestrzennej wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, gdzie głównym zagrożeniem dla spójności polityki przestrzennej jest niekontrolowany rozwój zabudowy mieszkaniowej;
- oddana w docelowym kształcie do użytku w 2016 r. droga ekspresowa S3 wraz węzłem drogowym „Międzyrzecz Zachód”, która nie rozwiązała wszystkich problemów

komunikacyjnych miasta, nadal bowiem istotnie odczuwalny jest brak przeprawy drogowej przez Obrę w rejonie osiedla Obrzyce oraz nowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 137 dla wyprowadzenia ruchu tranzytowego ze ścisłego centrum;

- weryfikacja zasadności realizacji niektórych przyjętych rozwiązań kierunkowych przyjętych w dokumencie z 2010 r., nowe ustalenia zostały określone w części dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- analiza wniosków dotyczących zmian w kierunkach zagospodarowania w dotychczasowym studium od początku jego obowiązywania, tj. od 11 lutego 2010 r. (m.in. dla gruntów w obrębach Bukowiec, Rojewo, Kalsko, Kursko, Nietoperek oraz Międzyrzecz 1 i Międzyrzecz 2), które zostały złożone przez różne podmioty i dotychczas nie były rozpatrywane.

4. Forma i metoda opracowania

Niniejsze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego składa się z dwóch części wzajemnie ze sobą powiązanych:

- **tekst studium** – zwarte opracowanie tekstowe, składające się z części diagnostycznej, zawierającej szeroką charakterystykę uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych gminy Międzyrzecz, a także części kierunkowej, zawierającej wytyczne zagospodarowania przestrzennego (załącznik nr 1 do uchwały),
- **rysunek studium** – część graficzna studium obrazująca na mapie topograficznej w skali 1:20000 zagadnienia opisane w tekście studium; składają się na nią 2 załączniki:
 - *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* (załącznik nr 2 do uchwały),
 - *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* (załącznik nr 3 do uchwały).

Pierwszym etapem prac nad studium jest rozpoznanie uwarunkowań gminy. Diagnozy dokonuje się na podstawie istniejących opracowań oraz przeprowadzonych dodatkowo badań i analiz własnych. Pozyskanie informacji do części diagnostycznej dzieli się zasadniczo na dwa etapy:

- analiza piśmiennictwa – analiza istniejących dokumentów związanych z obszarem gminy oraz niejednokrotnie jednostek wyższych poziomów,
- wizja lokalna – inwentaryzacyjne prace terenowe nad lokalnymi uwarunkowaniami i stanem zagospodarowania obszaru gminy.

W oparciu o zebrane informacje określa się środowiskowe, demograficzne, gospodarcze i infrastrukturalne zasoby gminy, a także potrzeby społeczeństwa, władz samorządowych i grup interesu, główne problemy funkcjonowania gminy oraz inne procesy i zjawiska mające wpływ na stan przestrzeni.

Prace diagnostyczne dają rzetelną bazę informacyjną na temat stanu zagospodarowania i funkcjonowania gminy. Pozwala to przystąpić do etapu kształtowania kierunków polityki przestrzennej. Określenie zasad zagospodarowania jest wypadkową istniejących uwarunkowań (zasobów i ograniczeń) oraz przyszłych potrzeb i zamierzeń planistycznych.

Treści przedstawione na załącznikach graficznych zostały sporządzone z dokładnością nawiązującą do mapy ewidencyjnej. Oznacza to, że w większości przypadków granicą

poszczególnych form lub stref zagospodarowania przestrzennego są granice działek ewidencyjnych lub granice użytków. Podstawę do określenia obecnego użytkowania przestrzeni, które przedstawiono na załączniku graficznym *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego*, stanowiła klasyfikacja użytków zawarta na mapie ewidencyjnej.

5. Materiały źródłowe

Na potrzeby sporządzenia studium wykonano następujące działania i opracowania poboczne mające charakter materiałów planistycznych:

- analiza danych zebranych w zasobach Urzędu Miejskiego w Międzyrzeczu oraz podległych mu jednostkach,
- analiza danych zebranych w zasobach ogólnodostępnych serwisów internetowych,
- analiza danych przedłożonych przez rozmaite podmioty zewnętrzne realizujące zadania związane z wykorzystaniem przestrzeni gminy,
- inwentaryzacja szczegółowa obszaru gminy w formie dokumentacji fotograficznej (marzec-lipiec 2019 r.),
- *Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe* (październik 2019 r.),
- *Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę* (październik 2019 r.).

Ponadto przy pracach projektowych kierowano się ustaleniami i wytycznymi zawartymi w innych dokumentach. Należą do nich m.in.:

- *Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. (Uchwała Nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 24 kwietnia 2018 r.),*
- *Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy Międzyrzecz na lata 2011-2020 (Uchwała Nr XVIII/129/12 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2012 r.),*
- *Program ochrony środowiska dla gminy Międzyrzecz na lata 2016-2020 z perspektywą na lata 2021-2024 (Uchwała Nr XXII/192/16 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 25 maja 2016 r.),*
- *Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Międzyrzecz (Uchwała Nr LII/473/18 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 20 czerwca 2018 r.),*
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (uchwalone w latach 1995-2019),
- *Program opieki nad zabytkami w gminie Międzyrzecz na lata 2020-2023* (w trakcie opracowania; program zawiera Gminną Ewidencją Zabytków).

6. Założenia i podstawa prawna opracowania zmiany studium oraz uzasadnienie i synteza ustaleń zmiany

Zmianę studium zainicjowała Uchwała Nr LXI/610/23 z dnia 24 stycznia 2023 r. Rady Miejskiej w Międzyrzeczu w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz.

Od strony formalnej zmiana polega na uzupełnieniu dotychczas obowiązującego studium o pojedyncze ustalenia dla obszarów gminy objętych zmianą i wprowadzeniu ich do ujednoczonego tekstu i rysunku studium. Zakres przestrzenny zmiany obejmuje 8 obszarów położonych na terenie gminy:

- 1) obszar o powierzchni około 6 ha, położony przy ul. Poznańskiej;
- 2) obszar o powierzchni około 3 ha, położony w Bobowicku;
- 3) obszar o powierzchni około 21 ha, położony na północny zachód od węzła S3 „Międzyrzecz Zachód” i północ od drogi wojewódzkiej nr 137;
- 4) obszar o powierzchni około 2,5 ha, położony na południowy wschód od węzła S3 „Międzyrzecz Zachód”;
- 5) obszar o powierzchni około 3,5 ha, położony w Kolonii Kęszyca nad Jeziorem Oko;
- 6) obszar położony przy drodze powiatowej 1327F o pow. około 93 ha;
- 7) obszar o pow. około 145 ha, położony na zachód od Kalska;
- 8) obszar o pow. około 22 ha, położony przy drodze Kalsko – Rojewo.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe dotyczące przedmiotowych obszarów zawarte są w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na etapie przygotowania pierwotnej wersji studium. Ponadto, na potrzeby zmiany studium została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko skutków uchwalenia zmiany studium zgodnie z zapisami 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.).

Wpływ zmian na bilans terenów zabudowanych można potraktować jako neutralny. Została bowiem ograniczona powierzchnia zabudowy wielorodzinnej w Obrzycach, a zwiększona pow. zabudowy jednorodzinnej w Kolonii Kęszyca. Nowa zabudowa usługowa i produkcyjna zlokalizowana jest w obszarach o wykształconej strukturze funkcjonalnej.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2405) zmiana studium polegająca na uzupełnieniu studium o pojedyncze ustalenia została wprowadzona w formie ujednoczonego projektu studium z wyróżnieniem projektowanych zmian pogrubionym czarnym tekstem oraz odpowiednią sygnaturą na rysunku.

Zmiany w tekście zostały wprowadzone na stronach: 19, 70, 80, 106, 114.

Uzasadnienie dla rozwiązań przyjętych w poszczególnych obszarach:

- 1) obszar o powierzchni około 6 ha, położony przy ul. Poznańskiej, w granicach którego zmienione zostały granice strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz strefy sportu i rekreacji – zmiana wynikająca z uwzględnienia wniosków mieszkańców Obrzyc, dotycząca zachowania istniejących terenów

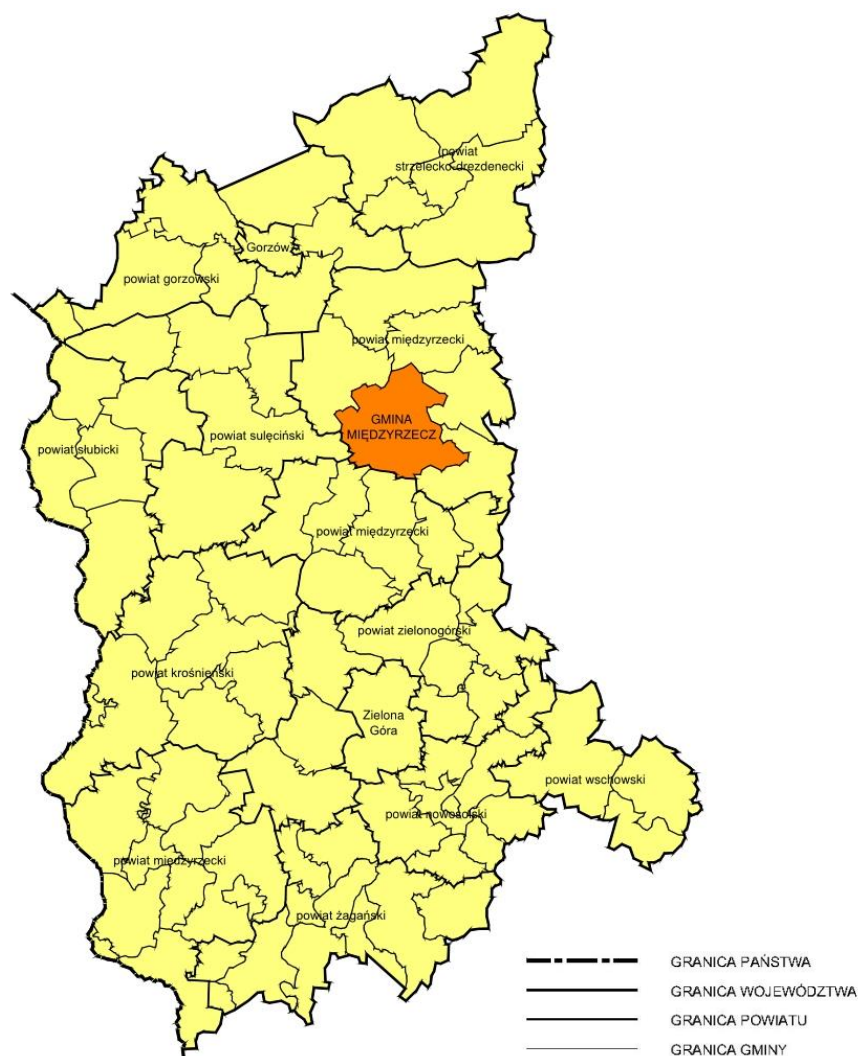
- sportu i rekreacji (powiększono teren strefy rekreacyjnej kosztem strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej);
- 2) obszar o powierzchni około 3 ha, położony w Bobowicku, który włączono w granice obszaru urbanizacji w ramach strefy sportu i rekreacji. Celem zmiany jest umożliwienie budowy obiektów użyteczności publicznej;
 - 3) obszar o powierzchni około 21 ha, położony na północny zachód od węzła S3 „Międzyrzecz Zachód” i północ od drogi wojewódzkiej nr 137, w granicach którego wprowadzono strefę zabudowy produkcyjnej oraz handlu o pow. powyżej 2000 m². Zmiana została wprowadzona w wyniku uwzględnienia wniosków właścicieli gruntu i podmiotów planujących inwestycje usługowe i magazynowe w terenie;
 - 4) obszar o powierzchni około 2,5 ha, położony na południowy wschód od węzła S3 „Międzyrzecz Zachód”, gdzie ograniczono rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a możliwe zagospodarowanie ograniczono do usług, w tym usług obsługi komunikacji. Zmiana wprowadzona na wniosek właściciela terenu;
 - 5) obszar o powierzchni około 3,5 ha, położony w Kolonii Kęszycza nad Jeziorem Oko, w którym powiększono strefę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kosztem zieleni naturalnej. Zmiana mająca na celu ujednoczenie zasad zagospodarowania oraz uwzględnienie wniosków właścicieli terenu;
 - 6) obszar położony przy drodze powiatowej 1327F o pow. około 93 ha, gdzie wprowadzono możliwość lokalizacji urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych (OZE) oraz ograniczono wydobycie surowców mineralnych. Zmiana wprowadzona na wniosek właściciela terenów pozwalająca na rozwój produkcji energii z OZE oraz ograniczenie wpływu na środowisko, krajobraz i infrastrukturę wydobycia surowców mineralnych. Realizacja inwestycji zwiększy potencjał gospodarczy gminy oraz umożliwi realizację inwestycji promującej ekologiczne źródła energii;
 - 7) obszar o pow. około 145 ha, położony na zachód od Kalska, gdzie wprowadzono możliwość lokalizacji urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych (OZE). Zmiana wprowadzona na wniosek właściciela terenów pozwalająca na rozwój produkcji energii z OZE oraz ograniczenie wpływu na środowisko, krajobraz i infrastrukturę wydobycia surowców mineralnych. Realizacja inwestycji zwiększy potencjał gospodarczy gminy oraz umożliwi realizację inwestycji promującej ekologiczne źródła energii;
 - 8) obszar o pow. około 22 ha, przy drodze Kalsko – Rojewo, w granicach którego usankcjonowano możliwość wydobycia surowców mineralnych oraz wprowadzono możliwość lokalizacji urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych (OZE). Zmiana wprowadzona na wniosek właściciela terenów. Realizacja inwestycji zwiększy potencjał gospodarczy gminy oraz umożliwi realizację inwestycji promującej ekologiczne źródła energii.

II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie

1.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy

Gmina Międzyrzecz jest gminą miejsko-wiejską z silną dominacją ośrodka miejskiego. Położona jest w północno-zachodniej części województwa lubuskiego, w odległości ok. 70 km od granicy z Niemcami. Wraz z pięcioma innymi gminami wchodzi w skład powiatu międzyrzeckiego. Międzyrzecz jest największym miastem gminy oraz siedzibą władz powiatowych i gminnych. Od dnia 1 stycznia 1999 r. pełni funkcję stolicy powiatu międzyrzeckiego. Powierzchnia gminy wynosi 315,3 km², co stanowi 22,7% powierzchni powiatu, zaś liczba ludności kształtuje się na poziomie ok. 24,1 tys. osób [stan na 31.12.2017], co stanowi ponad 43,1% ludności powiatu.



Ryc.1. Położenie gminy na tle podziału administracyjnego województwa lubuskiego

Źródło: opracowanie własne.

Gmina graniczy z następującymi jednostkami terytorialnymi:

- od północy z gminą Przytoczna (z powiatu międzyrzeckiego),
- od zachodu z gminami Bledzew (z powiatu międzyrzeckiego) i Sulęcín (z powiatu sulęcińskiego),
- od południa z gminami Lubrza i Świebodzin (z powiatu świebodzińskiego),
- od wschodu z gminami Trzciel i Pszczew (z powiatu międzyrzeckiego).

Miasto Międzyrzecz zajmuje powierzchnię 10,3 km² i liczy ok. 17,4 tys. osób [stan na 31.12.2017], co stanowi odpowiednio 3,3% powierzchni gminy i 72,6% ogółu ludności gminy. Miasto Międzyrzecz ulokowane jest u ujścia rzeki Paklicy do rzeki Obry, stanowiąc jeden z trzech ośrodków miejskich w powiecie międzyrzeckim. Jego położenie wyznaczają współrzędne – 52°24' szerokości geograficznej północnej oraz 15°24' długości geograficznej wschodniej.

Miasto posiada wielofunkcyjny charakter, gdzie oprócz funkcji lokalnych wykształciły się również funkcje wyższego rzędu w zakresie szkolnictwa, ochrony zdrowia czy administracji publicznej. Najbliższym miastem o znaczeniu regionalnym jest Gorzów Wlkp. położony ok. 45 km w kierunku północno-zachodnim. Gmina znajduje się w strefie peryferyjnej, pozostając poza bezpośrednim zasięgiem oddziaływania ośrodków o randze wojewódzkiej.

Gmina Międzyrzecz ma wysoce leśny charakter. Lasy, w tym inne grunty nieleśne służące gospodarce leśnej, zajmują ponad 50% powierzchni gminy.

Gmina pełni istotne funkcje o charakterze transportowym oraz tranzytowym. Przebiegają tu drogowe szlaki komunikacyjne o znaczeniu międzynarodowym, krajowym i regionalnym o łącznej długości ok. 39 km. Są to:

- droga ekspresowa S3 (ok. 19 km w granicach gminy), biegnąca ze Świnoujścia w kierunku przejścia granicznego w Lubawce i stanowiąca jednocześnie fragment międzynarodowej trasy E65, leżącej w transeuropejskim korytarzu transportowym;
- droga wojewódzka nr 137 (ok. 20 km w granicach gminy) relacji Słubice – Ośno Lubuskie – Sulęcín – Międzyrzecz – Trzciel.

Ponadto miasto Międzyrzecz stanowi węzeł kolejowy, w którym krzyżują się szlaki regionalne, ale mające istotne znaczenie dla obronności państwa:

- linia kolejowa nr 367 relacji Zbąszynek – Gorzów Wlkp.,
- linia kolejowa nr 364 relacji Wierzbno – Rzepin,
- linia kolejowa nr 375 relacji Międzyrzecz – Toporów.

1.2. Dotychczasowa polityka przestrzenna

Dotychczasową politykę przestrzenną gminy Międzyrzecz określało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obowiązujące od dnia 11 lutego 2010 r., wraz ze zmianą przyjętą w formie tekstu ujednoczonego w dniu 24 czerwca 2014 r.

Podstawowe i dominujące powierzchniowo kierunki zagospodarowania stanowiły strefy związane leśnictwem i rolnictwem. Przestrzenie o charakterze usługowym i produkcyjnym koncentrowały się w granicach miasta Międzyrzecz oraz na terenach wiejskich bezpośrednio przyległych (obrębów ewidencyjnych Kuźnik i Święty Wojciech). Natomiast mieszkalnictwo, oprócz

miasta, lokalizowane było miejscowościach sołeckich oraz pozostałych. Szczególnym ograniczeniem w zakresie zagospodarowania terenu gminy były i są tereny wojskowe, wyjęte spod władztwa planistycznego lokalnego samorządu.

Do realizacji polityki przestrzennej określonej w studium służą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 87 ust. 3 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* na terenie gminy Międzyrzecz obowiązują plany miejscowe uchwalone po 1 stycznia 1995 r.

W dużej mierze plany miejscowe obejmują tereny podlegające presji inwestycyjnej. Dotyczy to w szczególności gruntów przewidzianych pod zabudowę produkcyjno-usługową w zachodniej i północno-wschodniej części miasta, a także pod realizację zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na Osiedlu Zachodnim oraz w rejonie Osiedla Obrzyce. Na terenach wiejskich planami miejscowymi objęte są grunty przewidziane pod zabudowę mieszkaniową rekreacyjną i usługową głównie w miejscowościach Święty Wojciech, Kęszyca, Wysoka, Kursko, Zamostowo oraz na terenie ośrodka wypoczynkowego Głębokie, a także na potrzeby realizacji lokalnych inwestycji oraz zadań publicznych.

Jako istotne ograniczenie w prowadzeniu skutecznej polityki przestrzennej gminy należy wskazać decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydawane na wniosek w sytuacji kiedy dla danego terenu nie obowiązuje plan miejscowy. Dotyczy to w szczególności przedsięwzięć nie będących inwestycjami celu publicznego. Łączne spełnienie warunków, o których mowa w art. 61 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w przypadku wnioskowanego przedsięwzięcia wymaga wydania decyzji, bez uwzględniania zapisów studium, prowadząc tym samym do jego częściowej dezaktualizacji.

1.3. Stan ładu przestrzennego oraz wymogi jego ochrony

Zgodnie z art. 32 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta co najmniej raz w trakcie kadencji dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach. W związku z powyższym Burmistrz Międzyrzecza sporządził *Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Międzyrzecz*, która została przyjęta *uchwałą Nr LII/473/18 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 20 czerwca 2018 r.* Ocena stanowi audyt dotychczasowej polityki przestrzennej, w tym stanu ładu przestrzennego oraz określa kierunki zmian.

Należy zaznaczyć, że dotychczasowe działania gminy są zgodne z przepisami prawa, a ewentualne negatywne zjawiska wynikają z luki w obowiązującym systemie planowania przestrzennego zezwalającym na równoległe funkcjonowanie narzędzi, które nie muszą być ze sobą spójne (decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie muszą być zgodne ze studium).

W przypadku gminy Międzyrzecz niezgodność wydanych decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami dotychczas obowiązującego studium jest zjawiskiem zauważalnym, a tendencja do ich wydawania ma charakter wzrostowy. Odsetek decyzji niezgodnych

ze studium w ich ogólnej liczbie wyniósł 14% w 2014 r., 16% w 2015 r., 32% w 2016 r. oraz 28% w 2017 r.

Główne zagrożenie dla spójności polityki przestrzennej stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która lokalizuje się na terenach wyznaczonych w studium pod funkcje rolnicze oraz pod zabudowę przemysłową i usługową, a także na terenach cennych przyrodniczo. Pod względem rozmieszczenia tego rodzaju inwestycji dominują tereny w granicach administracyjnych miasta Międzyrzecz, a także w obrębach ewidencyjnych Kuźnik, Żółwin, Święty Wojciech, Szumiąca i Wyszanowo. W pozostałych miejscowościach wiejskich rozpraszanie zabudowy w wyniku decyzji o warunkach zabudowy jest zjawiskiem marginalnym.

W przypadku samego miasta Międzyrzecz, w niektórych jego rejonach pojawiają się nowe skupiska zabudowy (np. Osiedle Zachodnie, Osiedle Kasztelańskie), które z punktu widzenia etapowego i efektywnego rozwoju zabudowy nie są tendencją pożądaną. Ponieważ prognozy demograficzne wskazują na spadek liczby ludności, przewiduje się, że te tereny nie zostaną w pełni zagospodarowane we wskazany sposób. Brak racjonalnej gospodarki przestrzennej w tym zakresie (rozpraszanie zabudowy) wpływa na degradację terenów rolnych (lub innych wolnych od zabudowy) oraz generuje dalsze koszty związane z budową infrastruktury technicznej i obsługą komunikacyjną nowych terenów zabudowanych.

W niniejszym dokumencie obszary, na których wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu poza strefami inwestycyjnymi przewidzianymi w dotychczasowym studium zostały w większości włączone w granice rozwoju zabudowy. Niemniej jednak w celu przeciwdziałania dalszemu zjawisku rozpraszania zabudowy (a tym samym dezaktualizacji polityki przestrzennej określonej w studium) konieczne wydaje się stałe i ściśle monitorowanie zmian w przestrzeni i podejmowanie skutecznych działań zapobiegawczych poprzez opracowywanie planów miejscowych dla tych obszarów, na których zasady ładu przestrzennego mogą nie zostać dotrzymane ze względu na obserwowaną presję inwestycyjną.

1.4. Struktura sieci osadniczej

Poprzez pojęcie osadnictwa należy rozumieć rezultat oddziaływania człowieka na środowisko trwale związany z danym terenem. Strukturę osadniczą gminy stanowią miasto Międzyrzecz wraz z 18 wsiami sołectkimi oraz pozostałymi miejscowościami.

Bezwzględnie dominującą miejscowością jest miasto Międzyrzecz, które znajduje się w środkowej części gminy, stanowiąc centrum układu osadniczego i komunikacyjnego. Miasto, będące stolicą powiatu, pełni funkcję ośrodka o charakterze lokalnym, który zapewnia realizację potrzeb mieszkańców gminy, poprzez dostęp do niezbędnych usług i zasobów. Dodatkowo lokalizacja szpitala, zespołu szkół licealnych i zawodowych, sądu rejonowego oraz placówek administracji publicznej wyższego rzędu podnosi rangę miasta jako ośrodka, z którego usług korzystają także mieszkańcy gmin ościennych, zwłaszcza z terenu powiatu.

Struktura osadnictwa wiejskiego w gminie Międzyrzecz uformowała się w okresie feudalnym pod wpływem występujących wówczas uwarunkowań przyrodniczych oraz procesów zachodzących w gospodarce rolnej i leśnej. Pierwotna struktura sieci osadniczej oraz struktura poszczególnych wsi po II wojnie światowej uległa pewnym, niejednokrotnie istotnym zniekształceniom (np. pojawienie się obcych form zabudowy – bloki). Główne procesy modelujące strukturę osadnictwa na terenach wiejskich w niedalekiej przeszłości to:

➤ kolektywizacja rolnictwa po 1945 r.

W miejsce dawnych majątków ziemskich, powstały Państwowe Gospodarstwa Rolne czyli wielkoobszarowe uspołecznione zakłady rolne wraz z charakterystyczną zabudową gospodarczą oraz mieszkaniową wielorodzinną (np. Bielany, Bukowiec, Kęszyca, Pieski, Pniewo, Rojewo i Święty Wojciech).

➤ urbanizacja wsi i terenów o cechach wiejskich po 1990 r.

Urbanizacja wsi spowodowana jest wzrostem zamożności społeczeństwa oraz chęcią posiadania własnego domu (zmiana modelu zamieszkiwania). Rozwój budownictwa mieszkaniowego oraz towarzyszącego o funkcji nierolniczej powoduje zacieranie się granic między wsią a miastem i powoduje przekształcenie obszarów o typowo rolniczo-przyrodniczym charakterze z dużym udziałem procesów przyrodniczych w przestrzeń techniczno-przyrodniczą z dominacją komponentów i procesów technicznych. W przypadku gminy Międzyrzecz proces jest zauważalny przede wszystkim w obrębach Święty Wojciech, Bobowicko, Kuźnik, Wysoka i Żółwin.

➤ adaptacja zabudowy powojaskowej zwolnionej po 1990 r.

Wojska stacjonujące wzdłuż zachodniej granic po zmianie ustrojowej zwolniły znaczne ilości obiektów budowlanych, które w dużej mierze zostały przeznaczone pod funkcje mieszkaniowe i usługowe. W gminie Międzyrzecz przykładem tego procesu jest miejscowość Kęszyca Leśna, będąca w okresie PRL bazą wojsk radzieckich i posiadająca status terenu zamkniętego. Po wycofaniu wojska w 1993 r. wieś jest sukcesywnie zasiedlana przez ludność cywilną i obecnie niezagospodarowana pozostaje mniejsza część dawnych obiektów koszarowych.

➤ rozwój zabudowy letniskowej

Na terenach atrakcyjnych przyrodniczo i kulturowo, położonych w otoczeniu kompleksów leśnych oraz jezior powstała zabudowa letniskowa. Dotyczy to przede wszystkim osiedla Głębokie przy jeziorze o tej samej nazwie, które można uznać za strukturę w pełni wykształconą. Innym obszarem rozwoju tej funkcji jest rejon Kurska i Zamostowa pomiędzy jeziorami Kursko i Długie, gdzie rozwój zabudowy letniskowej obserwuje się obecnie.

Poszczególne miejscowości wiejskie pełnią funkcje o charakterze elementarnym, wśród których wiodącą pod względem powierzchni jest funkcja rolnicza. Dotyczy to przede wszystkim miejscowości sołeckich zlokalizowanych w otoczeniu gruntów rolnych. Uzupełnienie stanowią funkcje leśne i mieszkalne. Istotne funkcje ponadlokalne występują w Bobowicku (zespół szkół rolniczych), a także w Głębokim (ośrodki wypoczynkowe).

Istniejąca sieć osadnicza zasadniczo posiada cechy stabilności i trwałości. Nie zaobserwowano zwiększonej liczby pustostanów. Cechą charakterystyczną sieci osadniczej gminy jest występowanie bardzo dużej liczby kolonii oraz izolowanych zagrod.

2. Stan środowiska przyrodniczego oraz wymogi jego ochrony

Na potrzeby niniejszego opracowania wykonano dokument pt. *Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe gminy Międzyrzecz* (2019), w którym w kompleksowy sposób rozpoznano warunki przyrodnicze, dokonano ich oceny oraz sformułowano wstępne wnioski dotyczące pożądanego kierunku zagospodarowania.

Zgodnie z §2. pkt. 2 i 3 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*, opracowanie ekofizjograficzne podstawowe zalicza się do grupy materiałów planistycznych i stanowi element dokumentacji prac planistycznych. Przedstawiona poniżej treść stanowi syntezę rozpoznanych uwarunkowań środowiskowych, a znacznie szersza charakterystyka znajduje się w ww. opracowaniu.

Generalnie gmina Międzyrzecz charakteryzuje się stosunkowo dużymi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi. Do elementów kształtujących środowisko przyrodnicze zalicza się kompleksy leśne oraz inne tereny zadrzewione (przydrożne, śródpolne, wzdłuż rzek), zbiorniki wodne, cieki wodne i ich doliny oraz tereny otwarte, odznaczające się względnie wysoką bioróżnorodnością. Przeważającą formą zagospodarowania na terenie gminy jest leśnictwo i rolnictwo, a rozwój społeczno-gospodarczy zwykle odbywa się z poszanowaniem zasad obowiązujących w obrębie obszarów chronionych. Ponadto stosunkowo niewielki stopień zurbanizowania gminy pozwala utrzymać komponenty przyrodniczo cenne w odpowiednim stanie ochrony.

2.1. Elementy środowiska przyrodniczego

2.1.1. Budowa geologiczna

Budowa geologiczna gminy jest wynikiem szeregu procesów zachodzących w przeszłości. Na układ warstw powierzchniowych najistotniejszy wpływ miały zjawiska lodowcowe zachodzące w okresie czwartorzędu, w tym najmłodsze zlodowacenie północnopolskie, które ustąpiło zaledwie kilkanaście tysięcy lat temu.

Analizując budowę geologiczną gminy na powierzchni widoczne są jedynie utwory piętra młodo alpejskiego – trzeciorzędowe i czwartorzędowe, których miąższość na analizowanym terenie sięga 200-250 m. Sedymentację trzeciorzędową rozpoczynają utwory oligocenu, a kończą osady pliocenu. Najstarszym piętrzem trzeciorzędowym na obszarze gminy jest oligocen występujący w postaci wąskiego pasa ciągnącego się wzdłuż doliny Obry na północny-zachód od Międzyrzecza, reprezentowany przez piaski kwarcowe, mułki i ility glaukonitowe z wkładkami piaskowców. Niemal cały analizowany obszar przykrywają utwory miocenu w postaci piasków, mułków i iłów z wkładkami węgla brunatnych. Osady trzeciorzędowe przykryte są przez utwory czwartorzędu osiagające miąższości od około 170 m w okolicach Kaławy do około 20-25 m w rejonie Bukowca. Wśród utworów czwartorzędowych dominują piaski i żwiry fluwioglacjalne fazy poznańskiej zlodowacenia bałtyckiego, natomiast w rejonie Kaławy, Bukowca i Starego Dworu występują rozległe obszary glin zwałowych fazy leszczyńskiej zlodowacenia bałtyckiego.

Udokumentowane złoża surowców mineralnych zostały scharakteryzowane w dalszej części opracowania w podrozdziale 9.1. *Udokumentowane złoża kopalin*.

2.1.2. Ukształtowanie terenu

Obszar gminy Międzyrzecz jest wyraźnie urzeźbiony. Dwoma głównymi elementami krajobrazu jest wysoczyzna dyluwialna w postaci kilku wysp wysoczyznowych oraz obniżenie Obry.

Wyspy wysoczyznowe w postaci moreny pagórkowatej i czołowej zajmują okolice Nietoperka i Kaławy, gdzie wysokości bezwzględne sięgają od 80 do 120 m n.p.m. Wyspy wysoczyznowe w postaci ostańcowej formy *Wału Bukowieckiego* zajmują południowo-wschodnią część analizowanego obszaru. Stanowią one potężne, podłużne wyniesienie o wymiarach 12 x 5,5 km (w najszerszym miejscu) i orientacji północny zachód – południowy wschód, wzniesione na 30-40 m ponad otaczające je obniżenia (kulminacja wału osiąga 133,8 m n.p.m.). *Wał Bukowiecki* to forma erozyjna, silnie zerodowana, której zbocza rozcinają liczne dolinki erozyjne. Trzecia wyspa wysoczyznowa to pojedynczy, duży pagór występujący w obniżeniu Obry na południe od jeziora Głębokiego. Jego wysokość względna sięga ok. 35 m n.p.m.

Obniżenie Obry, stanowi nieckowate zagłębienie o orientacji południowy wschód – północny zachód o zasięgu wyznaczonym poziomą 50-55 m n.p.m. Występuje tu wąska (szerokości ok. 3 km) brama jezior Chycińskich, wykorzystana przez rzekę Obrę. Dno obniżenia Obry przecięte jest szeregiem południkowo zorientowanych wałów lub ciągami pagórków, dzielących to obniżenie na trzy baseny: u ujścia Paklicy do Obry występuje *Basen Międzyrzecki*, na wschodzie – *Basen Policki*, a na zachodzie – *Basen Gorzycki*. Baseny te mają płaskie dna zalegające w granicach 50-55 m n.p.m.

Najwyższy punkt gminy o rzędnej 133,4 m n.p.m. leży koło wsi Bukowiec. Z kolei punkt najniżej położony, tj. poziom wód Obry na zachód od Międzyrzecza, leży na wysokości 43 m n.p.m.

2.1.3. Wody powierzchniowe i podziemne

Głównymi rzekami gminy są Obra z jej lewostronnym dopływem Paklicą. Obra płynie z południowego wschodu ku północnemu zachodowi wąską doliną o stromych krawędziach i charakteryzuje się krętym biegiem, z licznymi zakolami. Dno jej doliny wyścielone jest piaskami, mułkami i żwirami rzecznyymi. Paklica płynie początkowo z kierunku południowo-zachodniego ku północy, a następnie ku północnemu zachodowi i uchodzi do Obry w Międzyrzeczu. Rzeka ta posiada słabiej wykształconą dolinę, a ponadto przepływa przez kilka jezior, co wpływa wyrównująco na przebieg jej stanów i przepływów.

Z uwagi na bardzo wyraźną rzeźbę terenu wszystkie odcinki działów wodnych mają charakter pewny. Na uwagę zasługuje bardzo duża liczba izolowanych chłonnych zagłębień bezodpływowych (ok. 150). Z kolei tereny podmokłe gminy zostały objęte melioracjami, polegającymi na budowie licznych kanałów, a także na pogłębieniu i wyprostowaniu koryt istniejących cieków oraz włączeniu ich do naturalnej sieci odwodnieniowej.

Na terenie gminy występuje kilkadziesiąt jezior oraz zespoły stawów hodowlanych. Wśród naturalnych zbiorników wodnych przeważają polodowcowe jeziora rynnowe i przyozowe. Największe z nich to Bukowiecko-Wyszczanowskie (119 ha), Głębokie (112 ha) oraz Kurskie (83 ha). Dominują jeziora o głębokości średniej mniejszej niż 10 m, mimo niekiedy znacznej głębokości maksymalnej.

Cechą charakterystyczną modelu hydrogeologicznego jest dwupoziomowy czwartorzędowo-mioceni, złożony system wodonośny, który tworzą struktury hydrogeologiczne różnej genezy, o zróżnicowanej ciągłości. Jest to system wielowarstwowy wód podziemnych w utworach czwartorzędu i miocenu, ściśle powiązanych z wodami Obry i jej dopływów. Granicami systemu są działy wodne zlewni Obry.

Użytkowy, dobrze izolowany od powierzchni poziom wodonośny w czwartorzędowych piaskach i żwirach występuje na głębokościach od kilku do około 70-100 m p.p.t. Miąższość

warstwy wodonośnej wynosi od kilku do 40 m. Wydajności poszczególnych ujęć są na tym obszarze bardzo zróżnicowane i wynoszą od kilku do 70 m³/h, lokalnie do 90 m³/h. Trzeciorzędowy poziom wodonośny jest gorzej rozpoznany i ma znacznie mniejsze znaczenie użytkowe.

Obszar gminy znajduje się poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Najbliższy z nich (GZWP „144 Dolina kopalna Wielkopolska”) znajduje się w odległości ok. 0,6 km na południe od granicy gminy Międzyrzecz.

Głębokość występowania wód podziemnych pierwszego poziomu nawiązuje w zarysie podstawowym do ukształtowania terenu. Na przeważającej części wody podziemne występują na głębokości od 1 do 5 m p.p.t. Większe głębokości, powyżej 10 m, występują na niewielkich obszarach wałów ozowych i pagórów kemowych na południowy zachód od Międzyrzecza oraz na wysoczyźnie morenowej na zachód i północny zachód od Kaławy. Natomiast najmniejsze głębokości, poniżej 1 m, zaobserwowano w dolinach rzecznych, w otoczeniu jezior i podmokłych zagłębieniach bezodpływowych.

2.1.4. Gleby

Na terenie gminy Międzyrzecz występują jedne z lepszych gleb w całym powiecie międzyrzeckim. Wokół miasta Międzyrzecz skoncentrowane są najlepsze gleby brunatne i czarne ziemie, stanowiące kompleks pszenno-dobry (2), dalej pierścieniem występują gleby piaskowe różnych typów genetycznych (kompleks 7 i 6 z udziałem 5 i 4) oraz trwałe użytki zielone 2z, wytworzone przeważnie na czarnych ziemiach i torfach niskich podścielonych pyłami. Wśród gruntów ornych tego regionu przeważają gleby kompleksów 4 i 5 (45%), z dużym udziałem kompleksów 6 i 7 (35%) i nieznacznym kompleksu 2. W części środkowej i częściowo wschodniej tego regionu, dominują gleby kompleksu 4, brunatne wylugowane o składzie granulometrycznym gliny lekkiej odgórnie spiaszczonej, z udziałem gleb kompleksu 2 wytworzonego z pyłów, oraz rzadziej kompleksu 5, wykształconego z piasków gliniastych lekkich na glinie lekkiej. Gleby kompleksów 6 i 7 wykształciły się głównie z piasków. Nie tworzą one większych konturów i są rozrzucone na całej powierzchni regionu. Użytki zielone kompleksu 3z występują głównie na obszarach dolin rzek Paklicy i Obry.

Szczegółowa struktura bonitacyjna gleb na terenie gminy Międzyrzecz została przedstawiona w podrozdziale 6.1. *Rolnicza przestrzeń produkcyjna*.

2.1.5. Klimat

Obszar gminy leży w strefie przejściowej i objęty jest zarówno wpływami Atlantyku jak i kontynentu Euroazji z przewagą wpływu oceanu Atlantyckiego. Napływające z zachodu, z nad Oceanu Atlantyckiego, masy powietrza polarno-morskiego, cechujące się znaczną wilgotnością, wywierają ocieplający wpływ na klimat. W zimie sprowadzają okresowe ocieplenia i odwilże, wzrost zachmurzenia nieba oraz opady atmosferyczne w postaci śniegu lub deszczu. Latem napływ powietrza polarno-morskiego przynosi ochłodzenie z jednoczesnym wzrostem zachmurzenia oraz wystąpienie opadów, niekiedy mających charakter burzowy. Wiosna jest z reguły chłodniejsza niż jesień. 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.

Warunki topoklimatyczne mogą różnić się nieznacznie od ogólnych parametrów dla całej gminy i są kształtowane przez takie czynniki jak: rzeźba terenu (w tym ekspozycja i nachylenie zboczy), szata roślinna, rodzaj podłoża oraz stosunki wodne.

2.1.6. Biocenoza

Cechą szczególną gminy jest jeden z wyższych w Polsce wskaźników lesistości wynoszący w zależności od źródła 50,7% lub 52,5%. Według danych pozyskanych z banku danych o lasach ogólna powierzchnia lasów na terenie gminy Międzyrzecz wynosi 15983 ha (wg SP Międzyrzecz – 16498 ha). Udział typów siedliskowych w lasach państwowych gminy przedstawia się następująco: BMśw – 39,4%, Bśw – 31,4%, LMśw – 21,5%, Lśw – 2,2%, OI – 1,9%, LMw – 1,5%, Lw – 1,0%, OIj – 0,7%, Lł – 0,2%, LMB – 0,1%, BMw – 0,1%.

Dominującym gatunkiem w drzewostanie jest sosna (90%), która panuje we wszystkich borowych typach lasów. W borach mieszanych występuje z domieszką dębu i niekiedy buku, w lasach mieszanych utrzymuje rolę gatunku współpanującego z dębem i bukiem. Sosna w lesie i borze mieszanym wykazuje często nadmierny udział. Bory sosnowe pod względem fitosocjologicznym wykazują dość duże zróżnicowanie w warstwie runa. Ponadto w lasach na terenie gminy istotną rolę odgrywają następujące gatunki lasotwórcze: olsza (3,4%), brzoza (2,6%), dąb (1,8%), a także świerk, buk, grab, topola, osika (poniżej 1%).

Lasy na terenie gminy są lasami wielofunkcyjnymi – obok funkcji gospodarczych spełniają funkcje: ochronne, dydaktyczne, rekreacyjno-turystyczne, ekologiczne i krajobrazowe. Funkcje ochronne spełnia 41,8% powierzchni lasów gminy, w tym wyróżnić można następujące kategorie ochronności: wodochronne, glebochronne, cenne przyrodniczo, ostoje, podmiejskie, obronne.

Istotną rolę w otwartym krajobrazie gminy odgrywają zadrzewienia śródpolne i przydrożne, zieleń parkowa, cmentarna, zieleńce, sady i ogrody przydomowe oraz roślinność strefy brzegowej rzek i jezior. Zbiorowiska te wpływają na kształtowanie mikroklimatu, podnoszą walory estetyczno-krajobrazowe oraz spełniają rolę wiatro- i glebochronną.

Na terenie miasta Międzyrzecz (wg BDL GUS, 2018 r.) 6,8% powierzchni ogółem zajmują parki, zieleńce i tereny zieleni osiedlowej, co stanowi 69,76 ha, natomiast na obszarze wiejskim gminy jest to powierzchnia wynosząca 29,90 ha. Ponadto na terenie gminy Międzyrzecz znajdują się: 3 parki spacerowo-wypoczynkowe o łącznej powierzchni 24,20 ha, 41 zieleńców o powierzchni 19,4 ha, zieleń uliczna o powierzchni 1,9 ha, zieleni osiedlowa o powierzchni 56,06 ha oraz 11 cmentarzy o powierzchni 16,30 ha.

Pod względem faunistycznym teren gminy Międzyrzecz jest dość zróżnicowany. Najbogatsze w gatunki zwierząt są zbiorowiska leśne i wodne. Na terenie gminy spotkać można pospolicie występujące w całym kraju gatunki zwierząt. Wśród szczególnie cennych gatunków fauny na terenie gminy występują: czerwończyk nieparek, piskorz, kumak nizinny, bóbr europejski, wydra oraz nietoperze (m.in. mopek, nocek Bechsteina, nocek łydkowłosy, nocek duży).

Analiza struktur przyrodniczych oraz ich znaczenie i rozmieszczenie przestrzenne wskazuje, że system przyrodniczy gminy oparty jest przede wszystkim na:

- zwartych kompleksach leśnych,
- dolinie rzeki Obry, która przecina równoleżnikowo teren gminy oraz dolinach mniejszych cieków, takich jak Paklica, Obrzyca, Jeziorna Struga, Ołobok,
- licznych zbiornikach wodnych,

- otwartych przestrzeniach gruntów rolnych z towarzyszącymi im zadrzewieniami, zakrzewieniami oraz oczkami wodnymi,
- terenach łąk i mokradeł.

Tereny te spełniają szereg funkcji ekologicznych: biocenotyczną, fizjocenotyczną, ochronną i klimatyczną.

2.1.7. Korytarze ekologiczne

Ważnym elementem zapewniającym łączność i spójność ekologiczną na terenie gminy są korytarze ekologiczne, które stanowią obszar umożliwiający migrację roślin, zwierząt lub grzybów. Do korytarzy tworzonych przez główne rzeki i ich doliny zaliczyć należy korytarz wyznaczony wzdłuż osi rzeki Obry wraz z jej doliną, a także mniejszy korytarz Paklicy. Drugą kategorię tworzą korytarze migracyjne oparte na zwartych kompleksach leśnych. Zgodnie z *Mapą korytarzy ekologicznych* (2011) gmina Międzyrzecz znajduje się w granicach krajowego Korytarza Północno-Centralnego (KPnC).

2.1.8. Krajobraz

Obszar gminy Międzyrzecz odznacza się dużą atrakcyjnością krajobrazową. Świadczą o tym bogate zasoby przyrody skupione w licznych obszarowych formach ochrony przyrody, struktura użytków leśnych i rolnych oraz ciekawe zabytki kultury materialnej. Najważniejszymi elementami środowiska przyrodniczego, które bezpośrednio wpływają na postrzeganie krajobrazu gminy jest szata roślinna oraz rzeźba terenu. Dominującymi elementami szaty roślinnej na obszarze gminy są wielkopowierzchniowe lasy oraz otwarte tereny pól uprawnych, które w połączeniu z dolinami większych rzek oraz licznymi zbiornikami wodnymi, kształtują krajobraz gminy. Ważną rolę w ocenie krajobrazu stanowią również zadrzewienia i zakrzewienia, tereny łąkowe oraz oczka wodne, stanowiące nierozzerwalny składnik struktury krajobrazu rolniczego.

2.2. Formy ochrony przyrody

W granicach gminy Międzyrzecz licznie występują obszarowe oraz punktowe formy ochrony przyrody, należą do nich 2 obszary Natura 2000, 1 rezerwat przyrody, 1 park krajobrazowy, 3 obszary chronionego krajobrazu (dodatkowo 1 obszar uchylony oczekuje na przywrócenie), 1 zespół przyrodniczo-krajobrazowy, 18 użytków ekologicznych oraz 78 pomników przyrody.

2.2.1. Obszary Natura 2000

W granicach gminy Międzyrzecz znajdują się dwa fragmenty obszarów Natura 2000:

- „Dolina Leniwej Obry” PLH080001 – Obszar obejmuje rozległą dolinę Leniwej Obry między miejscowościami Babimost i Międzyrzecz, a w północnej części również dolinę Paklicy. W granicach gminy Międzyrzecz znajduje się fragment ostoi o powierzchni ok.

2153 ha (30,1%), zlokalizowany na południu gminy. Ostoja ma charakter rozległej, zatorfionej doliny wolno płynącej rzeki i stanowi mozaikę ekstensywnie użytkowanych łąk, pastwisk oraz lasów i zarośli łęgowych. W północnej części ostoji zlokalizowane są liczne jeziora, w tym największe jezioro Bukowieckie. Obszar ważny w szczególności dla ochrony jedynej w kraju populacji kaldejskiej dziewięciornikowatej, występującej na stanowisku naturalnym, a także bardzo cennych siedlisk lasów łęgowych i grądowych, ziołorośli nadrzecznych oraz łąk trzęślicowych, w tym także rzadkich i zagrożonych populacji gatunków zwierząt takich jak: czerwończyk nieparek, piskorz oraz kumak nizinny i wydra. Zgodnie z planem zadań ochronnych z 2014 r. zarządzeniem do istniejących zagrożeń dla zachowania właściwego stanu ochrony siedlisk i gatunków należą zaniechanie lub brak koszenia, zarzucenie pasterstwa i brak wypasu oraz zmniejszenie lub utrata określonych cech siedliska.

- **„Nietoperek” PLH080003** – Większość ostoji bo ok. 6097 ha (82,6%), znajduje się na terenie gminy Międzyrzecz. Obejmuje ona rozległą sieć (ok. 30 km) starych fortyfikacji ziemnych, położonych ok. 30-50 m p.p.t. Podziemia łączą się z powierzchnią kilkoma pionowymi szybami wentylacyjnymi oraz korytarzami prowadzącymi do bunkrów. Dodatkowo do ostoji włączono Tunel w Wysokiej. Obszar obejmuje najważniejsze zimowisko nietoperzy w środkowej Europie i ich tereny żerowiskowe. Zgodnie z planem zadań ochronnych z 2018 r. nie stwierdzono istniejących zagrożeń dla zachowania właściwego stanu przedmiotu ochrony. Natomiast do potencjalnych zagrożeń należą inna ingerencja i zakłócenia spowodowane przez działalność człowieka oraz chirurgia drzewna, w tym ścinanie na potrzeby bezpieczeństwa i usuwanie drzew przydrożnych.

Ponadto na granicy z gminą Przytoczna na odcinku ok. 700 m położone są dwie ostoje Natura 2000 położone poza gminą Międzyrzecz, ale bezpośrednio z nią graniczące. Są to obszary: „Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry” (PLB080005) oraz „Rynna Jezior Obrzańskich” (PLH080002).

2.2.2. Rezerwat przyrody „Nietoperek”

Powierzchnia rezerwatu wynosi 50,77 ha i znajduje się on w zdecydowanej większości w granicach gminy Międzyrzecz, w jej południowo-wschodniej części.

Celem ochrony tego rezerwatu przyrody „Nietoperek” jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych miejsc zimowania i rozrodu wielogatunkowej kolonii nietoperzy. Rezerwat obejmuje fragment pozostałości ziemnych fortyfikacji byłego Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego, położonego kilka kilometrów na południowy zachód od miasta Międzyrzecz. W skład fortyfikacji wchodzi labirynt ziemnych korytarzy o żelbetonowej konstrukcji, znajdujący się na głębokości 35-50 m p.p.t. Osią labiryntu jest korytarz główny, od którego odchodzą w licznych kierunkach korytarze boczne. W ścianach korytarzy znajdują się liczne zagłębienia, nisze i wnęki wykorzystywane przez nietoperze na swoje kryjówki. W okresie późnojesiennym i zimowym (kolonie zimowe) odnotowuje się ponad 30 tys. osobników zaliczanych do 12 gatunków.

2.2.3. Pszczewski Park Krajobrazowy

W części północno-wschodniej gminy Międzyrzecz znajdują się 3 niewielkie fragmenty Pszczewskiego Parku Krajobrazowego – w gminie położone jest 417,86 ha tj. 4,3% powierzchni PPK. Głównym celem jego utworzenia jest ochrona i zachowanie walorów krajobrazowych, jego wartości przyrodniczych, kulturowych i dydaktycznych. Na terenie gminy teren Pszczewskiego Parku Krajobrazowego niemal w całości porośnięty jest lasami.

Zagrożeniami dla przyrody Parku są m.in.: procesy erozji wodnej i wietrznej powodujące niszczenie pokrywy glebowej, eksploatacja kruszyw powodująca degradację krajobrazu, niszczenie siedlisk oraz zaburzenie stosunków wodnych, zanieczyszczenie ściekami komunalnymi wód powierzchniowych oraz podziemnych, eutrofizacja wód, jak również przerywanie połączeń ekologicznych oraz izolacja poszczególnych części Parku wskutek zabudowy nowych terenów.

2.2.4. Obszary chronionego krajobrazu

W granicach gminy Międzyrzecz znajdują się obecnie fragmenty trzech obszarów chronionego krajobrazu:

- **„Dolina Jeziornej Strugi”** – W granicach gminy Międzyrzecz znajduje się niewielki fragment obszaru o powierzchni ok. 162 ha (2,8% powierzchni obszaru), zlokalizowany na granicy z gminą Sulęcín i Bledzew. Celem ochrony tego obszaru jest zachowanie wartości przyrodniczo-rekreacyjno-historycznych malowniczego kompleksu leśnego *Buczyn Łagowsko-Sulęcińskich*.
- **„Dolina Obry”** – W granicach gminy Międzyrzecz znajduje się duży fragment obszaru o powierzchni ok. 4551 ha (49,1%), zlokalizowany w centralnej oraz północno-zachodniej części gminy. Czynna ochrona ekosystemów obszaru, realizowana w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej i rybackiej, polega na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk Bruzdy Zbąszyńskiej.
- **„Rynny Obrzycko-Obrzańskie”** – W granicach gminy Międzyrzecz znajduje się niewielki fragment obszaru o powierzchni ok. 570 ha (3%), zlokalizowany w północnej części gminy, na granicy z gminami Trzciel i Świebodzin. Czynna ochrona ekosystemów obszaru, realizowana w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej i rybackiej, polega na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk rynien terenowych Obry i Obrzycy.
- **„Rynna Paklicy i Ołoboku”** - W granicach gminy Międzyrzecz znajduje się fragment obszaru o powierzchni ok. 4391 ha (21,4%), zlokalizowany w centralnej części gminy, wzdłuż cieków Paklica. Celem ochrony jest zachowanie korytarza ekologicznego oraz leśno-polno-jeziornej mozaiki krajobrazowej.

2.2.5. Pomniki przyrody

Na terenie gminy Międzyrzecz aktualnie znajduje się 78 pomników przyrody. Są to pojedyncze drzewa, aleje lub skupiska należące do gatunków: dąb, jesion, klon, wierzb, lipa, sosna, cis pospolity, wiąz szypułkowy, topola biała, jesion wyniosły, wiśnia ptasia i buk.

Na terenach niezabudowanych, jeżeli nie stanowi to zagrożenia dla ludzi lub mienia, drzewa stanowiące pomniki przyrody podlegają ochronie aż do ich samoistnego, całkowitego rozpadu.

2.2.6. Użytki ekologiczne

Na terenie gminy występuje 18 użytków ekologicznych (o łącznej powierzchni 79,5 ha), które obejmują tereny mające znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej. Są to w szczególności: siedliska przyrodnicze i stanowisko rzadkich lub chronionych gatunków (9 obiektów), bagna (6 obiektów), płaty nieużytkowanej roślinności (3 objekty).

Tab.1. Wykaz użytków ekologicznych

lp.	nazwa	pow. [ha]	lp.	nazwa	pow. [ha]
1.	Pastwiska	3,69	10.	Nad Paklicą	0,64
2.	Kwiecie	7,22	11.	Sosnówka	2,69
3.	Kalsko	15,89	12.	Skoki	3,07
4.	Bagna nad Jeziorem Głębokie	0,31	13.	Głębokie	4,77
5.	Mokradełka	1,15	14.	Łąki Rojewskie	6,97
6.	Nad Jeziorem Nietoperek	4,52	15.	Duże Bagno	2,06
7.	Pasek	0,81	16.	Zalesione Kalsko	1,91
8.	Nad kanałem	18,15	17.	Biały Domek	1,60
9.	Miedzianka	2,56	18.	Łąki Kęszyckie	1,52

Źródło: Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody (GDOŚ)

2.2.7. Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Uroczyska MRU”

Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Uroczyska Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego” zajmuje powierzchnię 5130,5 ha i obejmuje obszar obiektów centralnego odcinka MRU (w całości na terenie gminy Międzyrzecz). Zespół pełni funkcję swego rodzaju otuliny dla rezerwatu „Nietoperek” oraz obejmuje teren naturalnego żerowiska dla zlatujących się na zimowisko nietoperzy. Celem ochrony tego obszaru jest zachowanie walorów krajobrazowych oraz antropogenicznych form ulegających procesom naturalizacji dla potrzeb ekologicznych, dydaktycznych, naukowych i turystyczno-rekreacyjnych.

3. Stan środowiska kulturowego oraz wymogi jego ochrony

Uchwałą nr XXXIII/301/21 z dnia 30 marca 2021 r. Rada Miejska w Międzyrzeczu przyjęła dokument pt. *Program opieki nad zabytkami Gminy Międzyrzecz na lata 2020-2023*, który zawiera *Gminną Ewidencję Zabytków* oraz kompleksowo ujmuje elementy dotyczące dziedzictwa kulturowego i stanowi podstawę do określania kierunków zagospodarowania. [W TRAKCIE]

Zgodnie z §2 pkt. 3 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania*

przestrzennego gminy ww. dokument zalicza się do grupy materiałów planistycznych. Przedstawiona poniżej treść stanowi syntezę rozpoznanych uwarunkowań kulturowych, a znacznie szersza charakterystyka znajduje się w ww. opracowaniu.

3.1. Rys historyczny

Gmina Międzyrzecz historycznie leży za zachodnich krańcach Wielkopolski. Dogodne warunki lokalizacyjne, wśród lasów, licznych cieków i zbiorników wodnych, sprawiły, że teren sprzyjał osadnictwu. Wsie i osady otaczające miasto dzieliły jego losy, stąd historia gminy jest w zasadzie historią miasta Międzyrzecza.

Pierwsze wzmianki o grodzie w rejonie ujścia Paklicy do Obry pochodzą z X w., który był ważnym punktem w piastowskim systemie obrony zachodnich rubieży państwa. W czasie panowania Bolesława Chrobrego, gród został wzmocniony. Wraz z umacnianiem się państwowości, prowadzona była także katolicka działalność misyjna. W 1002 r. w okolicach grodu ulokowany został klasztor. W połowie XI w. Międzyrzecz zajęty został przez Pomorzan. W 1094 r. odbił go Bolesław Krzywousty, po którego śmierci w 1138 r. gród wraz z całą Wielkopolską przypadł we władanie księciu Mieszkowi Staremu. Za panowania książąt wielkopolskich nastąpił rozwój tych terenów, pomimo częstych napaści ze strony feudałów niemieckich. W XIII w. ustanowiono w Międzyrzeczu kasztelanię, a samo miasto otrzymało prawo lokacyjne. Przynależność zachodnich rubieży Wielopolski została ostatecznie utrwalona w czasie wyprawy Władysława Łokietka przeciw Brandenburgii w 1326 r. W połowie XIV w. król Kazimierz Wielki zbudował w Międzyrzeczu murowaną warownię. Po napaści i zniszczeniu przez wojska księcia głogowskiego Henryka XI, król Kazimierz Jagiellończyk miasto odbudował i potwierdził nadane mu prawa magdeburskie w 1485 r. W czasie tzw. potopu szwedzkiego ziemia międzyrzecka była okupowana przez Szwedów. Wiek XVII to rozwój miasta jako jednego z najważniejszych ośrodków sukiennictwa w Europie.

Średniowieczny okres lokacji wsi na terenie gminy Międzyrzecz oraz ich przynależność określają współczesne cechy przestrzenne i architektoniczne, definiując zasoby lokalnego dziedzictwa. Większość miejscowości założono jako osady rycerskie w XII i XIII w., a następnie część z nich – Kaława, Kalsko, Szumiąca, Wysoka, Wyszanowo – stała się własnością cystersów. Charakter kościelny miały również dobra w Świętym Wojciechu, Kuligowie i Żółwinie. Dobrami szlacheckimi pozostawały takie wsie jak Bobowicko, Bukowiec, Gorzyca i Pieski. Natomiast Kuźnik, Skoki, Nietoperek, Kęszyca były dobrami zamkowymi.

W wyniku II rozbioru Polski w 1793 r. tereny dzisiejszej gminy wraz z całą Wielkopolską zostały włączone w granice Prus. W latach 1807-1815 gmina należała do Księstwa Warszawskiego.

Ustalenia traktatu wersalskiego nie przywróciły ziemi międzyrzeckiej w granice odradzającego się państwa polskiego, przez co miasto pozostało w granicach Niemiec. Miało to związek szczególnie z niewielkim udziałem ludności polskiej w populacji regionu. W okresie międzywojennym ze względu na nieodległą granicę z Polską Niemcy rozpoczęli budowę kompleksu podziemnych umocnień mających za zadanie ochronę wschodniej granicy. System nazywany dziś Międzyrzeckim Rejonem Umocnionym to jedno z największych podziemnych założeń fortyfikacyjnych świata.

W wyniku zmian granic w konsekwencji II wojny światowej, Międzyrzecz po 152 latach powrócił w granice Polski. Towarzyszyło temu wysiedlenie ludności niemieckiej i napływ Polaków z terenów kresów wschodnich oraz innych części kraju.

3.2. Stan zachowania historycznych układów przestrzennych

3.2.1. Założenia urbanistyczne

Położenie i uwarunkowania geopolityczne, stanowiły bezpośrednio uwarunkowanie dla kształtowania sieci osadniczej w regionie. Na obszarze dawnego pogranicza wielkopolsko-brandenburskiego brak jest większych organizmów miejskich. Te istniejące mają genezę średniowieczną i zaliczają się do grupy miast małych o liczbie ludności nieprzekraczającej obecnie 20 tys. mieszkańców – Międzyrzecz, Skwierzyna i Trzciel. Co więcej, część dawnych miast na przestrzeni dziejów utraciła prawa miejskie. Dotyczy to Bledzewa, Lubrzy oraz Pszczewa.

Współczesny obraz urbanistyczno-architektoniczny miasta Międzyrzecz to wynik rozwoju i wielu przekształceń zachodzących na przestrzeni kilkuset lat.

Już w X w. w rejonie ul. Garncarskiej i dawnego folwarku zamkowego funkcjonowało skupisko osadnicze o miejskim charakterze, na które składał się gród wraz z podgrodzem. Międzyrzeckie grodzisko otoczone wałem konstrukcji ziemno-drewnianej pełniło funkcję obronną, z wykorzystaniem naturalnego położenia w podmokłym terenie ujścia rzeki Paklicy do Obry. W XIV w. za panowania Kazimierza Wielkiego w tym miejscu wzniesiono murowaną warownię. Zamek był siedzibą kasztelanii, a później starosty i pełnił tę funkcję do czasu potopu szwedzkiego. Zniszczony w 1655 r. utracił swe znaczenie obronne oraz mieszkalne i odtąd stanowi trwałą ruinę. W 1793 r. przestał być królewszczyzną i został przejęty przez państwo pruskie. Po 1945 r. zamek stał się częścią zespołu muzealnego. Zamek otacza fosa i wał ziemny.

Rozplanowanie miasta lokowanego w XIII w. jest czytelne do dziś, o czym świadczy układ ulic oraz rynek. Główną oś komunikacyjną stanowił trakt o przebiegu równoleżnikowym z Poznania w kierunku granicy z Brandenburgią. Na kształt przestrzenny wpływ miały także rzeki Obra i Paklica, pomiędzy którymi miasto zostało założone. Stanowiły one bowiem barierę fizjograficzną dla rozwoju przestrzennego, uniemożliwiającą powstanie rozleglejszych obszarów zabudowy.

W następnych okresach wykształciły się przedmieścia, a systematyczny, choć powolny rozwój miasta trwał do przełomu XIX i XX w. W 1 poł. XX w. nastąpiły istotne zmiany w tkance miejskiej. Powstały nowe osiedla oraz łączące je drogi i ulice. Dodatkowo w 1923 r. do Międzyrzecza włączono wieś Winnica, a w 1928 r. zespół szpitalno-mieszkaniowy Obrzyce. Z racji położenia przygranicznego Międzyrzecz pełnił funkcję miasta garnizonowego, a dla zapewnienia warunków dla wojska w południowej części powstał kompleks koszar wraz z zabudową mieszkaniową. W skutek działań wojskowych w 1945 r. ok. 60% zabudowy uległo zniszczeniu, głównie w obrębie centrum. Część zniszczonych obszarów została odbudowana bez uwzględnienia historycznego kształtu i zasad zabudowy – np. Osiedle Centrum. Część kwartałów pozostała nieodbudowana do dziś (np. wschodnia pierzeja rynku).

3.2.2. Założenia ruralistyczne

Wśród układów ruralistycznych dominują owalnice, których charakter do dnia dzisiejszego nie uległ większym zmianom. Zalicza się do nich Kalsko, Kaławę, Wysoką i Wyszczanowo. Układ innych miejscowości o tej samej genezie albo uległ zatarciu (np. Gorzyca

czy Kęszyca) albo rozwinął się przestrzennie wzdłuż dróg odchodzących od wrzecionowatego nawsia (np. Bukowiec). W granicach tego typu osad dominuje zabudowa zagrodowa powstająca od końca XIX w. W obrębie większych miejscowości znajdują się także budynki o charakterze użytkowym: szkoły, kościoły, remizy czy sale wiejskie, a także majątki ziemskie. Innym typem przestrzennym wsi jest okolnica, która na terenie gminy reprezentowana jest przez miejscowość Kuligowo. W tego rodzaju wsiach zagrody są usytuowane w zwarty sposób wokół placu w formie okręgu lub podkowy. Jeszcze innym przykładem układu ruralistycznego jest Nowe Kursko powstałe w latach 20- i 30-tych XX w. w wyniku ekspansji zabudowy od miejscowości Kursko, które ma charakter kolonii – wielodrożnicy.

Szczególnym przykładem rozwoju osadnictwa na terenach wiejskich jest Kęszyca Leśna będąca dawną bazą wojskową założoną przez Niemców w latach 1927-35, na terenie której w latach 1956-93 stacjonowały wojska radzieckie. Dominującą formą zabudowy są tu zespoły koszarowe z podziałem na grupy budynków służących funkcjom mieszkaniowym administracyjnym czy gospodarczym. W 2 poł. XX w. zabudowa została uzupełniona o dodatkowe budynki mieszkalne i usługowe zlokalizowane w miejscach dostępnych ze względu na konfigurację terenu.

3.3. Stan zachowania cennych obiektów architektury i budownictwa

3.3.1. Architektura sakralna

Zachowane przykłady architektury sakralnej reprezentują niemal wszystkie epoki dziejowe i artystyczne, co określa gminę Międzyrzecz jako jeden z ciekawszych obszarów na terenie województwa lubuskiego pod względem tego typu zasobów.

Okres średniowiecza reprezentuje wybudowana u schyłku XV w. fara miejska w formie trójnawowej orientowanej pseudohali pięcioprzęsłowej z wyodrębnionym prostokątnym prezbiterium. Po najeździe wojsk niemieckich w 1520 r. konieczna była odbudowa świątyni, która w znacznej części zachowała się do dziś. Obecny wygląd obiektu zawdzięcza odbudowie po pożarze w 1824 r. po którym, w miejscu ceglanej wieży umieszczono drewnianą, zaś w 1850 r. postawiono kruchtę przy bocznym wejściu i wymieniono partie ceglano-muru w obrębie skarp i otworów okiennych. W 1958 r. dobudowano od północy zakrystię do prezbiterium, a do nawy północnej kaplicę Matki Boskiej Nieustającej Pomocy, którą przebudowano i zharmonizowano z gotycką bryłą kościoła w 1999 r. Otoczenie kościoła stanowi obszar dawnego cmentarza z zabytkową zielenią użytkowanego do 1824 r. Inne obiekty o średniowiecznej metryce nie zachowały się w takiej formie. Zaliczyć do nich można kościół w Kaławie, który w XVIII w. został za sprawą opata paradyskiego Michała Józefa Gorkczyńskiego przebudowany do form barokowych i tak jest rozpatrywany w literaturze fachowej. Natomiast późnogotycki drewniany zrębowy kościół w Bukowcu uległ zniszczeniu w wyniku pożaru w 1978 r., a na jego miejscu wybudowano nową świątynię.

Do architektury nowożytnej datowanej do końca XVIII w. zalicza się liczniejszą grupę obiektów. Na terenie miasta należą do niej relikty po kościele i kolegium jezuitów, przy obecnej ul. Podzamcze. Na terenie wsi są to barokowe murowane kościoły w Wysokiej i Wyszanie. Oba zostały wybudowane w XVIII w. za sprawą zakonu cystersów z Gościkowa-Paradyża. Wymienione kościoły reprezentują typ orientowanych budowli halowych, do których przylegają wieże. Obok obiektów murowanych zachowały się reprezentatywne przykłady budownictwa szkieletowego i zrębowego. Kościół w Gorzycy został wybudowany jako świątynia

protestancka w 1736 r. W kalenicę dachu wbudowano niewielką wieżę, która nie miała jednak charakteru dzwonnicy, gdyż obok w 1804 r. powstała osobna konstrukcja także szkieletowa, zachowana do dziś. Kościół w Kalsku ma charakter zrębowy, następnie ściany ujęto w konstrukcję szkieletową. Budowla ta powstała w latach 1692-1693 r. z fundacji cystersów bledzewskich, do których należała wieś. Cechuje ją wyodrębnione prezbiterium i niewielka wieża od strony wschodniej, wbudowana w kalenicę dachu, a także owalne okna mające wyjątkowy charakter na tle tego typu architektury. Kaplica w Świętym Wojciechu jest jednym z najmniejszych obiektów. W obecnym kształcie budowla ta została wzniesiona w 1790 r. w miejscu starszych obiektów sakralnych o czym świadczą zachowane relikty fundamentów. Jest to budowla halowa z niewielką wieżą. Teren przykościelny stanowią wyraźne wyniesienie ponad korytem Obry stanowił pierwotnie cmentarz, którego relikty zachowały się do chwili obecnej wraz z cennym drzewostanem. Miejsce lokalizacji uznawane jest za jedną z domniemyanych lokalizacji ok. 1000 r. eremu Pięciu Świętych Braci Męczenników.

Obiekty z XIX i XX w. są zróżnicowane pod względem cech architektonicznych, jednocześnie wpisują się zasadniczo w formy historyzujące i eklektyczne. Poprotestancki kościół farny, obecnie parafialny pw. św. Wojciecha w Międzyrzeczu, został wybudowany 1834 r. w formie neoklasycystycznej z wieżą od strony południowej przykrytą ostrosłupowym hełmem. Wnętrze kościoła cechuje się zachowanymi emporami oraz pozornymi kasetonami zdobiącymi stropy. W podobnym okresie powstała w Międzyrzeczu synagoga, którą wzniesiono w miejscu starszej, zniszczonej przez pożar z 1824 r. Jest to obiekt neoklasycystyczny ozdobiony pilastrami i okrągłymi oraz półkolistymi oknami, cechujący się pierwotnie bogatym wyposażeniem. Obecnie synagoga w Międzyrzeczu stanowi własność prywatną i pełni funkcję obiektu handlowego. Inne obiekty sakralne z omawianego okresu w Międzyrzeczu to eklektyczny kościół pw. Podwyższenia Krzyża Świętego w obrębie zespołu szpitalnego w Międzyrzeczu-Obrzycach. W 1865 r. powstała niewielka kaplica staroluterańska przy obecnej ul. Ściegiennego – obecnie cerkiew grecko-katolicka pw. śś. Cyryla i Metodego. Kościół w Pieskach, zbudowany odpowiednio w 1847 r. to projekt w formie neoklasycystycznej z interesującym wyposażeniem w postaci empor. Z kolei świątynia w Szumiącej z 1894 r. powstała w formie neogotyckiej z pseudobarokową latarnią wieży. Wraz z lokalizacją osady Nowe Kursko w 1939 r. powstał zbór, a obecnie kościół pw. św. Antoniego Padewskiego.

Współczesne budowle sakralne znajdują się w Bobowicku, Bukowcu, Nietoperku i Żółwinie. Kaplica funkcjonuje również w byłych budynkach koszarowych w Kęszycy Leśnej.

3.3.2. Architektura rezydencjonalno-folwarczna

Istotnym elementem historycznego zagospodarowania są zespoły folwarczne, na które składają się dwory wraz z założeniami parkowymi, budynki gospodarcze, mieszkalne czy produkcyjne np. gorzelnie. Występują one zarówno w obrębie miejscowości jak i poza nimi. Są to duże majątki ziemskie specjalizujące się w szeroko pojętej produkcji rolniczej związanej z otoczeniem. Niejednokrotnie tego typu działalność decydowała o stopniu rozwoju najbliższego otoczenia zapewniając dostęp do usług czy kooperacji z miejscową ludnością.

Struktura własnościowa obszarów ruralistycznych w Wielkopolsce w okresie przedrozbiorowym powodowała, że nieliczne wsie posiadają założenia dworskie mające tradycję starszą niż XIX-wieczną. Na terenie gminy Międzyrzecz dotyczy to wsi szlacheckich w tym Bobowicka, Bukowca, Gorzycy, Kurska i Piesków. Większość wsi w okolicach Międzyrzecza stanowiły własność zakonną oraz biskupią (Święty Wojciech, Kuligowo, Żółwin) lub też były własnością międzyrzeckiego zamku (Kęszycy, Nietoperek, Winnica).

Od XIX w., gdy własności kościelne przekształcano w królewskie dominia, wznoszono dwory, przy czym właściciele tych majątków nie zawsze byli przedstawicielami szlachty. Zespoły dworskie i parkowe stanowiły wyodrębnione elementy przestrzenne, pozostające kontrdominantami wobec kościołów, które zaliczały się do najbardziej okazałych budowli. Współcześnie zachowane zespoły dworskie cechują się dominacją form neoklasycystycznych i eklektycznych (Kursko, Wyszanowo). Rzadziej są to przykłady barokowego budownictwa rezydencjonalnego, jak np. pałac Kalckreuthów w Gorzycy. Część z obiektów nie przetrwała (Bukowiec, Pieski), ale warto tu odnotować założenia folwarczne i parkowe ze szczególnie cennym obiektem w Bukowcu. Warty odnotowania jest również folwark Karolewo należący do majątku z Bobowicka, gdzie funkcjonowało ozdobne założenie ogrodowe.

3.3.3. Zabudowa gospodarstw chłopskich

Do drugiej połowy XIX w. wsie w okolicach Międzyrzecza miały przede wszystkim charakter drewniany z nieliczną zabudową murowaną, a obecny ich kształt jest wynikiem znaczących akcji budowlanych po tym okresie, które nadały miejscowościom charakterystyczny powtarzalny kształt architektury.

W typowym zagospodarowaniu działek zagrodowych budynki mieszkalne są zlokalizowane na frontach dróg, a za nimi znajdują się budynki gospodarcze, składające się ze stodoły oraz chlewu. Budynki mieszkalne są głównie murowane parterowe lub dwukondygnacyjne ze stromymi dachami pokryte dachówką. Na części elewacji frontowych zachował się oryginalny detal architektoniczny i wystrój rzeźbiarski wraz ze stolarką okienną i drzwiową. Posesje od strony frontowej są wyгородzone. Wartościowe przykłady takiego budownictwa znajdują się na terenie całej gminy, a ich natężenie można spotkać przede wszystkim Wyszanowie, Bukowcu oraz Wysokiej.

Odmianą charakterystyką cechuje się zabudowa tzw. Nowego Kurska założonego w latach 30-tych XX w. dla ludności wysiedlanej z Kęszycy w związku z budową fortyfikacji Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego. Całość cechuje się jednolitą zabudową zagrodową w postaci budynków szkieletowych usytuowanych na planie czworoboku.

W obrębie wsi występują pojedyncze obiekty nieprzystające do architektury historycznej, do których zaliczają się budynki wielorodzinne powstałe przy PGR-ach. Istniejąca zabudowa, która powstała przed 1945 r. na przestrzeni ostatnich lat podlegała przebudowie w zakresie wielkości otworów okiennych, stolarki okiennej, wyglądu elewacji poprzez jej ocieplanie a także pokrycia dachów. W ostatnim czasie powstają także jednorodzinne budynki mieszkalne charakterystyczne dla zabudowy podmiejskiej. Wynika to ze zmieniającego się stylu życia mieszkańców, którzy zamieszkując tereny wiejskie coraz częściej nie są związani z rolnictwem.

3.3.4. Zabudowa mieszkaniowa miejska

Zabudowa staromiejska skupiona jest głównie w obrębie zachowanej średniowiecznej siatki ulic, wzdłuż których kamienice tworzą zwarte pierzeje. Budynki powstałe w XIX w. prezentują typ wielkopolski, o symetrycznej trzy lub czteroosiowej klasycystycznej elewacji. Przykład stanowią kamieniczki przy Rynku oraz ul. Chłodnej i Wesolej.

Zabudowę przy ul. Winnica reprezentują parterowe domy stanowiące relikty zabudowy zagrodowej. Winnica to dawna wieś o pierwotnym układzie ulicówki, która rozciągała się

między dwoma dominantami: nieistniejącym kościołem pw. św. Jana Nepomucena u zbiegu ul. Waszkiewicza i Chrobrego oraz folwarkiem zamkowym.

Lokalizacja dworca kolejowego w obecnym miejscu w 1885 r. spowodowała rozwój miasta w kierunku wschodnim. Powstała dzisiejsza ul. 30 Stycznia z czterokondygnacyjną zabudową utrzymaną w stylu historyzującym. Wkrótce dla pracowników kolei wzniesiono w mieście spore osiedle na prawym brzegu rzeki Obry przy ul. Kilińskiego. Zabudowę mieszkalną tworzą piętrowe domy wielorodzinne, stojące na froncie działek, z budynkami gospodarczymi na zapleczu.

W końcu XIX w. kamienice zaczęły tworzyć zwarte pierzeje. Na obszarach poza obrysem dawnych murów miejskich – ul. 30 Stycznia (na odcinku od ul. Ściegiennego do placu przed dworcem kolejowym), ul. Mieszka I (na odcinku od ul. Konstytucji 3 Maja do ul. Łąkowej i Szopena) i ul. Kazimierza Wielkiego (na odcinku od mostu do ul. Kilińskiego i Libelta). W późniejszym czasie kształtowała się zabudowa willowa, zwłaszcza przy wskazanym odcinku ul. Mieszka I, gdzie interesującymi obiektami są willa pod nr 24 pełniąca obecnie funkcję klubu garnizonowego oraz willa pod nr 27. Innymi obiektami reprezentacyjnymi są pochodzący z początku XX w. pałacyk przy ul. 9 Maja nr 60 oraz wille miejskie przy ul. Staszica.

3.3.5. Budynki użyteczności publicznej

Dom Starostów Międzyrzeckich z początku z 1719 r. wraz oficyną to jeden z bardziej okazałych przykładów zabudowy pierwotnie o charakterze publicznym. Znajduje się na dziedzińcu przed zamkiem, otoczony parkiem. Wraz z dworem wzniesiono oficynę konstrukcji szachulcowej. Po II rozbiore Polski zespół stał się własnością prywatną. W połowie XIX w. połączono dwór z oficyną w kompleks o kształcie litery „L”. W dworze ulokowano browar, a w oficynie mieszkanie. Po remoncie w latach 1960-1964 całość zaadaptowano na potrzeby muzeum regionalnego.

Na przełomie XIX i XX w. oraz na początku XX w. w Międzyrzeczu wybudowano szereg gmachów użyteczności publicznej o historyzujących, reprezentacyjnych formach architektonicznych. Należy do nich budynek sądu, szkoła przy ul. Staszica, siedziba straży pożarnej, poczta oraz stojąca obok willa i dom dla pracowników poczty przy ul. Ogrodowej, a także szpital. Powstały w 1885 r. zespół zabudowań dworca kolejowego w Międzyrzeczu obecnie tworzą budynek ekspedycji kolejowej, torowiska z trzema peronami i przejściem podziemnym, dwie wieże ciśnień oraz dwie nastawnie z początku XX w. Zespoły stacji kolejowych w Bobowicku, Bukowcu, Gorzycy, Nietoperku i Kursku są obecnie pozbawione swojej pierwotnej funkcji i zostały zaadaptowane pod funkcję mieszkaniową.

W latach 1904-1911 nieopodal miasta, w Obrzycach, wzniesiono zespół szpitala psychiatrycznego utrzymany w stylu historyzującym z elementami secesji. Zespół tworzy zwarty układ, w którym pojedyncze pawilony są skomunikowane ze sobą drogami w formie alei parkowych. Całość obsadzono drzewostanem, przez co teren stanowi obecnie park o wysokich walorach krajobrazowych. Na terenie szpitala stoi kościół i dawna sala kinowa. W skład kompleksu wchodzi także zlokalizowana na północ od szpitala zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa i bliźniacza, o ciekawym detalu architektonicznym, przeznaczona pierwotnie dla personelu szpitalnego.

W krajobrazie wsi zachowały się pojedyncze elementy dawnej infrastruktury wiejskiej, o lokalnych cechach zabytkowych. Obiekty szkolne, głównie z początku XX w. w formie budynków parterowych lub dwukondygnacyjnych, znajdują się m.in. w Kursku, Szumiącej

i Kaławie. Natomiast sale wiejskie i świetlice występują na terenie niemal wszystkich większych miejscowości. Część ww. obiektów nie pełni już swoich pierwotnych funkcji i zostały zaadaptowane na mieszkania bądź sklepy.

3.3.6. Międzyrzecki Rejon Umocniony

Położone częściowo w granicach gminy fortyfikacje „Frontu Umocnionego Łuku Odry i Warty” znanego bardziej pod nazwą „Międzyrzecki Rejon Umocniony” to unikalna w skali Europy budowla militarna, która w założeniu miała służyć obronie Niemiec na odcinku pomiędzy Wartą i Odrą wzdłuż polsko-niemieckiej granicy, skąd wiodła najkrótsza droga w kierunku Berlina. To także najbardziej charakterystyczny element krajobrazu kulturowego nie tylko gminy Międzyrzecz, ale także województwa lubuskiego. Linia umocnień na terenie gminy przebiega południkowo od Kurska w kierunku Kęszycy do Pniewa.

Główne naziemne obiekty bojowe są połączone ze sobą siecią podziemnych korytarzy, którymi biegła droga ruchu z dworcami i wjazdami na zapole linii. Z dworców korytarze wiodły do zespołów koszarowych, położonych bezpośrednio pod naziemnymi obiektami bojowymi. Komunikację z powierzchnią zapewniały windy lub schody betonowe w szybach, a transport wewnątrz odbywał się za pomocą elektrycznej kolejki wąskotorowej. Niemniej istotnymi obiektami tworzącymi umocnienia są zapory przeciwczołgowe tzw. zęby smoka ciągnące się na powierzchni wzdłuż głównego korytarza. Ich zadaniem wraz z rowami przeciwczołgowym było spowolnienie działań oddziałów pancernych. Sztucznie podpiętrzone wody jeziora Kęszyckiego miały z kolei umożliwić zalanie terenów, na które miały wkroczyć nieprzyjaciel. Na lokalnej drodze z Kurska do Kęszycy występuje most obrotowy, który po obróceniu o 90 stopni utrudniłyby przemieszczanie się wojsk. Obsadę wojskową z kolei zapewniały zespoły koszarowe w Międzyrzeczu i Kęszycy Leśnej powstałe w tym samym czasie.

Budowla nigdy jednak nie spełniła swojej roli, bowiem już w okresie realizacji nie odpowiadała potrzebom ówczesnej techniki i taktyki wojennej. Ostatecznie w latach 1934-1938 r. na całej planowanej linii obrony zrealizowano 30% pierwotnego planu budowy całego Frontu Umocnionego Łuku Odry i Warty, a dalsze prace zarzucono. Następnie w czasie II wojny światowej obiekty wykorzystywano na potrzeby produkcji części do silników lotniczych. W 1945 r. umocnienia zostały zajęte przez wojska radzieckie bez większego oporu.

Mimo to obiekty stanowią ciekawy przykład inżynierii budowlanej. Militarne przeznaczenie uzupełniały funkcje, które miały zapewnić większą sprawność oraz autonomiczność jego działania. Załoga miała przygotowaną część noclegową, transport zapewniała kolejka elektryczna, zaś odprowadzanie wód odbywało się w sposób grawitacyjny z wykorzystaniem ukształtowania terenu poprzez kanalizację na powierzchnię. Obecnie część tuneli „Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego” udostępniono zwiedzającym, a całość jest objęta ochroną rezerwatową największego w Europie skupiska nietoperzy.

3.3.7. Dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Międzyrzecz nie występują obiekty uznane za dobra kultury współczesnej rozumiane zgodnie z art. 2 pkt 10 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

3.4. Stan zachowania cennej kulturowo zieleni komponowanej

Przy większości założenia historycznych rezydencji pałacowych bądź dworskich zachowały się parki o charakterze krajobrazowym, zaliczające się do zieleni komponowanej, często z najstarszymi i najcenniejszymi pod względem przyrodniczym drzewami. Bliskość rzek lub zbiorników wodnych wraz z naturalnym ukształtowaniem terenu, urozmaicały kompozycję przestrzenną oraz podnosiły walory krajobrazowe całego założenia. Obecnie stan ich zachowania jest różny. Przez długi czas niepielęgnowane w znacznym stopniu utraciły swoje pierwotne walory. Do najciekawszych należy zaliczyć parki w Kursku, Gorzycy i Pieskach.

Do historycznych form zieleni zalicza się nasadzenia drzew wzdłuż starych traktów komunikacyjnych i ulic w mieście oraz dróg wiejskich. Nasadzenia towarzyszą także głównym ulicom oraz placom wewnątrz wsi. Uzupełnieniem są pojedyncze drzewa, rosnące u wjazdu na parcele, a także ogródki kwiatowe przed i za domami oraz sady. Na terenie Międzyrzecza w dobrym stanie zachowały się różnogatunkowe szpalery wzdłuż ulic Chopina, Konstytucji 3 Maja, Mikuły, Staszica oraz częściowo na ulicach Kazimierza Wielkiego i Poznańskiej. Wśród alei na terenach wiejskich należy wymienić obsadzenia ulic w obrębie tzw. Nowego Kurska i Gorzycy.

Na terenach miejscowości zakładano cmentarze, które cechowały się bogatym drzewostanem. Założenia powstałe przed II wojną światową, w latach powojennych najczęściej uległy dewastacji. Elementy architektury nagrobnej zostały zniszczone bądź rozproszone. W miejscach dawnych grobów dokonywano pochówków ludności polskiej. Obecnie o istnieniu dawnych założenia cmentarnych przypominają enklawy wysokiej, zdziczałej zieleni m.in. w Pieskach, Nietoperku i Kaławie.

3.5. Ochrona konserwatorska zabytkowych form zabudowy i zagospodarowania

Ochrona konserwatorska budynków, budowli, układów zabudowy oraz innych historycznych obszarów polega na wpisie do rejestru zabytków (najwyższa forma ochrony), a także wpisie do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

Liczba cennych obiektów wpisanych do rejestru zabytków na terenie gminy Międzyrzecz jest wysoka i wynosi łącznie 162 obiekty, z czego 140 znajduje się w granicach miasta. Niestety na przestrzeni lat wiele obiektów z powyższej grupy uległo zniszczeniu, zostało rozebrane bądź utraciło walory będące przedmiotem ochrony, dlatego zasadnym będzie ich wykreślenie z rejestru. Na terenie miasta obecnie istnieje 99 obiektów wpisanych do rejestru zabytków, wśród których znajdują się 2 wpisy obszarowe ustanowione dla układu urbanistycznego Międzyrzecza oraz zespołu szpitalnego w Obrzycach. Pod względem liczebności dominują budynki mieszkalne w różnych formach, jednak nie brakuje wyróżniających się obiektów innej kategorii. Należy do nich zaliczyć przede wszystkim obiekty zespołu zamkowego, świątynie, obiekty kolejowe, folwark Winnica, budynki użyteczności publicznej (ratusz, sąd) oraz założenia zieleni. Natomiast obiekty nieistniejące, które wymagają wykreślenia to wyłącznie budynki mieszkalne.

Tab.2. Wykaz istniejących obiektów wpisanych do rejestru zabytków z obszaru miasta

l.p.	adres (ulica, nr)	typ	datowanie
1.		układ urbanistyczny	geneza średniowieczna; ok. 1248 -XVIII w.
2.	Mieszka I	kościół parafialny p.w. św. Jana Chrzciciela	1474-79, 1520, 1835, 1863, 1958
3.	Rynek 13	kościół parafialny p.w. św. Wojciecha	1828-33
4.	Ściegiennego 4	cerkiew greckokatolicka p.w. św. Cyryla i Metodego	4 ćw. XIX w.
5.	Skargi 2	synagoga	1824
6.	Obrzyce, Długa	cmentarz przyszpitalny, ewangelicki	1904
7.	Mieszka I	aleja lipowa	XVII-XVIII w.
8.	Chłodna 3	budynek mieszkalny	1 poł. XIX w.
9.	Chłodna 7 i 9	budynek mieszkalny	ok. 1875
10.	Chłodna 16	budynek mieszkalny	2 poł. XIX w.
11.	Konstytucji 3 Maja 60	Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy – dawna willa fabrykancka Dittmannów	pocz. XX w.
12.	Konstytucji 3 Maja 38	budynek mieszkalny (obecnie usługowy)	kon. XIX w.
13.	Lipowa 2	budynek mieszkalny	ok. 1830
14.	Lipowa 3	budynek mieszkalny	ok. 1875
15.	Lipowa 5	budynek mieszkalny	2 poł. XIX w.
16.	Młyńska 1	budynek mieszkalny	4 ćw. XIX w.
17.	Młyńska 3	budynek mieszkalno-usługowy (ob. restauracja)	poł. XIX w., 1 ćw. XX w.
18.	Młyńska 5	budynek mieszkalny – kamienica	ok. 1830, 1900
19.	Młyńska 6	budynek mieszkalny – kamienica	kon. XIX w.
20.	Młyńska 8	budynek mieszkalny	ok. 1895
21.	Młyńska 10 róg Ogrodowej	budynek mieszkalny narożny	kon. XIX w.
22.	Młyńska 14 róg Podzamcze	budynek mieszkalny narożny	pocz. XX w.
23.	Młyńska 16	budynek mieszkalny wielorodzinny	poł. XIX w.
24.	Młyńska 21	sąd rejonowy	80.-90. XIX w.
25.	Młyńska 21	sąd rejonowy – budynek penitencjarny	pocz. XX w.
26.	Ogrodowa	budynek mieszkalny – dom	pocz. XX w.
27.	Podzamcze 1	budynek mieszkalny – dawne kolegium Jezuitów	XVIII w., przebudowa XIX/XX w. (1904)
28.	Podzamcze 2	muzeum, dawna rezydencja starostów międzyrzeckich	1719, XVII/XIX w.
29.	Podzamcze 2	muzeum, dawna oficyna rezydencji starostów międzyrzeckich	XVIII/XIX w.
30.	Podzamcze 2	zamek	XIV, XVI, XX w.
31.	Podzamcze 2	zespół zamkowy: zamek, muzeum (dawne starostwo z oficyną), park	XIV, XVI, XX w.
32.	Podzamcze 2	park i fortyfikacje ziemne w zespole zamkowym	XIV, XVI, XX w.
33.	Pl. Powstańców Wlkp. (przy dworcu)	wieża ciśnień – zespół zabudowy PKP	1913
34.	Pl. Powstańców Wlkp. 4	budynek dworca wraz z budynkiem gospodarczym – zespół zabudowy PKP	1885
35.	rejon mostu kolejowego nad rz. Obrą	wieża ciśnień – zespół zabudowy PKP	ok. 1905
36.	Różana 4	budynek mieszkalny	ok. poł. XIX w.
37.	Rynek 1	ratusz	1670, 1731, 1813, 1822, 1924

I.p.	adres (ulica, nr)	typ	datowanie
38.	Rynek 3	budynek dawnej cukierni / kawiarni (obecnie Urząd Skarbowy)	1866, 1924-25
39.	Rynek 6	budynek mieszkalny wielorodzinny	1 poł. XIX w.
40.	Rynek 7	budynek mieszkalny wielorodzinny	ok. 1875
41.	Rynek 8	budynek mieszkalny wielorodzinny	ok. 1890
42.	Rynek 10	budynek mieszkalny wielorodzinny	1 poł. XIX w.
43.	Rynek 11	budynek mieszkalny wielorodzinny	1 poł. XIX w.
44.	Rynek 12	budynek usługowo mieszkalny	1 poł. XIX w.
45.	Skargi 8	budynek mieszkalny – kamienica	po 1827
46.	Spokojna 1 (?)	budynek mieszkalny	1 poł. XIX w.
47.	Spokojna 6	plebania – budynek mieszkalny	poł. XIX w.
48.	Spokojna 8 (?)	budynek mieszkalny	1 poł. XIX w.
49.	Spokojna 10 (?)	budynek mieszkalny	1 poł. XIX w.
50.	Staszica 1	remiza strażacka	1926-27
51.	30 Stycznia 2, róg Mieszka I	budynek mieszkalny – kamienica narożna	ok. 1840 r.
52.	30 Stycznia 3	budynek mieszkalny	1 poł. XIX w., XX w.
53.	30 Stycznia 4	budynek mieszkalny – kamienica	poł. XIX w.
54.	30 Stycznia 6	budynek mieszkalny – kamienica	poł. XIX w.
55.	30 Stycznia 10	budynek mieszkalny – kamienica	poł. XIX w.
56.	30 Stycznia 12	budynek mieszkalny – kamienica	1 poł. XIX w., XX w.
57.	30 Stycznia 15	budynek mieszkalny	1895
58.	30 Stycznia 58	budynek mieszkalny	3-4 ćw. XIX w.
59.	30 Stycznia 62	budynek mieszkalny – dom	poł. XIX w. XX w.
60.	30 Stycznia 75	budynek mieszkalny – kamienica	po 1896
61.	Mieszka I 5	budynek mieszkalny	1 poł. XIX w., pocz. XX w.
62.	Mieszka I 7	budynek mieszkalny	1 poł. XIX w.
63.	Mieszka I 8	budynek mieszkalny	pocz. XX w.
64.	Mieszka I 9	budynek mieszkalny	1913
65.	Mieszka I 10	budynek mieszkalny	1 poł. XIX w.
66.	Mieszka I 12	budynek mieszkalny	poł. XIX, XX w.
67.	Mieszka I 14	budynek mieszkalny (obecnie usługowy)	pocz. XX w.
68.	Mieszka I 21	budynek mieszkalny – dom	1 ćw. XX w.
69.	Mieszka I 25	budynek mieszkalny	XIX/XX w.
70.	Kazimierza Wielkiego 2	budynek mieszkalny – dom	1 poł. XIX w.
71.	Kazimierza Wielkiego 4	budynek mieszkalny – dom	1 poł. XIX w.
72.	Kazimierza Wielkiego 6	budynek mieszkalny – dom	1 poł. XIX w.
73.	Kazimierza Wielkiego 8	budynek mieszkalny – dom	1 poł. XIX w.
74.	Kazimierza Wielkiego 10	budynek mieszkalny – dom	1 poł. XIX w.
75.	Kazimierza Wielkiego 12	budynek mieszkalny – dom	1 poł. XIX w.
76.	Kazimierza Wielkiego 14	budynek mieszkalny – dom	1 poł. XIX w.
77.	Kazimierza Wielkiego 16	budynek mieszkalny – dom	1 poł. XIX w.
78.	Kazimierza Wielkiego 18	budynek mieszkalny – dom	1 poł. XIX w.
79.	Kazimierza Wielkiego 20	budynek mieszkalny – dom	1 poł. XIX w.
80.	Kazimierza Wielkiego 22	budynek mieszkalny – dom	1 poł. XIX w.
81.	Kazimierza Wielkiego 24	budynek mieszkalny – dom	1 poł. XIX w.

l.p.	adres (ulica, nr)	typ	datowanie
82.	Kazimierza Wielkiego 34	budynek mieszkalny – dom	kon. XIX w.
83.	Kazimierza Wielkiego 38	budynek mieszkalny	2 poł. XIX w., XX w.
84.	Wesoła 1 róg K. Wielkiego	budynek mieszkalny narożny	1 poł. XIX w.
85.	Wesoła 2 róg K. Wielkiego	budynek mieszkalny narożny	1830
86.	Wesoła 4	budynek mieszkalny wielorodzinny	ok. 1870
87.	Wesoła 6	budynek mieszkalny wielorodzinny	ok. 1870
88.	Wesoła 8	budynek mieszkalny wielorodzinny	1 poł. XIX w.
89.	Wesoła 10	budynek mieszkalny wielorodzinny	1830
90.	Wesoła 12	budynek mieszkalny wielorodzinny	1830
91.	Wesoła 14	budynek mieszkalny wielorodzinny	1830
92.	Wesoła 16	budynek mieszkalny wielorodzinny	1 poł. XIX w.
93.	Wesoła 18	budynek mieszkalny wielorodzinny	l. 30 XIX w.
94.	Winnica 20	budynek mieszkalny – dom	2 poł. XIX w.
95.	Winnica (folwark)	założenie folwarczne	kon. XIX w. - 1925
96.	Zachodnia 2	budynek usługowy – dawna karczma	poł. XVIII w.; przeb. XIX/XX w.
97.	Obrzyce, Poznańska 109	zespół zabudowy Szpitala dla Psychicznie i Nerwowo Chorych	pocz. XX w.
98.	Obrzyce, Poznańska 109	budynek nr 40 – dyrekcja szpitala	1901-04
99.	Obrzyce, Poznańska 109	kościół filialny p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP	pocz. XX w.

Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu Programu opieki nad zabytkami gminy Międzyrzecz na lata 2020-2023 (projekt).

Z kolei na terenach wiejskich zachowało się 20 obiektów wpisanych do rejestru. Są to przede wszystkim obiekty sakralne oraz rezydencjonalne wraz z otoczeniem. W zestawieniu znalazły się także obiekty MRU. Wykreślenia wymagają 2 nieistniejące obiekty – kościół w Bukowcu (zniszczony w pożarze z 1978 r.) oraz kościół w Kursku (rozebrany w latach 60. XX w.).

Tab.3. Wykaz istniejących obiektów wpisanych do rejestru zabytków z obszaru wiejskiego

l.p.	miejsowość	obiekt	datowanie
1.	Bobowicko	oficyna pałacowa tzw. Stary Dworek	XVII w.
2.	Bobowicko	pałac	2 poł. XVIII - lata 20. XX w.
3.	Bobowicko	park pałacowy	przełom XVIII / XIX w.
4.	Bukowiec	park dworski	2 poł. XIX w.
5.	Gorzyca	zespół dworski: budynek mieszkalny, spichlerz, 2 stajnie i gołębnik, obora	XVIII-XIX w.
6.	Gorzyca	dwór	ok. 1780
7.	Gorzyca	kościół filialny p.w. Najświętszego SPJ	1736
8.	Gorzyca	dzwonnica kościelna	przełom XIX/XX w
9.	Kalsko	kościół filialny p.w. św. Bartłomieja z cmentarzem	1692
10.	Kalsko	dwór	b.d.
11.	Kaława	kościół parafialny p.w. św. Mikołaja	późne średniowiecze - lata 30 XVIII w. - XIX w.

l.p.	miejsowość	obiekt	datowanie
12.	Pniewo	obiekt bojowy 717 z zespołu militarnego Frontu Umocnionego Łuku Odry i Warty (MRU)	1938-39
13.	Kęszyca	kościół filialny p.w. św. Marcina	1728
14.	Kursko	pałac	1875-80
15.	Pieski	spichlerz	4 ćw. XIX w.
16.	Porąbka	budynek mieszkalny, leśniczówka	pocz. XX w.
17.	Święty Wojciech	kościół filialny p.w. św. Wojciecha	1768
18.	Wysoka	kościół filialny p.w. św. Barbary	1733-38
19.	Wyszczanowo	kościół filialny p.w. św. Józefa wraz z otoczeniem	1792
20.	gminy: Lubrza, Międzyrzecz i Świebodziń	Centralny Odcinek Międzyrzeckiego Rejonu Umocnionego (38 obiektów)	lata 30. XX w.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Programu opieki nad zabytkami gminy Międzyrzecz na lata 2020-2023 (projekt).

W gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków w granicach gminy Międzyrzecz ujęto obiekty budowlane związaną z zabudową miejską, zabudowę zagrodową, tereny historycznych cmentarzy, wartościowe zespoły zieleni przydomowej i przyulicznej, założenia folwarczne, układy ruralistyczne, zabytki techniki oraz architekturę militarną.

Zgodnie z projektem Programu opieki nad zabytkami gminy Międzyrzecz na lata 2020-2023 do ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków zaproponowano łącznie 478 obiektów na terenie miasta oraz 562 obiekty na obszarach wiejskich. W tej grupie znajdują się opisane wcześniej również istniejące obiekty wpisane do rejestru. Nie ujęto natomiast obiektów, które straciły walory podlegające ochronie lub uległy zniszczeniu. Szczegółowe informacje dotyczące obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków znajdują się w aneksach ww. programu.

3.6. Ochrona konserwatorska zabytków archeologicznych

Stanowisko archeologiczne to zwarty, oddzielony od innych podobnych, wycinek przestrzeni, w obrębie którego występują źródła archeologiczne dotyczące śladów materialnej działalności ludzkiej w przeszłości wraz z otaczającym je kontekstem.

W studium uwzględniono stanowiska archeologiczne zaewidencjonowane aktualnie w dokumentacji konserwatorskiej – *Archeologicznym Zdjęciu Polski* (AZP). Realizowane badania wykonywane na przestrzeni lat oraz przypadkowe znaleziska wykazują obecność artefaktów wpisujących się we wszystkie epoki pradziejowe i historyczne.

Zgodnie z projektem Programu opieki nad zabytkami gminy Międzyrzecz na lata 2020-2023 do ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków zaproponowano łącznie 449 stanowisk archeologicznych na terenie całej gminy, które zostały uwidocznione na załączniku graficznym *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego*. W tej grupie znalazły się również cztery najcenniejsze stanowiska, które zostały wpisane do rejestru zabytków.

Tab.4. Wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków

l.p.	miejsowość	obszar AZP /	typ stanowiska	datowanie
------	------------	--------------	----------------	-----------

		nr w miejscowości / nr na obszarze		
1.	Święty Wojciech	51-14 / 7 / 22	obozowisko osada ślad osadnictwa	<ul style="list-style-type: none"> - epoka kamienia (paleolit schyłkowy, mezolit), - neolit-KCWK, KPL, - wczesna epoka brązu – kultura trzciniecka, - kultura łużycka, - kultura pomorska, - wczesne średniowiecze, - późne średniowiecze, - nowożytność
2.	Międzyrzecz	51-15 / 1 / 33	gród podgrodzie zamek	<ul style="list-style-type: none"> - IX-XVI w. - ok. VIII-XII w. - XII-XVI w.
3.	Międzyrzecz	51-15 / 20 / 49	osada	<ul style="list-style-type: none"> - kultura łużycka Ha C?, - kultura wielbarska, - wczesne średniowiecze faza AB - C\D, - późne średniowiecze
4.	Międzyrzecz	51-15 / 1c /134	miasto lokacyjne	<ul style="list-style-type: none"> - średniowiecze – nowożytność

Źródło: opracowanie własne na podstawie rejestru zabytków województwa lubuskiego.

Dominują tzw. stanowiska wziemne. Działania inwestycyjne na terenie tych stanowisk są często trudne do uniknięcia i pomimo dążenia służb konserwatorskich do zachowania stanowisk w stanie nienaruszonym, dopuszcza się tam prowadzenie robót ziemnych.

Ewidencja stanowisk archeologicznych nie jest zbiorem zamkniętym i może ulec poszerzeniu lub uszczupieniu w miarę naukowej weryfikacji źródeł archeologicznych. Do zbioru mogą być włączane informacje o wszystkich sukcesywnie odkrywanych reliktach przeszłości niezależnie od charakteru badań, a także wszystkie bieżące informacje weryfikujące lub uzupełniające dotychczasowe dane.

Stanowiska archeologiczne zostały przedstawione na załączniku graficznym *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego*.

4. Demografia

Urząd Miejski w Międzyrzeczu prowadzi rejestr liczby ludności w oparciu o liczbę mieszkańców zameldowanych na terenie gminy na pobyt stały i czasowy, stąd istnieją pewne rozbieżności w stosunku do danych publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny, który posługuje się wielkościami liczbowymi dotyczącymi faktycznego zamieszkania oraz stosuje inną metodologię pozyskiwania danych. Ponadto gmina ewidencjonuje liczbę ludności według miejscowości. Powoływanie się na oba zbiory danych w dalszych punktach pozwala zobrazować strukturę demograficzną gminy w sposób pełny.

4.1. Stan i rozmieszczenie ludności

Zgodnie z danymi ewidencji ludności Urzędu Miejskiego w Międzyrzeczu na koniec 2017 r. gmina Międzyrzecz liczyła 24140 osób, co stanowiło 41% populacji powiatu

międzyrzeckiego (najludniejsza gmina powiatu), a także 2,4% populacji województwa lubuskiego.

Na terenach wiejskich zamieszkiwało 6705 osób zameldowanych na pobyt stały, stanowiąc około 1/3 ogółu populacji gminy Międzyrzecz. Najludniejszą miejscowością sołectką jest Bukowiec. Liczba ludności wynosi tu 784 osób, co stanowi 11,6% ludności wiejskiej. Do pozostałych większych jednostek zaliczają się sołectwa Bobowicko (10,7% ludności wiejskiej), Kalsko (8,8%), Kęszyca Leśna (8,7%) oraz Kuźnik (7,2%). Z kolei najmniej mieszkańców liczy sołectwo Kuligowo – 146 osób (2,2%). Niewielki udział w populacji terenów wiejskich dotyczy także sołectw Wysoka (2,6%) oraz Szumiąca (2,6%).

W żadnej miejscowości wiejskiej populacja nie przekroczyła 800 mieszkańców. Do największych zaliczają się Bukowiec (780 osób) oraz Bobowicko (712 osób). Natomiast najmniejsze miejscowości w gminie to osady Kolonia Żółwin (1 osoba) oraz Karolewo (2 osoby).

Średnia gęstość zaludnienia gminy Międzyrzecz wynosi 76 os./km² i jest to wartość wyższa od poziomu w powiecie międzyrzeckim (42 os./km²), i bardzo zrównana z wartością dla województwa lubuskiego (73 os./km²). Jednocześnie stanowi wielkość o ponad połowę niższą od gęstości zaludnienia Polski, która wynosi 123 os./km².

Gmina Międzyrzecz składa się z 18 wiejskich obrębów ewidencyjnych (które nie zawsze są jednoznaczne z sołectwami) oraz miasta Międzyrzecz. Jednostki te stanowią pola odniesienia dla pomiarów gęstości zaludnienia i charakteryzują się w tym zakresie dużym zróżnicowaniem. Gęstość zaludnienia w mieście jest wielokrotnie większa i wynosi 1693 os./km² przy 22 os./km² na terenach wiejskich. W granicach administracyjnych miasta największe skupiska ludności obejmują tereny zabudowy wielorodzinnej, w szczególności Osiedle Zachodnie i Osiedle Kasztelańskie oraz centrum miasta w rejonie ul. Konstytucji 3 Maja. Spośród wszystkich obrębów ewidencyjnych zdecydowanie najwyższe zaludnienie cechuje Kuźnik (58 os./km²), który jako jedyny przekracza średnią gminną. Pozostałe: Bobowicko (37,6 os./km²), Kaława (35,5 os./km²) i Święty Wojciech (32,7 os./km²), charakteryzują się wartościami zbliżonymi dla średniej powiatu międzyrzeckiego. W trzech obrębach parametr gęstości nie przekracza 10 os./km² – Kwiecie (2 os./km²), Nietoperek (9,2 os./km²) i Gorzyca (9,7 os./km²).

Zróżnicowanie gęstości zaludnienia wynika z uwarunkowań rozwoju sieci osadniczej, a konkretnie rozmieszczenia atrakcji oraz barier osadniczych.

Tab.5. Liczba ludności wiejskich jednostek osadniczych [stan na 31.12.2017]

l.p.	sołectwo	populacja		miejscowości	populacja	
		liczba osób	udział w populacji wiejskiej gminy [%]		liczba osób	udział w populacji wiejskiej gminy [%]
1.	Bobowicko	714	10,65	Bobowicko	712	10,62
				Karolewo	2	0,03
2.	Bukowiec	784	11,69	Bukowiec	780	11,63
				Czarny Bocian	4	0,06
3.	Gorzyca	302	4,50	Gorzyca	292	4,35
				Zamostowo	10	0,15
4.	Jagielnik	254	3,79	Jagielnik	201	3,00
				Kęszyca-Kolonia	23	0,34
				Wojciechówek	30	0,45
5.	Kalsko	592	8,83	Kalsko	424	6,32
				Brzozowy Ług	9	0,13

l.p.	sołectwo	populacja		miejscowości	populacja	
		liczba osób	udział w populacji wiejskiej gminy [%]		liczba osób	udział w populacji wiejskiej gminy [%]
				Kwiecie	6	0,09
				Kolonia Żółwin	1	0,01
				Lubosinek	51	0,76
				Jeleniegłowy	8	0,12
				Rojewo	75	1,12
				Porąbka	18	0,27
6.	Kaława	381	5,68	Kaława	381	5,68
7.	Kęszycza Leśna	583	8,70	Kęszycza Leśna	583	8,70
8.	Kuligowo	146	2,18	Kuligowo	134	2,00
				Marianowo	12	0,18
9.	Kursko	330	4,92	Kursko	330	4,92
10.	Kuźnik	483	7,20	Kuźnik	114	1,70
				Skoki	41	0,61
				Międzyrzecz Wybudowanie	312	4,65
				Łęgowskie	16	0,24
11.	Nietoperek	348	5,19	Nietoperek	242	3,61
				Kęszycza	106	1,58
12.	Pieski	234	3,49	Pieski	234	3,49
13.	Pniewo	258	3,85	Pniewo	258	3,85
14.	Szumiąca	174	2,60	Szumiąca	174	2,60
15.	Święty Wojciech	465	6,94	Święty Wojciech	456	6,80
				Głębokie	9	0,13
16.	Wysoka	172	2,57	Wysoka	172	2,57
17.	Wyszanowo	262	3,91	Wyszanowo	262	3,91
18.	Żółwin	223	3,33	Żółwin	223	3,33
	SUMA	6705	100,00	SUMA	6705	100,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM w Międzyrzeczu.

Tab.6. Gęstość zaludnienia gminy na tle powiatu, województwa i kraju [stan na 31.12.2017]

jednostka osadnicza		powierzchnia* [km ²]	liczba osób	gęstość zaludnienia [os./km ²]
miasto Międzyrzecz*		10,3	17 435	1 692,7
tereny wiejskie razem*		304	6 705	22,1
w tym obręby	Bobowicko	19	714	37,6
	Bukowiec	36	784	21,7
	Gorzyca	31	302	9,7
	Kalsko	22	433	19,7
	Kaława	18	639	35,5
	Kęszycza	26	689	26,5
	Kuligowo	10	146	14,6
	Kursko	15	330	22
	Kuźnik	8	467	58,4

jednostka osadnicza		powierzchnia* [km ²]	liczba osób	gęstość zaludnienia [os./km ²]
	Kwiecie	3	6	2
	Nietoperek	28	258	9,2
	Pieski	10	234	23,4
	Rojewo	9	93	10,3
	Szumiąca	11	174	15,8
	Święty Wojciech	22	719	32,7
	Wysoka	7	172	24,6
	Wyszanowo	12	262	21,8
	Żółwin	17	223	13,1
gmina Międzyrzecz razem*		314,3	24 140	76,8
powiat międzyrzecki**		1 388	58 249	42
województwo lubuskie**		13 987,9	1 016 832	73
Polska**		312 679	38 433 558	123

*na podstawie danych SP w Międzyrzeczu; **na podstawie danych GUS

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM w Międzyrzeczu, SP w Międzyrzeczu i GUS.

4.2. Dynamika ludności

Na dynamikę ludności składają się procesy związane z ruchem naturalnym oraz ruchem wędrownym ludności, których finalnym efektem są zmiany populacyjne wyrażające się przyrostem lub spadkiem rzeczywistym liczby ludności na danym terenie.

Ruch naturalny obejmuje szereg zjawisk związanych z procesami naturalnej, biologicznej reprodukcji społeczeństw, w szczególności urodzeń i zgonów. Ich natężenie zależy m.in. od poziomu rozwoju społeczno-gospodarczego, kulturalnego, zwyczajów, a nawet klimatu danego regionu. Czynniki, które determinują poziom i natężenie urodzeń (rodności) są: liczba i struktura kobiet w wieku rozrodczym, liczba zawieranych małżeństw i struktura wiekowa nowożeńców, polityka zatrudnienia, stopień aktywizacji zawodowej kobiet, poziom wykształcenia społeczeństwa, perspektywy wychowania i wykształcenia potomstwa, system bodźców ekonomicznych, warunki mieszkaniowe, a także wierzenia religijne. Z kolei do czynników regulujących poziom i natężenie zgonów (umieralności) należą: liczba i struktura ludności według płci i wieku, przyczyny zgonów, zmiany w poziomie i stylu życia ludności, dostępność do służby zdrowia, a także postęp medycyny w zapobieganiu przedwczesnej umieralności.

Tab.7. Ruch naturalny, ruch wędrowny oraz przyrost rzeczywisty w latach 2007-17 [stan na 31.12]

rok	ruch naturalny			ruch wędrowny			przyrost rzeczywisty
	urodzenia	zgony	przyrost naturalny	zameldowania	wymeldowania	saldo migracji	
2007	255	237	18	483	519	-36	-18
2008	235	242	-7	441	420	21	14
2009	290	246	44	311	343	-32	12
2010	252	235	17	329	363	-34	-17

2011	270	222	48	303	386	-83	-35
2012	243	234	9	385	474	-89	-80
2013	232	249	-17	406	486	-80	-97
2014	247	224	23	411	472	-61	-38
2015	234	256	-22	365	329	36	14
2016	287	240	47	287	387	-100	-53
2017	292	222	70	308	323	-15	55
suma	2837	2607	230	4029	4502	-473	-243
średnia	257,9	237,0	20,9	366,3	409,3	-43,0	-22,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Na przestrzeni lat 2007-2017 liczba urodzeń w gminie kształtowała się średnio poniżej 260 osób rocznie. Największą liczbę narodzin odnotowano w 2017 r. (292 urodzenia) i jeżeli chodzi o omawiany przedział czasowy to nie jest zauważalny żaden trend, spadkowy bądź rosnący. Roczna liczba urodzeń waha się od 232 do 292 osób. W przypadku zgonów trudno określić jednoznacznie tendencję, ze względu na systematyczny wzrost średniej długości życia. Współczynnik ruchu naturalnego ludności przedstawia obraz tempa wzrostu lub spadku liczby ludności. W latach 2009-2012 odnotowano dodatni bilans przyrostu naturalnego, który w 2011 r. osiągnął wartość 48 osób. W roku 2013 i 2015 tendencja odwróciła się zarówno z uwagi na spadek liczby urodzeń, jak i wzrost liczby zgonów. Natomiast w roku 2014, 2016 i 2017 przyrost naturalny osiągnął wynik dodatni i ukształtował się na poziomie odpowiednio 23, 47 oraz najwyższy w badanym okresie 70 osób. W wyniku powyższej analizy nie można odnotować jednoznacznego trendu wartości wskaźnika przyrostu naturalnego.

Ruch wędrownkowy to całokształt procesów i zjawisk związanych ze zmianą miejsca zamieszkania lub czasowego pobytu. Do najczęstszych przyczyn migracji należą motywy o charakterze ekonomicznym (np. praca, koszty życia, mieszkanie) lub społecznym (np. założenie rodziny, możliwości edukacji i rozwoju). Dane ujawnione przez GUS pokazują, iż większa liczba osób decyduje się na wyjazd (wymeldowanie) z gminy niż na przyjazd (zameldowanie). Generalnie zjawisko odpływu ludności jest procesem niekorzystnym, gdyż emigracja dotyczy głównie jednostek bardziej aktywnych i młodszych, a tym samym najbardziej wartościowych z punktu widzenia potencjału demograficznego. Gmina Międzyrzecz przegrywa konkurencję z większymi ośrodkami miejskimi. Proces depopulacji migracyjnej należy bacznie obserwować i podejmować działania zaradcze, które przyczynią się do zahamowania lub odwrócenia obserwowanych tendencji. Wskazany jest rozwój lokalnego rynku pracy, ograniczenie wykluczenia komunikacyjnego terenów wiejskich a także samej gminy, znajdującej się z dala od głównych szlaków komunikacyjnych, ponadto poprawa jakości miejsc zamieszkania, w tym dbałość o ład i wysoką jakość przestrzeni publicznych oraz inwestycje w infrastrukturę społeczną oraz zapewnienie odpowiedniej oferty usługowej m.in. kulturalnej, oświatowej i zdrowotnej.

Na przestrzeni lat 2007-2017 saldo migracji jedynie w dwóch przypadkach było dodatnie i kształtowało się na poziomie 21 w 2008 r. oraz 36 w 2015 r. W pozostałym okresie czasu odnotowano saldo ujemne, które oscylowało od poziomu -32 w 2009 r. do nawet -100 w 2016 r. Średnie saldo migracji w badanym okresie wynosiło -43 osoby.

Na przestrzeni lat 2007-2017 odnotowywano okresy wzrostu i spadku liczby ludności. Do 2010 r. przybywało mieszkańców względem roku poprzedniego, natomiast latach 2011-2016 zaobserwowano coroczny spadek liczby ludności. Następnie w 2017 r. odnotowano wzrost liczby mieszkańców względem roku poprzedniego. Ogólnie w badanym okresie przybyło

382 osoby, co stanowi przyrost o ok. 1,5%. Zdecydowanie korzystniejszą sytuacją kształtowała się wśród ludności zamieszkującej tereny wiejskie w gminie, gdzie w całym badanym okresie notowano wzrost populacji – łącznie aż o 10,7%. Natomiast na terenie miasta Międzyrzecz w analizowanym przedziale czasowym odnotowano spadek liczby mieszkańców na poziomie ok. 1,5%. Wartości te wynikają w dużej mierze z dużej dynamiki osiedlania się ludności miejskiej na terenach wiejskich (rozwój zabudowy jednorodzinnej).

Tab.8. Zmiany liczby mieszkańców w latach 2007-17 [stan na 31.12]

rok	miasto Międzyrzecz	przyrost rzeczywisty	tereny wiejskie	przyrost rzeczywisty	ogółem	przyrost rzeczywisty
2007	18539	-	6227	-	24766	-
2008	18513	-26	6297	70	24810	44
2009	18549	36	6337	40	24886	76
2010	18793	244	6447	110	25240	354
2011	18700	-93	6505	58	25205	-35
2012	18610	-90	6565	60	25175	-30
2013	18552	-58	6603	38	25155	-20
2014	18459	-93	6672	69	25131	-24
2015	18392	-67	6721	49	25113	-18
2016	18309	-83	6792	71	25101	-12
2017	18255	-54	6893	101	25148	47
suma	---	-284	---	666	---	382

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS.

Analiza dynamiki ludności wskazuje, że o ile ruch naturalny wykazuje tendencje pozytywne, to ruch wędrowny prezentuje trendy niekorzystne dla utrzymania stabilności oraz rozwoju populacji gminy.

4.3. Struktura biologiczna ludności

Informacje o charakterze ogólnym w zakresie proporcji poszczególnych grup wiekowych dostarcza analiza populacji według wiekowych grup ekonomicznych. Grupowanie ekonomiczne pozwala określić zasoby siły roboczej i ułatwia wykrycie prawidłowości w kształtowaniu się proporcji pomiędzy ludnością młodą, ludnością dorosłą oraz ludnością starą. Podział na trzy grupy jest bardzo przejrzysty, jednakże pewną trudnością tego grupowania jest jednoznaczne ustalenie granic wieku produkcyjnego. Najczęściej jako dolną granicę wieku produkcyjnego przyjmuje się pełnoletniość, a górną 65 lat dla mężczyzn i 60 lat dla kobiet.

Tab.9. Struktura wieku ludności według grupowania ekonomicznego [stan na 31.12.2017]

obszar	wiek przedprodukcyjny 0-17 lat		wiek produkcyjny mężczyźni 18-64 kobiety 18-59		wiek poprodukcyjny mężczyźni 65+ kobiety 60+	
	ogółem	udział [%]	ogółem	udział [%]	ogółem	udział [%]
tereny wiejskie	1 279	18,8	4 391	64,7	1 122	16,6

miasto Międzyrzecz	3 219	17,6	11 233	61,4	3 857	21,1
gmina Międzyrzecz	4 498	17,9	15 624	62,2	4 979	19,9
powiat międzyrzecki	10 372	17,8	36 769	63,0	11 256	19,3
województwo lubuskie	183 640	18,1	635 141	62,4	198 595	19,5
Polska	6 895 878	17,9	23 767 614	61,8	7 769 500	20,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Struktura biologiczna ludności gminy według grupowania ekonomicznego wypada porównywalnie zarówno do powiatu międzyrzeckiego, województwa lubuskiego jak i obszaru Polski. Udział osób w grupie wieku przedprodukcyjnego jak i produkcyjnego jest w każdym przypadku zbliżony. Różnice w wartościach na ogół nie przekraczają 1%. Populacja gminy cechuje się relatywnie dobrymi parametrami wiekowymi, a proces starzenia się ludności wykazuje podobne wartości w regionie jak i całym kraju.

Ponadto analiza porównawcza wykazała nieco większe zróżnicowanie ludności wewnątrz samej gminy. Ze względu na wyższy poziom rozrodności na terenach wiejskich udział ludności młodej jest tam o ponad 1% wyższy aniżeli w mieście, a ludności dojrzałej aż o ponad 5%. Większa dynamika demograficzna na terenach wiejskich i związany z tym relatywnie wolniejszy proces starzenia się populacji przekłada się na wyraźnie niższy odsetek ludności starej niż dla miasta Międzyrzecz.

Tab.10. Wskaźniki obciążenia demograficznego [stan na 31.12.2018]

jednostka terytorialna	ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym	ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym
gmina Międzyrzecz	63,2	113,2	33,5
powiat międzyrzecki	60,8	112,7	32,2
woj. lubuskie	60,2	108,1	31,3
Polska	61,7	112,7	32,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Relacje liczbowe pomiędzy poszczególnymi grupami wiekowymi określa się mianem wskaźników obciążenia demograficznego, które obrazują tzw. produktywność społeczności. Porównując wskaźniki gminy Międzyrzecz z powiatem międzyrzeckim oraz województwem lubuskim można wywnioskować, iż ludność gminy wypada nieco młodziej (bardziej produktywnie). Jedynie w stosunku do ludności kraju gmina Międzyrzecz kształtuje się na niższym poziomie, gdyż ludności młodej na 100 osób w wieku produkcyjnym jest mniej o 1%.

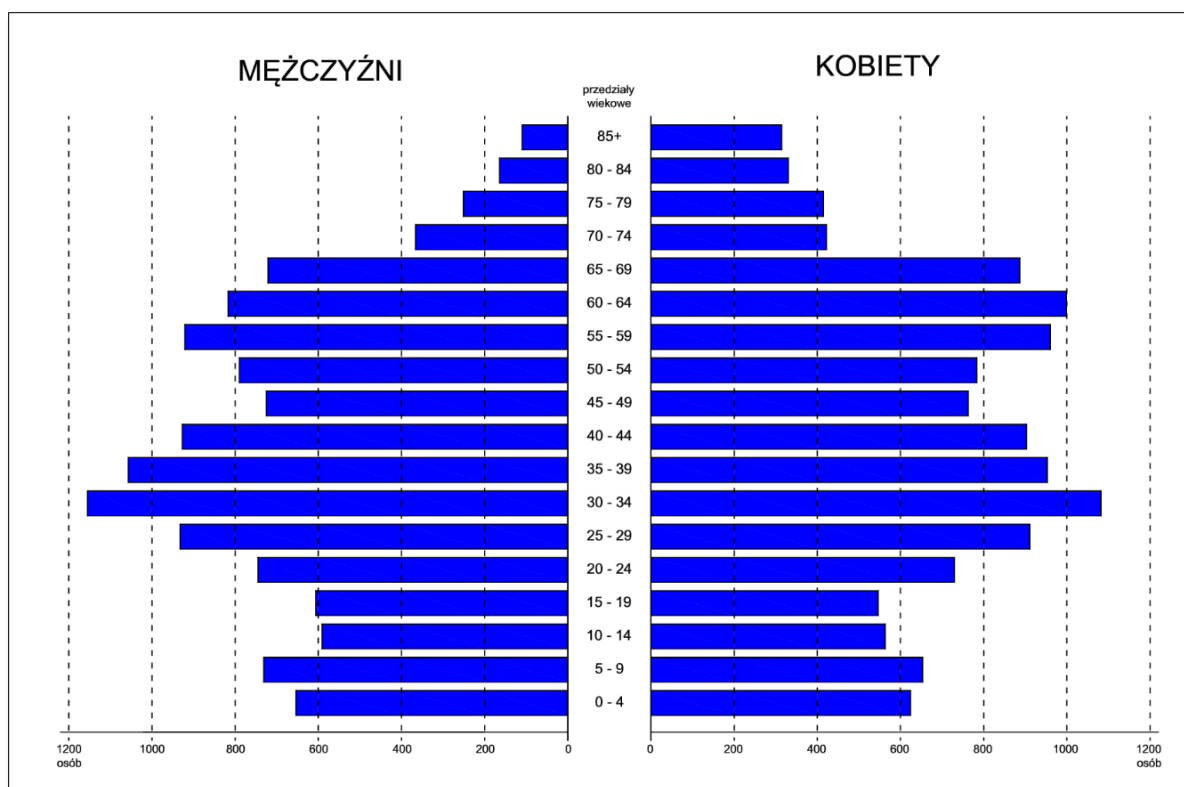
Tab.11. Struktura biologiczna ludności oraz współczynnik feminizacji [stan na 31.12.2017]

grupa wieku	liczba ludności			liczba kobiet na 100 mężczyzn
	mężczyźni	kobiety	ogółem	
0 – 4	654	624	1278	95
5 – 9	731	653	1384	89
10 – 14	591	563	1154	95
15 – 19	606	546	1152	90

20 – 24	745	730	1475	98
25 – 29	932	911	1843	98
30 – 34	1155	1082	2237	94
35 – 39	1057	953	2010	90
40 – 44	927	903	1830	97
45 – 49	725	763	1488	105
50 – 54	790	783	1573	99
55 – 59	921	960	1881	104
60 – 64	817	999	1816	122
65 – 69	721	887	1608	123
70 – 74	366	422	788	115
75 – 79	251	415	666	165
80 – 84	164	330	494	201
85+	110	314	424	285
suma	12263	12838	25101	105

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Analizy wykorzystujące ekonomiczne grupowanie wieku pozwalają otrzymać ogólne i syntetyczne wnioski. Dokładniejsza analiza struktury wieku opiera się na tzw. grupowaniu podstawowym, w ramach którego wydzielono pięcioletnie grupy podstawowe, uzyskując razem 18 przedziałów wiekowych, w tym ostatni otwarty. Najdokładniejszym przedstawieniem struktury biologicznej ludności jest wykres – tzw. piramida wieku. Z jej kształtu można wywnioskować na jakim etapie rozwoju demograficznego znajduje się dana populacja. Wykres wykonany dla populacji gminy Międzyrzecz potwierdza obserwowane w Polsce procesy starzenia się społeczeństwa. Jest to widoczne w zdecydowanym spadku liczebności grupy poniżej 20-tego roku życia. Jednocześnie liczne roczniki dzisiejszego wieku produkcyjnego sukcesywnie przesuwają się ku górze wykresu, zwiększając objętość piramidy w jej szczytowej części. Kształt piramidy dla populacji badanych w naszym kraju jest zniekształcony poprzez kolejne wyże oraz niże demograficzne. Ogólnokrajowe tendencje wystąpiły również w przypadku populacji gminy Międzyrzecz.



Ryc.2. Struktura biologiczna ludności – piramida wieku [stan na 31.12.2017]

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Odstępy pomiędzy kolejnymi wyższymi i niższymi obrazuje następstwo pokoleń. Grupa osób w wieku 70-74 lat to roczniki niżej wojennego. Mniejsza liczba urodzeń w tym okresie wynikała z niesprzyjających dla rozrodczości okoliczności wojennych. Z kolei powojenne grupy wiekowe są coraz liczniejsze co jest następstwem demograficznego nadrobienia strat, jakie populacja Polski poniosła w czasie II wojny światowej. Po dwudziestu latach od zakończenia wojny w strukturze wieku pojawia się echo niżej wojennego, a tym samym spowolnienie rozwoju ludnościowego.

Kolejny wyż widoczny jest dla grupy w wieku 25-39 lat i stanowi echo wzrostu powojennego, które pojawiło się w latach 70-tych i trwało do połowy lat 80-tych. Po zakończeniu okresu wzrostu, nadszedł czas silnego załamania związany z nałożeniem się kilku czynników. Zachodzące echo niżej lat 60-tych zostało silnie wzmocnione kryzysem gospodarczym wynikającym z transformacji ustrojowej i ekonomicznej, powodując czasowe pogorszenie warunków bytowych ludności. Ponadto upowszechnianie się wzorców prokreacyjnych, niekorzystnych dla rozwoju ludnościowego, takich jak: wzrost znaczenia wykształcenia, doświadczenia zawodowego, samorealizacji oraz statusu majątkowego, podniesienie granicy wieku zawarcia związku małżeńskiego oraz urodzenia pierwszego dziecka czy upowszechnienie małodzieńczego modelu rodziny. Dodatkowo gmina Międzyrzecz jest gminą o silnej dominacji ludności miejskiej. Wpływa to dodatkowo na pogłębienie spowolnienia demograficznego, ponieważ kryzys demograficzny silniej zaznacza się w społecznościach miejskich.

Drugim elementem charakteryzującym strukturę biologiczną ludności jest współczynnik feminizacji, który określa liczbę kobiet przypadającą na każde 100 mężczyzn w danej populacji. Powszechnie odnotowywana w naszym regionie geograficznym liczebna przewaga

kobiet nad mężczyznami wynika z uwarunkowań społecznych, w szczególności dłuższej średniej długości życia kobiet. Podobnie sytuacja wygląda w gminie Międzyrzecz, gdzie ogólnie na 100 mężczyzn przypada 105 kobiet. Nie dotyczy to jednak wszystkich przedziałów grupowych, przewaga mężczyzn nad kobietami utrzymuje się w grupach wiekowych do 44 lat, a następnie ulega odwróceniu i szczególnie wysokie wartości feminizacji notuje się w rocznikach najstarszych.

4.4. Prognoza zmian liczby ludności

Zgodnie z prognozą GUS liczba ludności powiatu międzyrzeckiego spadnie z obecnych 57532 osób do 53771 osób w 2030 r. i dalej do 44778 osób w 2050 r. Biorąc pod uwagę tempo zmian liczby mieszkańców całego powiatu, można oszacować tempo zmian liczby mieszkańców gminy Międzyrzecz. Dla oszacowania liczby mieszkańców gminy Międzyrzecz wykorzystano poniższy wzór:

$$LG_x = P_s * L_{2018}$$

gdzie:

- LG_x – liczba mieszkańców gminy Międzyrzecz w roku X,
- P_s – procentowa zmiana liczby mieszkańców powiatu międzyrzeckiego od 2018 r. do roku X wynikająca z prognozy GUS,
- L_{2018} – oznacza liczbę mieszkańców gminy Międzyrzecz w 2018 r.

Na tej podstawie wykonano następujące obliczenia:

$$L_{2020} = 0,9909 \times 24140$$

$$L_{2025} = 0,9653 \times 24140$$

$$L_{2030} = 0,9346 \times 24140$$

Tab.12. Prognoza zmian liczby ludności

rok	liczba mieszkańców	zmiana [%]	rok	liczba mieszkańców	zmiana [%]
2018	24 140	-	2030	19 757	-18%
2020	23 920	-1%	2035	19 013	-21%
2025	20 406	-15%	2040	18 195	-24%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Zgodnie z powyższą metodologią oszacowano, że w 2020 r. gminę Międzyrzecz zamieszkiwać będzie 23 920 osób, czyli 99% populacji z 2018 r. Natomiast w 2030 r. szacuje się liczbę mieszkańców na poziomie 19 757 osób, co stanowić będzie 82% populacji gminy z 2018 r. Również w 2040 r. prognozuje się dalszy spadek liczby ludności, która wyniesie 18 195 osób, co będzie odpowiadało 76% populacji bazowej.

5. Warunki życia ludności

5.1. Rynek pracy

W strukturze zatrudnienia w gminie Międzyrzecz według sektorów ekonomicznych dominują zatrudnieni w sektorze usługowym, w którym pracuje 46,1% osób aktywnych zawodowo. O ponad 10% mniejszą grupę stanowią pracujący w branży przemysłowej, stanowiący przeszło 1/3 wszystkich zatrudnionych (34,8%). Jeszcze niższą wartość reprezentuje grupa osób zatrudnionych w sektorze rolniczym, w którym pracuje 19,1% osób czynnych zawodowo.

Udział zatrudnionych w usługach w gminie Międzyrzecz jest nieco niższy niż w województwie lubuskim oraz kraju. Wynika to z funkcji pełnionej w systemie osadniczym i związanej z tym niskiej rangi, a także charakteru lokalnej gospodarki. Natomiast wielkości dotyczące rolnictwa kształtują się powyżej poziomu regionalnego, lecz nieco poniżej krajowego. Udział zatrudnionych w sektorze przemysłowym jest większy niż w województwie oraz kraju, co wynika z lokalizacji licznych zakładów produkcyjnych (Międzyrzecki Park Przemysłowy). Cechą charakterystyczną jest identyczny udział zatrudnionych w poszczególnych sektorach ekonomicznych w gminie oraz w powiecie, co wynika z dominującej roli gminy Międzyrzecz.

Tab.13. Struktura zatrudnienia wg sektorów ekonomicznych [stan na 31.12.2017]

rok	sektor rolniczy	sektor przemysłowy	sektor usługowy (w tym usługi publiczne)
gmina Międzyrzecz	19,1	34,8	46,1
powiat międzyrzecki	19,1	34,8	46,1
województwo lubuskie	14,0	33,9	52,1
Polska	20,5	26,9	52,6

Źródło: opracowanie własne na podstawie portalu polskawliczbach.pl.

Tab.14. Stopa bezrobocia w latach 2007-17 na tle wyższych jednostek administracyjnych

rok	gmina Międzyrzecz	powiat międzyrzecki	województwo lubuskie	Polska
2007	17,7	18,2	14,0	11,2
2008	16,5	16,7	12,5	9,5
2009	20,7	21,1	16,2	12,1
2010	21,9	21,7	15,5	12,4
2011	20,4	20,8	15,4	12,5
2012	21,3	22,7	15,9	13,4
2013	21,1	23,7	15,7	13,4
2014	16,8	18,6	12,5	11,4
2015	13,9	15,9	10,5	9,7
2016	13,6	15,0	8,6	8,2
2017	12,0	12,9	6,6	6,6

Źródło: opracowanie własne na podstawie portalu polskawliczbach.pl.

Bezrobocie w gminie Międzyrzecz na przestrzeni ostatnich kilku lat utrzymuje się na nieco niższym poziomie niż dla powiatu międzyrzeckiego, jednak w stosunku do regionu i całego kraju jest ono istotnie wyższe.

5.2. Mieszkalnictwo

Problemy gospodarki mieszkaniowej związane są z uwarunkowaniami, które wynikają przede wszystkim z okresu budowy i parametrów techniczno-użytkowych mieszkań, wskaźników zamieszkania oraz struktury własności obiektów.

W granicach miasta Międzyrzecz występuje mieszanka form zabudowy mieszkaniowej poczynając od gęstej zabudowy centrum, poprzez osiedla blokowe do osiedli domów jednorodzinnych – głównie wolnostojących, ale lokalnie także bliźniaczych i szeregowych. Natomiast na obszarach wiejskich dominuje zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i zagrodowa. Wyjątek stanowi miejscowość Kęszycy Leśna, która pełniąc funkcję zaplecza mieszkaniowego dla bazy wojskowej, prezentuje miejski charakter zabudowy. Dominuje tu zabudowa wielorodzinna, nie zanotowano natomiast domów o charakterze zagrodowym.

Dla zabudowy mieszkaniowej można dokonać chronologicznego podziału na obiekty zbudowane przed II wojną światową, budynki powstałe w okresie PRL oraz obiekty budowane w czasach współczesnych tj. po 1989 r.

Dominującą formę zabudowy powstałą przed 1945 r. stanowią kamienice oraz zabudowa willowa w mieście Międzyrzecz, a także zabudowa zagrodowo-mieszkaniowa na terenach wiejskich. Historyczna zabudowa mieszkaniowa o charakterze wielorodzinnym w Międzyrzeczu występuje szczególnie w rejonie centrum miasta. Ponadto dominuje w rejonie ul. Kazimierza Wielkiego i Kilińskiego oraz wzdłuż ul. Poznańskiej i po zachodniej stronie ul. Mieszka I. Z kolei zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rozwijała się głównie w rejonie ul. Reymonta i Osiedla Zamkowego w północnej części miasta, a także wzdłuż ul. Sienkiewicza oraz w sąsiedztwie koszar na południe od centrum. Specyficzną formę przedwojennej zabudowy mieszkaniowej stanowią budynki wielo- i jednorodzinne w kompleksie szpitalnym w Obrzycach.

Innym szczególnym przykładem rozwoju budownictwa mieszkaniowego jest zlokalizowane 10 km na południowy zachód od miasta osiedle Kęszycy Leśna. Powstało ono w okresie międzywojennym jako baza wojskowa, a po 1945 r. zostało zajęte przez Wojsko Polskie. Od 1957 r. stacjonowała tu Armia Radziecka, na potrzeby której wszechstronnie zorganizowano garnizon. Funkcjonowały m.in. szkoła, sklepy, klub oficerski, dom kultury, pralnia, łaźnia, izba chorych oraz mieszkania dla kadry oficerskiej. Dostęp dla osób postronnych był niemożliwy. W wyniku zmian ustrojowych, w maju 1993 r. wojsko opuściło garnizon, a administrację przejęły cywilne władze polskie. Od tego czasu budynki pokoszarowe są przystosowywane głównie na potrzeby mieszkaniowe i stopniowo zasiedlane. Budynki wielorodzinne (pokoszarowe) w Kęszycy Leśnej mają metrykę zarówno przedwojenną jak i powojenną.

W latach 1945-1989 budownictwo wielorodzinne powstawało zarówno w granicach miasta jak i na terenach wiejskich, towarzysząc zachodzącemu procesowi urbanizacji na płaszczyznach demograficznej, ekonomicznej, społecznej, przestrzennej i technicznej. Inwestycje były prowadzone wyłącznie przez podmioty państwowe, w ramach gospodarki centralnie sterowanej. Na terenie miasta nowa zabudowa zastępowała substancję zdekapitalizowaną lub zniszczoną w wyniku działań wojennych w ramach istniejących struktur przestrzennych. Powstały także nowe układy w formie osiedli w centralnej (Osiedle Centrum),

zachodniej (Osiedle Zachodnie i Osiedle Kasztelańskie) i północno-wschodniej części miasta (przy ul. Piastowskiej). Mniejszy układ zlokalizowano przy ul. Łąkowej.

Na terenach wiejskich zabudowa wielorodzinna pojawiła się w ramach tworzenia zaplecza mieszkaniowego dla Państwowych Gospodarstw Rolnych oraz innych form gospodarowania. Wysokie standardy techniczno-użytkowe powstałych w tamtym okresie budynków wielorodzinnych wpłynęły na poprawę jakości zamieszkania części mieszkańców wsi. Budowa infrastruktury technicznej wokół powstających przedsiębiorstw kolektywnych pozwalała na doprowadzenie bieżącej wody oraz odprowadzanie ścieków do kanalizacji lub zbiorników. Przykładami tego typu budownictwa są zespoły mieszkaniowe bądź pojedyncze budynki w Bukowcu, Bobowicku, Gorzycy, Jagielniku, Kalsku (Bielany), Kęszycy, Pieskach i Pniewie.

Zabudowa jednorodzinna rozwijała się z różną intensywnością na wszystkich terenach gminy za wyjątkiem miejscowości Kęszyca Leśna. Do głównych skupisk domów jednorodzinnych powstałych do 1989 r. należy zaliczyć tereny w Międzyrzeczu w otoczeniu zabudowy z okresu przedwojennego na Osiedlu Zachodnim oraz wzdłuż ulic Mieszka I, Marcinkowskiego oraz Lipce. Natomiast na terenach wiejskich poza lokalizacją pojedynczych budynków należy odnotować powstanie dużego osiedla w Bobowicku.

Po zmianach ustrojowych w Polsce w 1989 r., nastąpił dalszy rozwój budownictwa mieszkaniowego. Głównymi inwestorami na rynku budowlanym stały się podmioty prywatne, zwłaszcza osoby fizyczne. Budownictwo wielorodzinne ponownie zaczęło powstawać w granicach miasta. Choć skala założeń oraz dynamika nie są tak duże jak w okresie PRL, to należy odnotować pozytywne zjawisko dogęszczania się tkanki miejskiej. Budynki wielorodzinne powstawały głównie w ramach już istniejących struktur osiedlowych. W ten sposób doszło do rozbudowy Osiedla Zachodniego. Mniejsze zespoły powstały poza zwartą zabudową miasta – dotyczy to obiektów przy ulicach Długiej (3 budynki), Konstytucji 3 Maja (3 budynki) oraz Poznańskiej (1 budynek). Poza granicami miasta zrealizowano jeden nowy budynek wielorodzinny w miejscowości Wysoka, poza istniejącym układem zabudowy.

Stopniowy wzrost zamożności społeczeństwa, połączony z szerszym dostępem do kredytów oraz liberalizacją zasad dotyczących zagospodarowania przestrzennego, wpłynął na rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego. Szeroka i często niekontrolowana inwestycyjna aktywizacja gruntów rolnych spowodowała, że nowe budynki zaczęły powstawać nie tylko w granicach istniejących układów, ale także poza dotychczas ukształtowanymi jednostkami osadniczymi i bez powiązań z nimi, w szczególności bez powiązań infrastrukturalnych i komunikacyjnych (np. zabudowa na terenach rolnych w obrębach Święty Wojciech, Bobowicko, Kuźnik, Wysoka i Żółwin). Obserwowany proces rozpraszania zabudowy i związane z tym generalne zjawisko spadku intensywności zabudowy, stwarza poważne problemy związane z zapewnieniem dostępności do mediów oraz dróg. Niepełne zagospodarowanie zaprojektowanych struktur przestrzennych lub w ogóle brak kontroli nad ich powstaniem, przyczynia się postępującej degradacji przestrzeni.

Według danych GUS na terenie gminy Międzyrzecz na koniec 2017 r. znajdowało się 9405 lokali mieszkaniowych i liczba ta wzrosła względem 2007 r. o 8,1%. Ma to związek przede wszystkim ze wzrostem poziomu zamożności i związaną z tym tendencją do zmiany stylu życia, które spowodowały rozwój indywidualnego budownictwa mieszkaniowego oraz inwestycje deweloperskie w budownictwo wielorodzinne. Odnotowany w latach 2007-2017 coroczny wzrost liczby mieszkań spowodował poprawę stanu zasobów mieszkaniowych w gminie. Poprawie uległy wskaźniki: liczby izb przypadających na 1 mieszkanie (2017 r. – 3,83), wielkości powierzchni użytkowej mieszkania (2017 r. – 70,3 m²) oraz powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę (2017 r. – 26,3 m²).

Tab.15. Zasoby mieszkaniowe w latach 2007-17 [stan na 31.12.]

rok	liczba mieszkań	liczba izb		powierzchnia użytkowa mieszkań [m ²]		
		ogółem	na 1 mieszkanie	ogółem	na 1 mieszkanie	na 1 os.
2007	8645	31991	3,70	575186	66,5	23,2
2008	8760	32376	3,70	584021	66,7	23,5
2009	8887	32888	3,70	595250	67,0	23,9
2010	8869	33532	3,78	604794	68,2	24,0
2011	8990	33999	3,78	614441	68,3	24,4
2012	9086	34457	3,79	623313	68,6	24,8
2013	9169	34862	3,80	634168	69,2	25,2
2014	9250	35240	3,81	642779	69,5	25,6
2015	9294	35484	3,82	647602	69,7	25,8
2016	9339	35722	3,83	653599	70,0	26,0
2017	9405	36017	3,83	661522	70,3	26,3

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Tab.16. Zasoby mieszkaniowe oddane do użytku w latach 2007-17 [stan na 31.12.]

rok	liczba budynków mieszkalnych	liczba mieszkań	liczba izb	pow. użytkowa mieszkań [m ²]	
				ogółem	średnia
2007	31	32	387	3689	115,3
2008	40	58	385	6595	113,7
2009	50	104	512	7783	74,8
2010	34	115	446	8835	76,8
2011	49	127	486	11229	88,4
2012	53	108	516	9325	86,3
2013	49	85	417	10017	117,8
2014	55	83	385	10089	121,5
2015	40	47	262	5258	111,9
2016	44	46	245	6161	133,9
2017	69	72	313	8253	114,6
suma	514	877	4654	87234	99,5
średnia	46,7	79,7	423,1	7930	99,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

W latach 2007-2017 oddano łącznie do użytku 877 nowych mieszkań o średniej powierzchni użytkowej 99,5 m². Średnio rocznie oddawano do użytku 79,7 mieszkań. Najwięcej w 2011 r., kiedy na rynku pojawiło się aż 127 lokali. Natomiast najmniej oddano w 2007 r. – 32 mieszkania. Ogólna powierzchnia użytkowa mieszkań w analizowanych latach jest pochodną liczby oddanych lokali, dlatego podobnie najmniejszą odnotowano w 2007 r., a największą w 2011 r. Średnio największe lokale oddano w 2014 r. – 121,4 m², natomiast najmniejsza średnia powierzchnia odnotowana została w 2009 r. – 74,8 m². Pomijając wartości skrajne należy uznać, że istnieje równowaga w liczbie oddawanych nowych mieszkań oraz ich średniej powierzchni użytkowej w przeciągu analizowanego okresu. Generalnie na

zmniejszenie średniej powierzchni mieszkań oddanych do użytku w danym roku wpływ miały inwestycje w budownictwie wielorodzinnym obserwowane głównie w latach 2009-2012.

Tab.17. Liczba mieszkań komunalnych w latach 2013 i 2018 [stan na 31.12]

rok	mieszkania komunalne			
	ogółem		w tym socjalne	
	cała gmina	w tym miasto	cała gmina	w tym miasto
2013	783	635	168	153
2018	756	612	176	158

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

W 2013 r. na terenie gminy znajdowały się 783 lokale tworzące zasób komunalny, z których 168 to mieszkania socjalne. Z kolei na terenie miasta odnotowano 635 lokali komunalnych, w tym 153 socjalnych. W 2018 r. w zasobie gminy znajdowały się 756 mieszkania komunalne, z czego 176 miało status socjalnych. Na terenie miasta zlokalizowanych było 612 lokali w tym 158 socjalne. Oznacza to, że w przeciągu 5 lat odnotowano spadek ogółu mieszkań będących własnością gminy o niemal 3,5%, przy jednoczesnym wzroście udziału lokali socjalnych o 5,8%. Na podstawie ww. danych można przyjąć że polityka mieszkaniowa gminy w ostatnim czasie została bardziej ukierunkowana na wsparcie rodzin najuboższych, a udział lokali socjalnych w ogóle wszystkich wzrósł z poziomu 17% do 20%.

Oceny walorów techniczno-użytkowych mieszkań dokonano w oparciu o parametry dotyczące dostępności do wodociągu, łazienki i centralnego ogrzewania. Standard mieszkań w tym zakresie jest zbliżony na terenie miasta Międzyrzecz i na terenach wiejskich. Przyłącza wodociągowe posiada 99,7% mieszkań na terenie miasta oraz 97,8% na terenie wsi. W łazienkę wyposażone jest 96,8% mieszkań w mieście i 93,1% mieszkań na obszarach wiejskich, natomiast centralne ogrzewanie posiada 86,4% mieszkań miejskich oraz 79,3% mieszkań wiejskich.

5.3. Edukacja

5.3.1. Edukacja podstawowa

Prowadzenie placówek oświatowych szczebla podstawowego należy do zadań własnych gminy, które jest wykonywane na terenie gminy przez Burmistrza Międzyrzecza. Na obszarze gminy występują także placówki prowadzone przez podmioty niepubliczne.

W przedszkolu nr 1 funkcjonuje 30 osobowa grupa żłobkowa, do której uczęszczają dzieci w wieku od roku do 3 lat. Poza tym funkcjonuje jeden żłobek niepubliczny „Wyspa Szkrabów”.

Wychowanie przedszkolne w gminie realizowane jest przez 3 przedszkola publiczne oraz 4 przedszkola niepubliczne, wszystkie zlokalizowane w Międzyrzeczu. Oprócz przedszkoli na terenie gminy funkcjonuje jeden niepubliczny punkt przedszkolny „Przedszkole językowe Żłota Rybka” oraz 6 oddziałów przedszkolnych w szkołach podstawowych. Również w Specjalnym Ośrodku Szkolno-Wychowawczym im. Marii Konopnickiej w Międzyrzeczu działa przedszkole specjalne, dla którego organem prowadzącym jest powiat międzyrzecki.

Tab.18. Wykaz żłobków oraz placówek przedszkolnych w roku szkolnym 2018/19 [stan na 30.09.2018]

lp.	placówka	liczba dzieci
1.	Przedszkole nr 1 z grupami żłobkowymi „Pod Jarzębinką” w Międzyrzeczu	150
2.	Niepubliczny żłobek „Wyspa Szkrabów”	26
3.	Przedszkole nr 4 „Bajkowa Kraina” w Międzyrzeczu	147
4.	Przedszkole nr 6 im. Jana Brzechwy w Międzyrzeczu	143
5.	Oddział przedszkolny przy Szkole Podstawowej nr 1 w Międzyrzeczu	47
6.	Oddział przedszkolny przy Szkole Podstawowej nr 2 w Międzyrzeczu	98
7.	Oddział przedszkolny przy Szkole Podstawowej nr 3 w Międzyrzeczu	122
8.	Oddział przedszkolny przy Szkole Podstawowej nr 4 w Międzyrzeczu	70
9.	Oddział przedszkolny przy Szkole Podstawowej w Bukowcu	25
10.	Oddział przedszkolny przy Szkole Podstawowej w Kaławie	46
11.	Niepubliczne Przedszkole „Bajkowy Zakątek” w Międzyrzeczu	22
12.	Niepubliczne Przedszkole „Tęczowa Akademia” w Międzyrzeczu	16
13.	Niepubliczne Przedszkole „Jutrzenka” w Międzyrzeczu	29
14.	Niepubliczne Przedszkole „Bocianie Gniazdo”	18
15.	Niepubliczny Punkt Przedszkolny „Przedszkole językowe Złota Rybka”	21
16.	Przedszkole Specjalne w Specjalnym Ośrodku Szkolno-Wychowawczym	23
suma		1003

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM w Międzyrzeczu.

Tab.19. Wykaz szkół podstawowych w roku szkolnym 2018/19 [stan na 30.09.2018]

lp.	placówka	liczba uczniów
1.	Szkoła Podstawowa nr 1 z oddziałami sportowymi w Międzyrzeczu	369
2.	Szkoła Podstawowa nr 6 im. Adama Mickiewicza w Międzyrzeczu	423
3.	Szkoła Podstawowa nr 2 im. Szarych Szeregów w Międzyrzeczu	537
4.	Szkoła Podstawowa nr 3 im. Powstańców Wielkopolskich w Międzyrzeczu	519
5.	Szkoła Podstawowa nr 4 w Międzyrzeczu	150
6.	Szkoła Podstawowa w Bukowcu	81
7.	Szkoła Podstawowa w Kaławie	121
8.	Szkoła Podstawowa dla Dorosłych	41
suma		2241

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM w Międzyrzeczu.

Łącznie w roku szkolnym 2018/19 do przedszkoli, oddziałów przedszkolnych i żłobków na terenie gminy Międzyrzecz uczęszczało 1003 dzieci. Zdecydowana większość placówek mieści się w Międzyrzeczu. Na terenach wiejskich działają 2 punkty przedszkolne przy szkołach podstawowych w Bukowcu i Kaławie.

Edukacja na poziomie podstawowym odbywa się w 7 publicznych szkołach podstawowych oraz w szkole podstawowej dla dorosłych, dla której organem prowadzącym jest Wojewódzki Zakład Doskonalenia Zawodowego w Gorzowie Wlkp. Na terenie miasta Międzyrzecz działa 6 placówek, zaś pozostałe 2 zlokalizowane w Kaławie i Bukowcu umożliwiają kształcenie dzieci na terenach wiejskich. W roku szkolnym 2018/19 podstawówki w gminie Międzyrzecz kształciły 2241 uczniów w klasach I-VIII.

5.3.2. Edukacja ponadpodstawowa

Jednostką odpowiedzialną za funkcjonowanie publicznych szkół ponadpodstawowych jest Starosta Międzyrzecki. W gminie funkcjonują 3 publiczne jednostki oświatowe kształcenia średniego zlokalizowane na terenie miasta Międzyrzecz. Świadczona oferta edukacyjna umożliwia zdobycie wiedzy ogólnej w liceum ogólnokształcącym, a poza tym w Centrum Kształcenia Zawodowego Ustawicznego, w skład którego wchodzi Liceum Ogólnokształcące dla Dorosłych, Technikum nr 2, Zasadnicza Szkoła Zawodowa, Technikum nr 1, a także Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy, w tym Trzyletnia Szkoła Przystosowująca do Pracy oraz Branżowa Szkoła I Stopnia. Ponadto na terenie powiatu międzyrzeckiego funkcjonuje publiczna Branżowa Szkoła I Stopnia w Międzyrzeczu z liczbą 42 uczniów, która prowadzona jest przez Wojewódzki Zakład Doskonalenia Zawodowego w Gorzowie Wlkp.

Tab.20. Wykaz publicznych szkół ponadpodstawowych w roku szkolnym 2018/19

lp.	placówka	liczba uczniów	
1.	Liceum Ogólnokształcące w Międzyrzeczu	199	
2.	Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego w Międzyrzeczu	Liceum Ogólnokształcące dla Dorosłych	32
		Technikum nr 2	239
		Zasadnicza Szkoła Zawodowa	118
		Technikum nr 1	210
3.	Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy w Międzyrzeczu	Trzyletnia Szkoła Przystosowująca do Pracy	11
		Branżowa Szkoła I stopnia	16
suma		825	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SP w Międzyrzeczu.

Na terenie gminy oprócz placówek publicznych funkcjonują 3 niepubliczne szkoły ponadpodstawowe prowadzone przez powiat międzyrzecki. Są to dwie szkoły policealne oraz jedno liceum ogólnokształcące.

Tab.21. Wykaz niepublicznych szkół ponadpodstawowych w roku szkolnym 2018/19

lp.	placówka	liczba uczniów
1.	Policealna Szkoła Zawodowa „Awans”	17
2.	Policealne Studium „Academica”	88

3.	Liceum Ogólnokształcące dla Dorosłych	62
suma		167

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SP w Międzyrzeczu.

5.4. Kultura

Zadania gminy w zakresie kultury realizuje Międzyrzecki Ośrodek Kultury. Jest to instytucja działająca na terenie miasta i gminy, która realizuje swoje zadania merytoryczne w trzech pionach: pracy odtwórczej, pracy twórczej poprzez kształcenie artystyczne oraz bibliotecznym. Do podstawowych zadań ośrodka należy edukacja przez sztukę, tworzenie warunków dla rozwoju amatorskiego ruchu artystycznego oraz zainteresowania sztuką i kulturą, rozpoznawanie, rozbudzanie i zaspokajanie potrzeb oraz zainteresowań kulturalnych, a także koordynowanie działalności na terenie miasta, w zakresie organizacji imprez kulturalnych. W strukturze Międzyrzeckiego Ośrodka Kultury działają także: dom kultury, biblioteka z filiami oraz kino.

Dom kultury prowadzi działalność upowszechniania kultury i sztuki poprzez aktywne uczestnictwo dzieci, młodzieży i dorosłych w zajęciach sekcji i kół zainteresowań. Ośrodek organizuje również szereg imprez kulturalno-oświatowych i rekreacyjnych w różnych kategoriach: koncerty odbywające się w sali widowiskowej, spektakle teatralne, widowiska, imprezy rozrywkowe. Organizowane są przeglądy zespołów artystycznych, festiwale, turnieje taneczne oraz konkursy w skali lokalnej, wojewódzkiej, ogólnopolskiej i międzynarodowej.

W strukturze Międzyrzeckiego Ośrodka Kultury znaczną pozycję zajmuje biblioteka, w skład której wchodzi: oddział oraz czytelnia dla dorosłych, oddział oraz czytelnia dla dzieci, księgozbiór pedagogiczny. Gminę obsługują także 4 filie biblioteczne umiejscowione w Kaławie, Kursku, Bukowcu i Bobowicku. Oprócz bogatej oferty książek i czasopism biblioteka posiada księgozbiór literatury zagranicznej. Prowadzona jest współpraca z bibliotekami uniwersyteckimi oraz organizowane są imprezy okolicznościowe. Ponadto w Międzyrzeczu działa Biblioteka Klubu 17 Wielkopolskiej Brygady Zmechanizowanej.

W ramach struktury Międzyrzeckiego Ośrodka Kultury funkcjonuje również kino, w którym repertuar dostosowywany jest do różnych grup wiekowych. Projekcja filmów odbywa się w wersji analogowej 2D lub cyfrowej 3D. Sala kinowo-widowiskowa Międzyrzeckiego Ośrodka Kultury liczy 368 miejsc siedzących oraz 8 miejsc dla osób niepełnosprawnych. Sala jest dostosowana do działalności koncertowej, teatralnej i kinowej.

Kolejną instytucją prowadzącą formę rozwoju kulturalnego na terenie gminy Międzyrzecz jest Muzeum Ziemi Międzyrzeckiej im. Alfa Kowalskiego. W skład zbiorów wchodzi cztery działy: kolekcji portretu trumiennego, historii, etnograficzny, archeologiczno-historyczny. Ważną częścią ekspozycji muzealnej pozostaje wystawa ukazująca lokalne obyczaje i kulturę ludową. W dziale archeologiczno-historycznym można znaleźć ekspozycję dziejów Międzyrzecza w początkach państwowości polskiej. W skład kompleksu muzealno-parkowego wchodzi zamek z czasów Kazimierza Wielkiego, budynek dawnego starostwa z początków XVIII w., dwa niewielkie ogrody w stylu francuskim, oficyna dworska z I połowy XVIII w., dom bramny wzorowany na pierwotnym z XVIII w. oraz budynek Karczmy Dworskiej z połowy XVIII w.

Dodatkowo na terenach wiejskich ofertę usług kulturalnych dopełniają lokalne obiekty, takie jak świetlice i sale wiejskie, integrujące społeczności lokalne oraz służące realizacji ich własnych inicjatyw.

5.5. Turystyka, rekreacja i sport

Funkcje związane z turystyką, rekreacją i sportem pełnią przede wszystkim śródmiejskie parki, skwery i place, a także tereny położone nad wodami oraz obiekty sportowe.

Największa baza obiektów sportowo-rekreacyjnych w gminie zlokalizowana jest w mieście, na którą składają się:

- stadion miejski – kompleks obiektów sportowych (piłkarskich, lekkoatletycznych i tenisowych) o łącznej powierzchni 3,40 ha, zarządzany przez Międzyrzeczki Ośrodek Sportu i Wypoczynku,
- hala widowiskowo-sportowa z dwoma boiskami wielofunkcyjnymi „Orlik” do wszystkich gier halowych,
- pływalnia miejska „Kasztelanka”.

Na terenach wiejskich gminy funkcje rekreacyjno-sportowe pełnią przyszkolne boiska i wiejskie place sportowe, place zabaw, siłownie plenerowe, m.in. w Gorzycy, Bobowicku, Kalsku, Kaławie, Kęszycy Leśnej, Kuligowie, Kursku, Pieskach, a także kompleksy leśne, rzeki i jeziora wraz z zagospodarowanymi terenami przyległymi. Nowoczesne boiska wielofunkcyjne ze sztuczną nawierzchnią w Bukowcu, Kalsku, Kęszycy Leśnej, Kaławie i Bobowicku.

Przy jeziorze Głębokie położony jest ośrodek wypoczynkowy „Głębokie” wraz z kąpieliskiem oraz plażą trawiasto-piaszczystą. Infrastrukturę uzupełniają pomosty o łącznej długości około 300 m, nowoczesny plac zabaw dla dzieci, dwa boiska do siatkówki plażowej, na których w sezonie letnim rozgrywają się zawody z udziałem zespołów amatorskich i zawodników klubów ligowych oraz kort tenisowy.

Szczególne znaczenie na mapie atrakcji turystycznych gminy, a także województwa lubuskiego posiadają fortyfikacje Międzyrzecznego Rejonu Umocnionego, które corocznie odwiedza kilkadziesiąt tysięcy turystów. Są to największe militarne podziemia w Europie, które zostały wybudowane w latach 30-tych XX w. przez Niemców, w celu ochrony wschodniej granicy kraju. Udostępnianiem obiektów zajmuje się Muzeum Fortyfikacji i Nietoperzy w Pniewie. Wycieczki odbywają się po wyznaczonych trasach w obecności kwalifikowanych pracowników muzeum. Oferta obejmuje także przejażdżki pojazdami militarnymi, a dla miłośników rowerów wyznaczono szlaki pozwalające dojechać do innych obiektów bojowych wchodzących w skład fortyfikacji. Stała wystawa plenerowa to przede wszystkim broń z okresu II wojny światowej, a także stanowisko bojowe „Tobruk”, przeniesione z terenu budowy drogi S3 z Międzyrzecza do Gorzowa Wlkp. Uzupełnieniem działalności muzeum są organizowane cykliczne imprezy plenerowe zrzeszające miłośników militariów oraz pozostałych turystów. Podziemia to także wielka wartość przyrodnicza, ponieważ stanowią one zimową kryjówkę dla ponad 35 tys. nietoperzy. Dla ich ochrony ustanowiono największy w Europie rezerwat chiropterologiczny.

Walory przyrodnicze gminy wraz z odpowiednim zagospodarowaniem infrastrukturalnym dają możliwości do rozwoju turystyki. Liczne występujące lasy stwarzają odpowiednie warunki dla turystyki pieszej i rowerowej. Natomiast liczne, czyste jeziora zachęcają do wypoczynku nad jego brzegami oraz uprawiania sportów wodnych. Obok walorów przyrodniczych i turystycznych również rzeki Obra i Paklica, przepływające przez gminę odgrywają ważną rolę kulturową i turystyczną stanowiąc popularne szlaki kajakowe na

terenie gminy. Dodatkowym atutem jest położenie gminy w sąsiedztwie granicy polsko-niemieckiej oraz dobra dostępność komunikacyjna.

Wzrost mobilności pociąga za sobą powstawanie nowych obiektów noclegowych. Na terenie gminy funkcjonują hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe oraz domy gościnne m.in.: hotel „HM” s.c. (Kęszycza Leśna), hotel „Tequila” (Międzyrzecz), motel-restauracja „Jumar” (Międzyrzecz), hotel-restauracja „Neo” (Międzyrzecz), ośrodek wypoczynkowy „Głębokie” (Głębokie), ośrodek wypoczynkowy „Archimedes Tourist sp. z o.o.” (Głębokie), pokoje gościnne „Tadeusz Drożdżyński” (Bobowicko), pensjonat „Pod strzechą” (Głębokie), agroturystyka „Maya” w dawnym folwarku w Gorzycy, schronisko młodzieżowe przy internacie Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego (Międzyrzecz), ośrodek wypoczynkowy „Nad Obrą” (Międzyrzecz), Dworek Kaława (Kaława). Natomiast na terenach wiejskich rozwija się agroturystyka, a właściciele, w celu podniesienia atrakcyjności swoich obiektów, oprócz noclegów oferują różne atrakcyjne formy spędzania czasu.

Niewielkie zróżnicowanie kategorii i rodzajów obiektów, a także brak hoteli o wyższym standardzie czyni ofertę gminy niepełną. Należy się przy tym spodziewać, że w miarę wzrostu ruchu turystycznego oferta będzie bardziej zróżnicowana i dopasowana do potrzeb klientów.

W Międzyrzeczu działa Oddział Polskiego Towarzystwa Turystyczno-Krajobrazowego Ziemi Międzyrzeckiej, którego początki sięgają 1947 r.

Ze względu na wysokie walory turystyczne gminy (oraz okolic) wytyczono, a następnie oznakowano liczne szlaki piesze i rowerowe. Sieć szlaków rowerowych w okolicach Międzyrzecza liczy 200 km długości. Każda trasa może być pokonywana w obu kierunkach. Wszystkie trasy są oznakowane tablicami informacyjnymi, drogowskazami i znakami malowanymi z symbolem roweru na białym tle. Przez gminę Międzyrzecz przebiega również Międzynarodowy Szlak Rowerowy R-1 (długość 18 km) w relacji Pieski – Międzyrzecz – Bobowicko – Policko.

Tab.22. Wykaz oznakowanych szlaków rowerowych

l.p.	kolor szlaku	odcinek	długość [km]
1.	czarny	Wysoka – Kaława – Szumiąca	10
2.	czerwony	Zarzyń – Kęszycza – Międzyrzecz – Bobowicko – Kuligowo – Stołuń	35
3.	zielony	Wyszanowo – Bukowiec – Stary Dwór	7
4.	niebieski	Międzyrzecz – Jez. Głębokie – Gorzyca – Pieski – Kęszycza – Nietoperek – Skoki – Janowo – Policko – Kuligowo – Kalsko – Jez. Głębokie	75
5.	żółty	Gościkowo – Szumiąca – Skoki – Kuźnik – Międzyrzecz – Gorzyca – Chycina	35

Źródło: opracowanie własne.

Tab.23. Wykaz oznakowanych szlaków pieszych

l.p.	kolor szlaku	przebieg	długość [km]
1.	czarny	Kursko – Gorzyca – Międzyrzecz – Kuligowo	27
2.	Zielony	Bledzew – Chycina – Bledzew – Stary Dworek – Lisia Góra	35
3.	niebieski	Skwierzyna – Lisia Góra – Stary Dworek – Bledzew	17,5

Źródło: opracowanie własne.

Wytyczone szlaki piesze przebiegają przez atrakcyjne krajobrazowo tereny, w tym obszary objęte ochroną: zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Uroczyska MRU”, obszary Natura 2000 „Nietoperek” oraz „Dolina Leniwej Obry” czy Pszczewski Park Krajobrazowy Międzynarodowy Długodystansowy Szlak Pieszy oznakowany symbolem E-11 jest znakowanym szlakiem turystycznym (kolor zielony) o przebiegu Gościkowo – Lubikowo. Długość szlaku wynosi 33,4 km. Natomiast Międzynarodowy Długodystansowy Szlak Pieszy E-11 (żółty) przebiegający przez gminę Międzyrzecz relacji Bledzew – Gościkowo ma długość 37,2 km.

Przez gminę Międzyrzecz wiodą ponadto bardzo atrakcyjne szlaki kajakowe wzdłuż rzek Obra i Paklica. Na szlaku których znajdują się stacje wodne (m.in. w rejonie Świętego Wojciecha, Gorzycy i Skoków).

5.6. Ochrona zdrowia

Na system opieki zdrowotnej w gminie Międzyrzecz składają się: szpital powiatowy, szpital psychiatryczny, przychodnie i prywatne praktyki lekarskie oraz apteki.

Szpital Międzyrzecki sp. z o. o. jest jednostką organizacyjną Powiatu Międzyrzeckiego, którego celem jest udzielanie świadczeń medycznych, objętych kontraktem z Narodowym Funduszem Zdrowia lub na podstawie odrębnych umów. Obszar działania obejmuje zasadniczo powiat międzyrzecki, w szczególności gminę Międzyrzecz oraz Skwierzyna, Trzciel, Pszczew, Bledzew i Przytoczna.

Obiekt szpitala dysponuje izbą przyjęć oraz następującymi oddziałami: ortopedii i traumatologii narządu ruchu, rehabilitacji, chirurgii ogólnej i urologii, internistyczno-kardiologiczny, dziecięcy, anestezjologii i intensywnej terapii, położniczo-ginekologiczno-noworodkowy. Proces leczenia wspierany jest przez blok operacyjny, zakład radiologii, dział fizjoterapii oraz medyczne laboratorium diagnostyczne. W ramach szpitala funkcjonuje również szpitalny oddział ratunkowy (SOR). W szpitalu do dyspozycji pacjentów jest 120 łóżek szpitalnych w ramach ww. oddziałów. Przy zakładzie występuje poradnia lekarza pierwszego kontaktu oraz 18 poradni specjalistycznych.

Oprócz Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej na terenie gminy Międzyrzecz funkcjonuje także Samodzielny Publiczny Szpital dla Nerwowo i Psychicznie Chorych w Międzyrzeczu (Obrzyce). W skład szpitala, oprócz całodobowej izby przyjęć wchodzi następujące oddziały: całodobowe oddziały psychiatryczne ogólne, całodobowy oddział rehabilitacji psychiatrycznej, oddział rehabilitacji neurologicznej, całodobowy oddział leczenia alkoholowych zespołów abstynencyjnych, całodobowy oddział psychiatrii sądowej o wzmocnionym zabezpieczeniu dla młodzieży, całodobowy oddział leczenia zaburzeń nerwicowych i osobowości, całodobowy oddział terapii uzależnienia od alkoholu, całodobowy oddział psychiatrii sądowej o podstawowym zabezpieczeniu dla dorosłych oraz zakład opiekuńczo-leczniczy psychiatryczny. W ramach szpitala działają poradnie: zdrowia psychicznego, leczenia uzależnień i neurologiczna. W razie potrzeby istnieje możliwość korzystania z dodatkowych konsultacji.

Leczenie w ramach podstawowej opieki zdrowotnej oferuje także Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Zespołowa Praktyka Lekarzy Rodzinnych „Pro-Vita” z siedzibą

w Międzyrzeczu, w którym oprócz usług medycyny rodzinnej znajduje się gabinet zabiegowy, punkt szczepień oraz gabinet medycyny szkolnej.

Dostęp do podstawowej opieki medycznej zapewniają przychodnie, będące zakładami opieki zdrowotnej lecznictwa otwartego, które nie mają charakteru placówek publicznych. Na terenie gminy Międzyrzecz funkcjonuje obecnie 14 przychodni. Z danych GUS wynika, że w gminie Międzyrzecz na 1 przychodnię przypada 1796 osób.

Na rynku sprzedaży leków działa 11 aptek zlokalizowanych na terenie gminy Międzyrzecz, które oprócz określonych stałych godzin otwarcia, pełnią dyżury nocne oraz świąteczne według harmonogramu i w tym czasie są zobowiązane do udzielenia świadczenia po uprzednim wezwaniu telefonicznym. Z danych GUS wynika, że na 1 aptekę ogólnodostępną przypada 2286 osób.

Prognozy demograficzne zakładają wydłużanie średniej długości trwania życia oraz powolne starzenie się społeczeństwa wskutek wzrostu liczebności grupy w wieku poprodukcyjnym. W związku z powyższym należy przypuszczać, że w kolejnych latach zainteresowanie usługami medycznymi, a także farmaceutycznymi będzie się zwiększać. Z tego samego względu konieczny jest rozwój zakładów opieki społecznej, oferujących możliwość dziennego lub dobowego pobytu osobom starszym i niesprawnym ruchowo lub psychicznie.

5.7. Opieka społeczna

Głównym podmiotem odpowiedzialnym za realizację polityki społecznej jest Ośrodek Pomocy Społecznej w Międzyrzeczu, w którego kompetencji leżą zadania własne z zakresu pomocy społecznej o charakterze obowiązkowym i fakultatywnym, a także zadania zlecone z zakresu administracji rządowej realizowane przez gminę. Ośrodek może także realizować inne zadania przekazane przez gminę, w granicach posiadanych możliwości finansowych i organizacyjnych.

W Międzyrzeczu działa również Środowiskowy Dom Samopomocy, będący placówką dziennego pobytu dla osób z zaburzeniami psychicznymi, które zostały zakwalifikowane do rehabilitacji w formie terapii zajęciowej, mającą na celu przygotowanie tych osób do życia w społeczeństwie. Zajęcia prowadzone są zgodnie z indywidualnym planem wspierająco-aktywizującym przygotowanym dla każdego uczestnika przez Zespół Terapeutyczny.

Ośrodek Pomocy Społecznej prowadzi także świetlicę środowiskową w Międzyrzeczu przeznaczoną dla dzieci i młodzieży szkolnej, oferując różne zajęcia m.in. komputerowe, plastyczne, modelarskie, sportowe, gry i zabawy oraz pomoc w odrabianiu lekcji.

Na terenie gminy w ramach działalności Ośrodka funkcjonuje również Dom Chronionej Starości w Kęszycy Leśnej. Składa się on z 21 mieszkań znajdujących się w budynku przystosowanym dla emerytów i rencistów, którzy ukończyli 55 lat i dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich.

W strukturach Ośrodka Pomocy Społecznej została utworzona w grudniu 2005 r. noclegownia, która czynna jest od października do maja każdego roku. Stałych miejsc noclegowych jest 19 z możliwością utworzenia miejsc dodatkowych. W 2015 r. w noclegowni uruchomiono także ogrzewalnię przeznaczoną dla 20 osób. Placówka ta jest nieodpłatna i przeznaczona wyłącznie dla mieszkańców gminy Międzyrzecz.

5.8. Bezpieczeństwo publiczne

Poziom zagrożenia przestępczością w gminie Międzyrzecz na tle województwa i kraju jest średni. Koncentracja przestępstw, w tym o charakterze kryminalnym, obserwowana jest głównie w obrębie przestrzeni publicznych oraz terenów o relatywnie dużej gęstości zaludnienia. Dotyczy to przede wszystkim centrum miasta Międzyrzecz wraz z przyległymi osiedlami mieszkaniowymi. Komisariat Policji w Międzyrzeczu podlega Komendzie Powiatowej w Międzyrzeczu. Obszar gminy jest podzielony na 6 rejonów służbowych, w ramach których służbę pełnią dzielnicowi będący w bezpośrednim kontakcie z mieszkańcami podczas służby obchodowej. W granicach miasta Międzyrzecz wyznaczono 4 rejon, pozostałe 2 rejonu obejmują inne miejscowości w gminie.

W zakresie bezpieczeństwa w ruchu drogowym potencjalnie największe zagrożenie występuje w obrębie dróg o dużym natężeniu ruchu oraz prowadzących tranzyt. Dotyczy to w szczególności drogi ekspresowej nr 3, dróg wojewódzkich, a także ulic w obrębie miasta. Mimo to notowane zdarzenia, w szczególności z udziałem ciężko rannych i ofiar śmiertelnych występują na tyle rzadko i w sposób losowy, że nie jest możliwe jednoznaczne wskazanie niebezpiecznych miejsc. Zmienna jest sama liczba ofiar śmiertelnych wypadków drogowych, w tym pieszych oraz zatrzymanych nietrzeźwych kierujących.

Stopień zagrożenia związanego z pożarami w dużej mierze zależy od okresów pogodowych. Wysoki poziom zagrożenia utrzymuje się podczas letnich okresów susz i wynika z występowania znacznych powierzchni leśnych. Realnym zagrożeniem dla mienia i środowiska są pożary traw podpalanych umyślnie. W okresie zimowym ryzyko wystąpienia pożarów wynika z powodu nieszczelnych przewodów kominowych oraz wad instalacji i urządzeń elektrycznych.

Zagrożenia miejscowe związane są ze zjawiskami pogodowymi, występującymi z różnym nasileniem w różnych latach, należą do nich: silne wiatry, opady, w tym gradobicia oraz lokalny przybór wód. Drugą grupą zagrożeń miejscowych są zdarzenia o charakterze antropogenicznym takie jak zdarzenia w transporcie czy wypadki i katastrofy budowlane.

W gminie Międzyrzecz działa sześć jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej w Kaławie, Kursku, Gorzycach, Wyszanie, Kęszycy Leśnej, Bukowcu oraz Międzyrzeczu-Obrzycach, które są włączone do Krajowego Systemu Ratowniczo-Gaśniczego. Jednostka Ratowniczo-Gaśnicza Państwowej Straży Pożarnej w Międzyrzeczu podlega Komendzie Powiatowej w Międzyrzeczu.

6. Gospodarka

6.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Ogólna powierzchnia gruntów rolnych w gminie Międzyrzecz wynosi 11349 ha, co stanowi 36,2% powierzchni całkowitej gminy. Spośród nich największą część, bo przeszło 86% stanowią grunty orne, zaś prawie 11% przypada na łąki, a 3% na pastwiska.

Dominującymi powierzchniowo klasami gruntów są użytki RV, RIVa i RIVb, które stanowią odpowiednio 22,0%, 18,6% i 12,3% udziału w powierzchni wszystkich gruntów rolnych. Natomiast prawie jedna czwarta całego arealu rolniczego (23%) zajęta jest przez grunty podlegające ochronie. Wskaźnik ten istotnie przewyższa udział gruntów chronionych dla województwa lubuskiego (16,5%), lecz jest niższy w stosunku do całego kraju (25,9%).

Na grunty rolne chronione na terenie gminy składają się następujące kategorie: łąki

klas ŁIII (0,19% powierzchni całkowitej gruntów rolnych), pastwiska klas PsII (0,01%) i PsIII (0,26%) oraz grunty orne klas RII (1,84%), RIIIa (10,14%) i RIIIb (9,82%). Główne skupiska chronionych gruntów ornych znajdują się wokół Międzyrzecza, w rejonie Bukowca, Pniewa i Kaławy, na zachód od Kurska oraz pomiędzy Kuligowem i Żółwinem. Najlepsze jakościowo użytki zielone koncentrują się na północ od Międzyrzecza oraz na północny zachód od osady Łęgowskie.

Tab.24. Struktura rodzajowa gruntów rolnych [stan na 03.12.2018]

status gruntów	użytek	klasa	powierzchnia [ha]	udział w powierzchni ogólnej gruntów rolnych [%]	powierzchnia [ha]	udział w powierzchni ogólnej gruntów rolnych [%]
grunty rolne chronione	łąki	ŁIII	103	0,91	2608	23
	pastwiska	PsII	1	0,01		
		PsIII	30	0,26		
	grunty orne	RII	209	1,84		
		RIIIa	1151	10,14		
		RIIIb	1114	9,82		
grunty rolne niechronione	łąki	ŁIV	628	5,53	8741	77
		ŁV	445	3,92		
		ŁVI	43	0,38		
	pastwiska	PsiV	124	1,09		
		PsiV	149	1,31		
		PsiVI	50	0,44		
	grunty orne	RIVa	2108	18,57		
		RIVb	1392	12,27		
		RV	2495	21,98		
		RVI	1307	11,52		
suma			11349	100,00	11349	100,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SP w Międzyrzeczu.

O charakterze rolnictwa w latach 1945-1990 w dużym stopniu decydowały zakładane Państwowe Gospodarstwa Rolne, dysponujące dużymi obszarami gruntów. Ten typ gospodarowania był szczególnie powszechny w zachodniej, północnej i północno-wschodniej Polsce, gdzie tzw. PGR-y tworzone głównie na bazie poniemieckich majątków ziemskich. Funkcje, jakie pełniły, nie ograniczały się tylko do gospodarowania na roli, ale również do szeroko pojętego organizowania życia społeczności pracowników i ich rodzin. Nieefektywne zarządzanie stało się główną przyczyną niskiej konkurencyjności PGR-ów, doprowadzając ostatecznie do upadku ówczesnej polityki rolnej i zaprzestania działalności tej formy gospodarstw. Wielkoobszarowa struktura użytków rolnych, będąca pozostałością po gospodarce uspołecznionej wyraźnie zaznacza się również na obszarze gminy Międzyrzecz.

Największa koncentracja terenów wykorzystywanych rolniczo znajduje się na terenach w otoczeniu miejscowości w południowej części gminy (Pniewo, Kaława, Nietoperek, Bukowiec, Wyszczanowo), w części zachodniej (Pieski, Kursko) oraz w części północnej (Kałsko, Kuligowo). Również sporo terenów użytkowanych rolniczo znajduje się wokół miasta Międzyrzecz. Sprzyjają temu korzystne warunki przyrodnicze, zwłaszcza dominujące gleby

kompleksu 4 przydatności rolniczej. Jakość tych gruntów jest dobra, choć poziom plonów zależy od właściwej agrotechniki i od stopnia kultury rolnej.

Istotnym, choć powierzchniowo niewielkim elementem rolniczego użytkowania gruntów są duże ферmy hodowlane zlokalizowane w Kuźniku, Lubosinku, Pieskach i Pniewie. W Pniewie na znacznym areale prowadzona jest również szkółka ogrodnicza.

Na terenie miasta przestrzeń upraw jest ograniczona. Niesprzyjające warunki antropogeniczne oraz ogólny wzrost wartości gruntów powodują, że grunty rolne stopniowo przeznaczane są na inne cele. Postępująca urbanizacja sprawia, że tereny upraw kurczą się, ustępując miejsca innym funkcjom. Obecnie tereny rolne występują głównie w północnej i północno-wschodniej części miasta. Najbardziej intensywną formą rolniczego wykorzystania ziemi na obszarze miasta są ogródki działkowe, rozlokowane w dwóch dużych kompleksach w północno-wschodniej części miasta w rejonie ulic Przemysłowej i Piastowskiej oraz w południowo-wschodniej części miasta w rejonie ulic Marcinkowskiego, Pamiątkowa, Sienkiewicza i Rolna. Dwa mniejsze obszary ogródków działkowych znajdują się na zachodnim i południowym krańcu miasta.

6.2. Leśna przestrzeń produkcyjna

Gmina Międzyrzecz znajduje się w zasięgu granic 2 nadleśnictw: Międzyrzecz i Trzciel, podległych Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie.

Tab.25. Zasięg terytorialny nadleśnictw

nadleśnictwo	powierzchnia w granicach gminy Międzyrzecz [km ²]	udział w powierzchni gminy [%]	obręb ewidencyjny
Międzyrzecz	218,46	69	w całości: Bobowicko, Gorzyca, Kalsko, Kęszycza, Kursko, Kuźnik, Kwiecie, Pieski, Rojewo, Święty Wojciech, Wysoka, miasto Międzyrzecz; w części: Kaława, Kuligowo, Nietoperek, Żółwin
Trzciel	96,17	31	w całości: Bukowiec, Wyszadowo, Szumiąca; w części: Nietoperek, Kaława, Kuligowo, Żółwin

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych nadleśnictw: Międzyrzecz, Trzciel.

Większa część gminy (69,3%) znajduje się w granicach Nadleśnictwa Międzyrzecz, którego powierzchnia na terenie gminy wynosi 218,46 km². Obszar nadleśnictwa znajduje się pod wpływem klimatu atlantyckiego i okresowym wpływem klimatu kontynentalnego, charakteryzującego się łagodnymi temperaturami i wilgotnym powietrzem, korzystnymi dla rozwoju roślinności drzewiastej. Gatunki liściaste mogą tu zajmować gleby uboższe niż na obszarach z dominującym wpływem klimatu kontynentalnego, znajdując tu dobre warunki wegetacyjne. Wśród gleb przeważają gleby rdzawe (35,1% powierzchni nadleśnictwa), gleby bielcowe (17,5%), gleby brunatne (17,1%). Pozostałe typy zajmują około 30% powierzchni.

Lasy Nadleśnictwa Międzyrzecz zgodnie z regionalizacją przyrodniczo-leśną położone są w *Krainie III Wielkopolsko-Pomorskiej*, dzielnicy *Pojezierza Lubuskiego* i w mezoregionie *Ziemi Lubuskiej*, który charakteryzuje się jedną z największych w Polsce lesistością (52,2%) i dominacją siedlisk borowych. Ponad 90% powierzchni leśnej stanowią siedliska borowe o

niskiej produktywności – BMśw (41,2%) i Bśw (28,1%). Siedliska lasowe zajmują łącznie 27,8%, a olsy i siedliska łęgowe zajmują 2,9% powierzchni leśnej nadleśnictwa. Siedliska żyzniejsze z lasami łęgowymi, olsami i borami wilgotnymi spotykamy w dolinie rzeki Obry.

Cały obszar Nadleśnictwa położony jest na obszarze nizinnym o ukształtowaniu falistym. Średnia wysokość bezwzględna wynosi około 80-85 m n.p.m., a powierzchnia terenu opada w kierunku północnym i północno-wschodnim. W południowo-wschodniej części występują głębokie rynny jeziorne i dolinki, zajęte przez lokalne cieką, oraz wały i wypiętrzenia w postaci kemów i ozów. Część środkowa obrębu charakteryzuje się spokojnym i płaskim ukształtowaniem terenu, ze średnią wysokością 55-60 m n.p.m. Obszary leśne od Bledzewa do Kęszycy należą do najbardziej urzeźbionych, występują tu liczne jeziora i cieką płynące w głębokich dolinach, a względne różnice wysokości dochodzą do 25 m, a nawet do 30 m. Obszar ten zalicza się do pagórkowatych.

Stosunki wodne na terenie Nadleśnictwa Międzyrzecz w głównej mierze kształtowane są przez rzekę Obrę, będącą główną osią hydrograficzną odwadniającą teren. Oprócz wymienionych rzek ważną rolę w gospodarce wodnej spełniają liczne jeziora, kanały, rowy, bagna i torfowiska będące naturalnymi zbiornikami retencyjnymi wpływającymi hamująco, a zarazem regulująco na odpływ wód powierzchniowych w zlewni oraz na odpływ wód gruntowych z gleb sąsiadujących z torfowiskami.

Mniejsza (30,7%), południowo-wschodnia część gminy znajduje się w granicach Nadleśnictwa Trzciel, którego powierzchnia na terenie gminy wynosi 96,17 km². Obszar nadleśnictwa charakteryzuje się urozmaiconą rzeźbą. Od wyraźnie płaskich terenów w obniżeniu Obry, poprzez faliste i pagórkowate w pozostałej części Nadleśnictwa. Tereny pagórkowate to głównie pasy oddziałów położone na skarpach doliny Obry i wzdłuż ciągów jezior Pszczew – Trzciel oraz Szumiąca – Międzyrzecz. Różnica wysokości w granicach Nadleśnictwa wynosi około 80 m. W nadleśnictwie dominują gleby rdzawe (75,6% powierzchni leśnej) i bielcowe (13,2%).

Ogólne warunki klimatyczne są analogiczne jak w przypadku nadleśnictwa Międzyrzecz. Natomiast warunki wodne są zróżnicowane, w znacznej części korzystne. Wpływ na te warunki mają liczne jeziora połączone ciekami. Przez terytorialny zasięg działania nadleśnictwa przepływają rzeki: Obrą, Czarna Woda, Paklica i Obrą Leniwa. Największe dorzecze tworzy Obrą, która przepływa blisko centralnej części nadleśnictwa. Oprócz naturalnych cieków wodnych, jezior, bagien, także sztuczne zbiorniki wodne i urządzenia melioracyjne.

Dominującymi typami siedliskowymi w Nadleśnictwie Trzciel są: BMśw (39,7%), Bśw (32,7%) oraz LMśw (19,4%). Siedliska borowe zajmują łącznie 73%, a siedliska lasowe 22,8% powierzchni leśnej Nadleśnictwa.

Lasy na terenie gminy Międzyrzecz, w tym inne grunty nieleśne służące gospodarce leśnej, zajmują łączną powierzchnię 16346 ha. W strukturze własnościowej zdecydowanie dominują lasy państwowe, których powierzchnia wynosi 16129 ha. Lasy będące własnością prywatną zajmują jedynie 216 ha, co stanowi 1,3% powierzchni wszystkich lasów.

Średnia lesistość całej gminy Międzyrzecz wynosi 51,94% i kształtuje się na podobnym poziomie jak dla województwa lubuskiego. Lesistość gminy w granicach poszczególnych nadleśnictw jest zróżnicowana i wynosi odpowiednio 48,4% dla Nadleśnictwa Międzyrzecz i 60,0% dla Nadleśnictwa Trzciel.

Tab.26. Struktura własnościowa lasów wg nadleśnictw

nadleśnictwo	pow. na terenie gminy [km ²]*	własność Skarbu Państwa [ha]			własność prywatna [ha]			suma (5+8)	lesistość (9/2)
		w zarządzie LP	inne	razem	osoby fizyczne	inne	razem		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Międzyrzecz	218,46	10485,98	5,82	10491,80	56,15	22,88	79,03	10570,83	48,39
Trzciel	96,19	5635,11	2,15	5637,26	-	-	137,44	5774,70	60,03
suma	314,65	16121,09	7,97	16129,06	-	-	216,47	16345,53	51,94

*powierzchnia na podstawie obliczeń geometrycznych

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych nadleśnictw: Międzyrzecz, Trzciel.

Do największych zagrożeń dla drzewostanów w granicach gminy Międzyrzecz zaliczają się huraganowe wiatry, okresowe susze, przymrozki wiosenne oraz pożary. Nie odnotowuje się natomiast negatywnego wpływu wynikającego ze zjawiska urbanizacji, funkcjonowania infrastruktury technicznej oraz z niewłaściwej gospodarki odpadami. Zagrożenie powodowane przez infrastrukturę komunikacyjną polega oddziaływaniu barier ekologicznych, utrudniających migrację fauny.

Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej na terenie gminy należy uznać za dobry. Gospodarka leśna jest prowadzona w sposób efektywny poprzez działania kształtujące zróżnicowaną i bogatą strukturę gatunkowo-wiekową lasu z uwzględnieniem trwałego zachowania zasobów biologicznych oraz wysokiej produktywności. Zapewnienie ekologicznie zrównoważonego lasu i jego wielofunkcyjnej roli uwzględniono w planowaniu we wszystkich dziedzinach gospodarki leśnej.

6.3. Rybactwo

Działalność rybacka obejmuje przede wszystkim tereny sztucznych zbiorników wodnych, zlokalizowanych w dolinie rzeki Obry. Największa koncentracja stawów hodowlanych znajduje się na zachód od Międzyrzecza, w rejonie Wojciechówka, Kęszycy Kolonii i Kęszycy oraz na południe od Międzyrzecza w rejonie Skoków, a także w rejonie Szumiącej w miejscu nieczynnej kopalni kredy.

W użytkowaniu Polskiego Związku Wędkarskiego (Okręg w Gorzowie Wlkp.) na terenie gminy Międzyrzecz znajdują się jeziora: Nietoperek Lewy, Zamkowe Przednie, Zamkowe Środkowe, Zamkowe Tylne, Głębokie oraz rzeka Obra na odcinku biegnącym w granicach całej gminy Międzyrzecz. Wyżej wymienione jeziora są corocznie zarybiane.

6.4. Przemysł i budownictwo

Międzyrzecz z przełomu XIX i XX w. nie miał charakteru typowo przemysłowego, a dynamiczny rozwój tego sektora gospodarki nastąpił dopiero w ostatnich 2 dekadach wraz z powołaniem w 2006 r. Międzyrzeckiego Parku Przemysłowego. Powstanie nowych zakładów produkcyjnych w znaczny sposób przyczyniło się do wzrostu zamożności miasta i zmian w strukturze sektorowej lokalnej gospodarki.

Tab.27. Podmioty produkcyjne wpisane do rejestru REGON wg klasyfikacji PKD 2007 w 2017 r. [stan na 31.12.]

sekcja	liczba	%
górnictwo i wydobywanie (B)	3	0,5
przetwórstwo przemysłowe (C)	244	37,2
wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych (D)	8	1,2
dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją (E)	16	2,5
budownictwo (F)	384	58,6
suma	655	100,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Zgodnie z klasyfikacją rodzajową gruntów całkowita powierzchnia terenów zainwestowanych w kierunku przemysłowym w gminie Międzyrzecz wynosi 110 ha, co stanowi 0,35% powierzchni gminy. Obszary przemysłowe koncentrują się głównie w północnej części miasta Międzyrzecz oraz na granicy z obrębem Święty Wojciech, gdzie zlokalizowana jest strefa przemysłowa z Międzyrzeckim Parkiem Przemysłowym. Poza miastem zakłady produkcyjne ograniczają się do kilku obiektów (np. Kęszycza Leśna, Karolewo), oraz zakładów górniczych wydobywających kruszywa (np. Bukowiec, Wyszanowo, Kalsko).

Na terenie gminy działają przede wszystkim zakłady przemysłowe, które należą do grupy małych i średnich przedsiębiorstw. Zgodnie z klasyfikacją PKD 2007 w 2017 r. na terenie gminy zarejestrowanych było 655 podmiotów produkcyjnych, spośród których największą liczbę przypisano do budownictwa – 385 firm. W przetwórstwie przemysłowym działały 244 podmioty. Natomiast w pozostałych gałęziach łącznie funkcjonowało 27 firm.

6.5. Produkcja energii ze źródeł odnawialnych

Na terenie gminy do tej pory nie powstały urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w szczególności farmy wiatrowe, biogazownie czy pola fotowoltaiczne.

Lokalna energetyka wodna opiera się na małych elektrowniach wodnych (MEW). Na terenie gminy Międzyrzecz znajduje się łącznie 5 takich obiektów, jednak status niektórych jest wyłącznie historyczny.

Tab.28. Wykaz małych elektrowni wodnych

l.p.	rzeka	miejsowość	nieruchomość	nazwa
1.	Paklica	Skoki	dz. nr 200 – o. Kuźnik	„Skoki”
2.	Paklica	Kuźnik	dz. nr 178 – o. Kuźnik	„Kuźnik”
3.	Paklica	Międzyrzecz	dz. nr 426 – o. Międzyrzecz 2	b.d.
4.	Paklica	Młyn Smolno	dz. nr 295/1 - Szumiąca	b.d.
5.	Jeziorna	Kęszycza Leśna	dz.nr 396/3 – o. Kęszycza	b.d.

Źródło: opracowanie własne..

Coraz częstszym sposobem pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii są panele fotowoltaiczne w formie mikro- i małych instalacji montowane przez osoby fizyczne przy budynkach mieszkalnych i użytkowych. Coraz większa powszechność tego typu rozwiązań wynika z wprowadzonych regulacji prawnych które zachęcają do inwestowania w tego typu źródła.

6.6. Usługi

W gminie Międzyrzecz koncentracja usług w naturalny sposób skupia się w mieście, przyjmując formę towarzyszącą w budynkach mieszkaniowych bądź jako osobne obiekty lub zespoły usługowe. Ulice Mieszka I, Waszkiewicza, 30 Stycznia wraz z ulicami wokół rynku, na którym znajduje się Urząd Miejski stanowią obszar dominacji funkcji usługowych, gdzie rosnący popyt prowadzi do zwiększania liczby oraz dalszego różnicowania podmiotów usługowych. Tereny wzdłuż dróg wylotowych z miasta oraz ważnych szlaków o znaczeniu regionalnym i krajowym na terenie gminy sprzyjają rozwojowi usług obsługi ruchu komunikacyjnego oraz rozwojowi większych obiektów branżowych. Na terenach wiejskich oraz na osiedlach zlokalizowanych w pewnej odległości od centrum miasta, główną rolę pełnią obiekty usługowe o podstawowym znaczeniu i lokalnym zakresie oddziaływania.

Profil działalności usługowej jest typowy dla miasta jako ośrodka o charakterze lokalnym. Przestrzenne oddziaływanie usług skoncentrowanych w mieście obejmuje w głównej mierze tereny wiejskie gminy Międzyrzecz, a jedynie w mniejszym stopniu teren gmin sąsiednich. Dostęp do usług na przestrzeni ostatniego ćwierćwiecza poprawił się radykalnie. Przyczyniły się do tego przede wszystkim: wzrost liczby podmiotów gospodarczych, większa konkurencyjność na rynku oraz zwiększone wymagania klientów. Usługi stanowią główne miejsce zatrudnienia mieszkańców miasta i gminy.

W 2017 r. w gminie Międzyrzecz zarejestrowanych było 2229 podmiotów gospodarczych prowadzących szeroko pojętą działalność usługową. Spośród sekcji określonych w klasyfikacji PKD 2007 najliczniejszą grupę stanowiły: handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (642 podmioty); działalność związana z obsługą rynku nieruchomości (347); pozostałe podmioty prowadzące działalność usługową (206); transport i gospodarka magazynowa (192) a także opieka zdrowotna i pomoc społeczna (189), które łącznie stanowiły przeszło 70% wszystkich firm zaliczonych do sektora III.

Tab.29. Podmioty usługowe wpisane do rejestru REGON wg klasyfikacji PKD 2007 w 2017 r. [stan na 31.12.]

sekcja	liczba	%
handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (G)	642	28,8
transport i gospodarka magazynowa (H)	192	8,6
działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi (I)	86	3,9
informacja i komunikacja (J)	36	1,6
działalność finansowa i ubezpieczeniowa (K)	84	3,8

działalność związana z obsługą rynku nieruchomości (L)	347	15,6
działalność profesjonalna, naukowa i techniczna (M)	183	8,2
działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca (N)	76	3,4
administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe ubezpieczenia społeczne (O)	20	0,9
edukacja (P)	105	4,7
opieka zdrowotna i pomoc społeczna (Q)	189	8,5
działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją (R)	63	2,8
pozostałe	206	9,2
suma	2229	100,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

7. Infrastruktura techniczna

7.1. Drogownictwo

Sieć dróg o różnym szczeblu hierarchii umożliwia komunikację zarówno na obszarze gminy, jak i w ramach regionu i kraju. Na sieć dróg gminy Międzyrzecz składają się:

- publiczne drogi krajowe (S3), wojewódzkie (137), powiatowe oraz gminne,
- wewnętrzne drogi gminne oraz pozostałe.

Głównym węzłem drogowym gminy jest miasto Międzyrzecz, charakteryzujące się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną ze wszystkich kierunków gminy. Ze względu na powiązania międzygminne, międzymiastowe i międzyregionalne istotną rolę pełni droga ekspresowa S3 oraz droga wojewódzka nr 137 przecinające gminę Międzyrzecz. Istotne znaczenie w obsłudze ruchu mają ulice w ciągu dawnej drogi krajowej nr 3 (ul. Kazimierza Wielkiego i Mieszka I) oraz drogi wojewódzkiej nr 137 (ul. Zachodnia, Młyńska, Rynek, 30 Stycznia, Poznańska). Ponadto charakter węzłowy posiada wieś Bobowicko, gdzie rozpoczyna swój bieg droga powiatowa nr 1328F prowadząca do Pszczewa i dalej do drogi krajowej nr 24. Pozostałe miejscowości znajdujące się na istniejących szlakach nie mają istotnego charakteru węzłowego w układzie drogowym gminy.

Dynamiczny rozwój motoryzacji w ciągu ostatnich kilkunastu lat spowodował wzrost natężenia ruchu na drogach. Drogi na terenie gminy obsługują zarówno ruch tranzytowy jak i lokalny. Staje się to przyczyną obniżenia płynności i bezpieczeństwa ruchu, szczególnie na terenach zabudowanych. Dlatego występuje stała potrzeba modernizacji istniejących, a także budowy nowych dróg. Ważnym zadaniem jest separacja ruchu tranzytowego, szczególnie pojazdów ciężarowych, od ruchu lokalnego.

Droga ekspresowa S3 biegnąca ze Świnoujścia (m.in. przez Gorzów Wlkp. i Zieloną Górę w kierunku przejścia granicznego z Czechami w Lubawce, stanowi jednocześnie fragment międzynarodowej trasy E65. Szlak leży w transeuropejskim korytarzu transportowym prowadzącym z północy na południe Europy, łącząc miasto Malmo w Szwecji z miejscowością Chania na greckiej wyspie Kreta. Na terenie gminy droga S3 przebiega na długości ok. 19 km, w tym stanowi fragment obwodnicy Międzyrzecza, omijając miasto od zachodu. W pobliżu Międzyrzecza zlokalizowane są węzły drogowe: „Międzyrzecz Północ” i „Międzyrzecz Zachód”

(połączenia S3 z drogą wojewódzką nr 137) oraz „Międzyrzecz Południe”. Około 15 km na południe przebiega autostrada A2, do której najbliższy dostęp stanowi węzeł „Jordanowo”.

Do dróg wojewódzkich zaliczają się drogi stanowiące połączenia między miastami, mające znaczenie dla województwa, oraz o znaczeniu obronnym niezaliczone do dróg krajowych. Ze względu na powiązania międzygminne istotną rolę pełni droga wojewódzka nr 137 przecinająca gminę Międzyrzecz z zachodu na wschód. Łączy ona trzy miasta powiatowe: Słubice, Sulęcín i Międzyrzecz oraz prowadzi do węzła „Międzyrzecz Zachód” na drodze ekspresowej S3. Stanowi również główną arterię komunikacyjną miasta Międzyrzecz (w relacji wschód-zachód) wraz z dawną drogą krajową nr 3 (północ-południe; obecnie droga gminna), z którą przecina się na głównym skrzyżowaniu miasta. Długość drogi wojewódzkiej nr 137 na terenie gminy wynosi ok. 20,9 km.

Pomiary ruchu wykonywane na drogach wojewódzkich w Polsce wskazują na wzrost natężenia ruchu. Na terenie gminy Międzyrzecz średniodobowe wielkości ruchu pojazdów w latach 2010/2015 wykazują tendencje wzrostowe względem poprzedniego pomiaru. Największe natężenie w 2015 r. na drodze wojewódzkiej nr 137 odnotowano na odcinku w granicach miasta Międzyrzecz – 8224 pojazdów na dobę.

Tab.30. Średni dobowy ruch na odcinkach pomiarowych drogi ekspresowej S3 oraz drogi wojewódzkiej nr 137

nr drogi	odcinek pomiarowy w granicach gminy Międzyrzecz	liczba pojazdów silnikowych na dobę			
		ogółem		w tym ciężarowe	
		2010	2015	2010	2015
S3	węzeł „Skwierzyna Płd.” – węzeł „Międzyrzecz Płn.”	-	13895	-	2362
	węzeł „Międzyrzecz Płn.” – węzeł „Międzyrzecz Płd.”	-	12755	-	2387
	węzeł „Międzyrzecz Płd.” – węzeł „Jordanowo”	-	14184	-	2415
137	Wędrzyn – granica miasta Międzyrzecz	1886	2034	115	80
	miasto Międzyrzecz	7939	8224	365	271
	granica miasta Międzyrzecz -Trzciel	2019	1351	276	134

Źródło: opracowanie własne na podstawie Generalnego Pomiaru Ruchu (2010 r. i 2015 r.).

Tab.31. Wykaz dróg powiatowych na terenach wiejskich [stan na 31.12.2018]

l.p.	numer	przebieg	długość w granicach gminy [km]
1.	1213 F	Międzyrzecz – Bukowiec	13,1
2.	1242 F	Pieski (DW nr 137) – granica powiatu – Zarzyń	1,7
3.	1246 F	Zarzyń – granica powiatu – Wysoka (DP nr 1268F)	1,7
4.	1268 F	Boryszyn – granica powiatu – Wysoka – Kaława – Szumiąca	14,2
5.	1320 F	Kalsko – Rokitno	0,5
6.	1321 F	DP nr 1326F – Kalsko	3,1
7.	1326 F	Kalsko – Międzyrzecz	9,2
8.	1328 F	Bobowicko (DW nr 137) – Żółwin – Kuligowo	6,5
9.	1332 F	DW nr 137 – Bobowicko	1,3
10.	1341 F	Kursko – Pieski (DW nr 137)	5,6
11.	1342 F	Kursko (DP nr 1341F) – Kęszyca – Nietoperek (DK nr 3)	9,2
12.	1345 F	Gorzyca – Wojciechówek – DW nr 137	8,0

13.	1346 F	Św. Wojciech (DG nr 003505F) – do ul. Kazimierza Wielkiego	1,9
14.	1347 F	Bobowicko (DW nr 137) – Kuźnik – Skoki (DP nr 1213F)	3,4
15.	1348 F	Skoki (DP nr 1213F) – Wyszanowo – Bukowiec (DP nr 1213F)	6,1
16.	1353 F	Bukowiec (DP nr 1213F) – Żydowo – Sierczynek (DW nr 137)	4,7
17.	1354 F	Bukowiec (DP nr 1213F) – Stary Dwór	1,8
suma			92

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Zarządu Dróg Powiatowych w Międzyrzeczu.

Tab.32. Wykaz dróg powiatowych (ulic) na terenie miasta [stan na 31.12.2018]

l.p.	numer drogi	nazwa ulicy	dł. [km]	l.p.	numer drogi	nazwa ulicy	dł. [km]
1.	3301 F	Chrobrego	0,4	8.	3309 F	Staszica	0,8
2.	3303 F	Skargi	0,1	9.	3310 F	Stoczniowców Gdańskich	0,3
3.	3304 F	Libelta	0,3	10.	3311 F	Chopina	0,3
4.	3305 F	Marcinkowskiego	0,8	11.	1346 F	(Św. Wojciech) – Winnica	1,9
5.	3306 F	Piastowska (do ul. Lipce)	0,2	12.	1326 F	Rokitniańska	1,3
6.	3307 F	Przemysłowa	0,7	13.	1213 F	Konstytucji 3-go Maja	0,9
7.	3308 F	Reymonta	0,7	suma			8,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Zarządu Dróg Powiatowych w Międzyrzeczu.

Drogi powiatowe zapewniają połączenia miast będących siedzibami powiatów z siedzibami gmin i siedzib gmin między sobą. Przez gminę Międzyrzecz przebiega 17 szlaków powiatowych o łącznej długości 92 km, które zapewniają połączenie między miejscowościami w gminie oraz z gminami sąsiednimi. Natomiast w mieście Międzyrzecz zlokalizowanych jest 13 dróg (ulic) znajdujących się w Zarządzie Dróg Powiatowych.

Uzupełnieniem układu drogowego są drogi gminne służące lokalnym potrzebom, w tym zapewniające bezpośrednią obsługę nieruchomości. Ich sieć na terenach wiejskich obejmuje 56 szlaków, a dopełnieniem układu są liczne drogi wewnętrzne. Natomiast w granicach miasta wyznaczono 56 ulic, które posiadają status dróg publicznych oraz 15 ulic o statusie dróg wewnętrznych.

Tab.33. Wykaz publicznych dróg gminnych na terenach wiejskich [stan na 31.12.2018]

l.p.	przebieg	nr drogi	l.p.	przebieg	nr drogi
1.	Bobowicko, ul. Dworcowa	003512F	29.	Pieski	003546F
2.	Bobowicko, ul. Pałacowa	003521F	30.	Pieski	003545F
3.	Bobowicko, ul. Pałacowa	003522F	31.	Pieski	003544F
4.	Bobowicko, ul. Wierzbowa	003523F	32.	Pieski	003519F
5.	Bobowicko, ul. Sosnowa, Świerkowa	003524F	33.	Kalsko – Kuligowo	003510F
6.	Bukowiec	003525F	34.	Żółwin – Kalsko	003509F
7.	Bukowiec	003526F	35.	Rojewo	003547F
8.	Gorzyca	003502F	36.	Szumiąca	003548F
9.	Gorzyca	003527F	37.	Święty Wojciech	003549F

l.p.	przebieg	nr drogi	l.p.	przebieg	nr drogi
10.	Gorzyca	003528F	38.	Gorzyca – Święty Wojciech	003505F
11.	Kalsko	003507F	39.	Wojciechówek	003506F
12.	Kalsko	003529F	40.	Kęszyca – Wysoka	003518F
13.	Kalsko	003530F	41.	Wysoka	003550F
14.	Kalsko	003531F	42.	Wysoka	003551F
15.	Kaława	003532F	43.	Wysoka	003552F
16.	Kaława	003533F	44.	Wyszczanowo	003553F
17.	Kaława	003534F	45.	Żółwin	003554F
18.	Kaława	003535F	46.	Kaława – Nowy Dworek	003501F
19.	Kuligowo	003536F	47.	Małopole – DG nr 003516F	003503F
20.	Kuligowo	003537F	48.	Głębokie – Gorzyca	003504F
21.	Kursko	003538F	49.	Kwiecie – Żółwin	003508F
22.	Kursko	003539F	50.	Kuligowo – Policko	003511F
23.	Nietoperek	003516F	51.	Janowo – Karolewo – Bukowiec	003513F
24.	Nietoperek	003517F	52.	Międzyrzecz – Kuźnik	003514F
25.	Nietoperek	003543F	53.	Wyszczanowo – Stary Dwór	003515F
26.	Nietoperek	003542F	54.	Gorzyca	003520F
27.	Nietoperek	003541F	55.	Gorzyca (dz. 119/6 i część dz. 115)	003555F
28.	Nietoperek	003540F	56.	Bukowiec	003556F

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM w Międzyrzeczu.

Tab.34. Wykaz publicznych dróg gminnych na terenie miasta [stan na 31.12.2018]

l.p.	nazwa ulicy	nr drogi	l.p.	nazwa ulicy	nr drogi
1.	Antka	102101F	29.	dra Podbielskiego	102129F
2.	Boryny	102102F	30.	Polna	102130F
3.	Chłodna	102103F	31.	Rocha	102131F
4.	Długa	102104F	32.	Rolna	102132F
5.	Dąbrowskiego	102105F	33.	Rzemieśnicza	102133F
6.	Kiszmanowicza	102106F	34.	Różana	102134F
7.	Kołątaja	102107F	35.	Rynek	102135F
8.	Fabryczna	102108F	36.	Sienkiewicza	102136F
9.	Garncarska	102109F	37.	Słowackiego	102138F
10.	Głowackiego	102110F	38.	Mieczysława Mikuły	102139F
11.	Hanki	102111F	39.	Spokojna	102140F
12.	Kilińskiego	102112F	40.	Sportowa	102141F
13.	Kopernika	102113F	41.	Szkolna	102142F
14.	Kossaka	102114F	42.	Szymanowskiego	102143F
15.	Krótką	102115F	43.	Ściegiennego	102144F
16.	Lipce	102116F	44.	Wesoła	102145F
17.	Lipowa	102117F	45.	Wita Stwosza	102146F
18.	Łąkowa	102118F	46.	Wyspiańskiego	102147F
19.	Matejki	102119F	47.	Zamoyskiego	102148F
20.	Mickiewicza	102120F	48.	Zawadzkiego	102149F
21.	Moniuszki	102121F	49.	Pięciu Świętych Braci Międzyrzeczskich	102150F

l.p.	nazwa ulicy	nr drogi	l.p.	nazwa ulicy	nr drogi
22.	Cyraniaka	102122F	50.	Mieszka I / Kazimierza Wielkiego	102151F
23.	Ogrodowa	102123F	51.	Krasińskiego	102152F
24.	Os. Centrum	102124F	52.	Wojska Polskiego	102153F
25.	Os. Zamkowe	102125F	53.	Zakaszewskiego	102154F
26.	Pamiętkowa	102126F	54.	Piastowska (od ul. Lipce do granicy miasta)	102155F
27.	Pl. Powstańców Wlkp.	102127F	55.	Tadeusza Kościuszki	102156F
28.	Podzamcze	102128F	56.	Mahatmy Gandhiego	102157F

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM w Międzyrzeczu.

Tab.35. Wykaz dróg wewnętrznych (ulic) na terenie miasta [stan na 31.12.2018]

lp.	nazwa ulicy	lp.	nazwa ulicy
1.	Stanisława Ożoga	9.	Bolesława Prusa
2.	Leśna	10.	Marii Konopnickiej
3.	Ks. Inf. Henryka Guzowskiego	11.	Malczewskiego
4.	Żołnierska	12.	Chełmońskiego
5.	Sybiraka	13.	Cypriana Kamila Norwida
6.	Alfa Kowalskiego	14.	Kwiatowa
7.	Budowlanych	15.	odcinek ul. Zamoyskiego (dz. nr 732)
8.	Komisji Edukacji Narodowej		

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM w Międzyrzeczu.

7.2. Kolejnictwo

Obecnie przez teren gminy Międzyrzecz kolejowy ruch pasażerski odbywa się tylko na linii nr 367 relacji Zbąszynek – Gorzów Wlkp., wzdłuż której pociągi zatrzymują się na przystankach w miejscowościach Głębokie Międzyrzeckie, Międzyrzecz oraz Bukowiec. Pozostałe linie tj. nr 364 relacji Wierzbno – Rzepin i 375 relacji Międzyrzecz – Toporów obsługują wyłącznie ruch towarowy oraz specjalny (wojskowy).

Główną stacją w gminie jest stacja Międzyrzecz pełniąca niegdyś funkcję węzła kolejowego, przez którą przechodzą wszystkie linie kolejowe w gminie. Istniejąca infrastruktura kolejowa umożliwia prowadzenie zarówno relacji pasażerskich jak towarowych. Natomiast od 1925 r. do dziś główną i największą stacją kolejową w okolicy Międzyrzecza jest stacja Zbąszynek. Wszystkie linie poza odcinkiem linii nr 364 Międzyrzecz – granica gminy w kierunku Wierzbna, są wpisane do wykazu linii kolejowych państwowego znaczenia.

W dniu 12 listopada 2019 r. uchwałą Zarządu PKP PLK S.A. został przyjęty dokument pt. *Linie kolejowe, na których zidentyfikowano potrzebę zachowania rezerwy pod rozbudowę układu torowego*. W związku z tym konieczne jest uwzględnienie rezerwy terenowej pod rozbudowę infrastruktury kolejowej o dodatkowy tor.

7.3. Gospodarka wodna

Gospodarka wodno-ściekowa w gminie Międzyrzecz jest prowadzona przez Międzyrzeckie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji funkcjonujące jako spółka

z ograniczoną odpowiedzialnością ze 100% udziałem gminy Międzyrzecz, dlatego zadania Zgromadzenia Wspólników wykonuje Burmistrz Międzyrzecza. Do podstawowych zadań w tym zakresie należy utrzymanie i eksploatacja urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę oraz odprowadzanie ścieków. Zadania swoje realizuje za pośrednictwem wydzielonych działów: dział produkcji, sprzedaży i realizacji inwestycji, dział eksploatacji sieci wodno-kanalizacyjnej, dział eksploatacji oczyszczalni ścieków.

Tab.36. Charakterystyka elementów sieci wodociągowej [stan na 28.03.2019]

l.p.	lokalizacja ujęcia wody	czynne studnie głębinowe		obsługiwane miejscowości
		liczba	zasoby eksploatacyjne Qe [m ³ /h]	
1.	Międzyrzecz	11	556	Międzyrzecz, Międzyrzecz – Wybudowanie, Żółwin, Kuligowo, Jagielnik, Święty Wojciech, Wojciechówek, Lubosinek, Kuźnik, Skoki
2.	Bobowicko	2	33 / 35	Bobowicko
3.	Bukowiec	3	36 / 79 / 36	Bukowiec, Wyszczanowo
4.	Kalsko	2	32	Kalsko
5.	Karolewo	1	18	Karolewo
6.	Kęszyca	3	55	Kęszyca, Nietoperek
7.	Kęszyca Leśna	2	62	Kęszyca Leśna
8.	Kursko	3	30 / 47,6 / 40	Kursko, Pieski, Gorzyca, Zamostowo
9.	Pniewo	3	35	Pniewo, Kaława, Szumiąca
10.	Rojewo	1	22	Rojewo
11.	Wysoka	2	12	Wysoka
12.	Głębokie	2	18 / 20	Głębokie

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MPWiK sp. z o.o. w Międzyrzeczu.

Na obszarze gminy Międzyrzecz system zaopatrzenia w wodę mieszkańców bazuje na rozbudowanej sieci wodociągowej opartej na 12 ujęciach wody, posiadającej łącznie 35 studni głębinowych o różnej wydajności.

Dla komunalnego ujęcia wody dla Międzyrzecza zlokalizowanego przy ul. Konstytucji 3 Maja oraz nad jeziorem Bukowieckim *Rozporządzeniem Wojewody Lubuskiego z dnia 3 lipca 2020 r.* ustanowione zostały strefa ochrony bezpośredniej oraz teren ochrony pośredniej, których granice przedstawiono na załączniku graficznym *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego*.

Całkowita długość czynnej sieci rozdzielczej wodociągowej wyniosła pod koniec 2017 r. 125,7 km, obsługujących 2524 przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania. Sieć wodociągowa doprowadzona jest do wszystkich miejscowości sołeckich oraz większości pozostałych.

Z sieci wodociągowej pod koniec 2017 r. korzystało 93% ogółu ludności, tj. 23380 mieszkańców. Z danych GUS wynika, że zużycie wody w gospodarstwach domowych ogółem na 1 mieszkańca pod koniec 2017 r. w gminie Międzyrzecz wyniosło 31,2 m³/rok (w mieście 32,6 m³/rok, a na terenach wiejskich 27,5 m³/rok).

7.4. Gospodarka ściekowa

Łączna długość czynnej sieci kanalizacyjnej na koniec 2017 r. wyniosła 218,5 km, obsługującej 1933 przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania. Według danych GUS na terenie całej gminy z sieci kanalizacyjnej pod koniec 2017 r. korzystało 21449 osób, tj. 85,3% ogółu ludności z czego 17104 na terenach miejskich. Całkowicie skanalizowane są miasto Międzyrzecz oraz miejscowości: Żółwin, Kuligowo, Jagielnik, Święty Wojciech, Wojciechówek, Kuźnik, Skoki, Bobowicko, Bukowiec, Kalsko, Kęszycza Leśna, Pniewo, Wysoka, Kaława, Szumiąca, Gorzyca, Kursko, Pieski, Zamostowo. Pozostali mieszkańcy gromadzą ścieki w zbiornikach bezodpływowych lub w przydomowych oczyszczalniach ścieków i dotyczy to miejscowości, w których brak jest kanalizacji sanitarnej, bądź ich dostęp jest ograniczony: Brzozowy Ług, Czarny Bocian, Jeleniogłowy, Karolewo, Kęszycza Kolonia, Kolonia Żółwin, Kwiecie, Lubosinek, Łęgowskie, Marianowo, Międzyrzecz-Wybudowanie, Nietoperek, Porąbka oraz Rojewo. Na koniec 2019 r. w gminnej ewidencji widniało 222 zbiorników bezodpływowych i 6 przydomowych oczyszczalni ścieków.

Na terenie gminy działają dwie oczyszczalnie ścieków administrowane przez MPWiK (ponadto do 2018 r. funkcjonowała oczyszczalnia ścieków w Kalsku). Większość nieczystości odprowadzanych jest do sieci kanalizacyjnej zakończonej oczyszczalnią ścieków w miejscowości Święty Wojciech, która obsługuje miejscowości: Międzyrzecz, Bobowicko, Bukowiec, Gorzyca, Jagielnik, Kuligowo, Kursko, Kuźnik, Pieski, Skoki, Święty Wojciech, Wojciechówek, Wyszczanowo, Zamostowo oraz Żółwin. Oprócz ścieków z kanalizacji do oczyszczalni dowożone są ścieki ze zbiorników bezodpływowych z terenów nieposiadających kanalizacji. Oczyszczalnia w Świętym Wojciechu to oczyszczalnia mechaniczno-biologiczno-chemiczna, która posiada pozwolenie wodnoprawne na odprowadzenie oczyszczonych ścieków z oczyszczalni do rzeki Obry w ilości: $Q_{\max} = 500\text{m}^3/\text{h}$, $Q_{\max} = 6\ 000\text{m}^3/\text{d}$ oraz $Q_{\max} = 2\ 409\ 000\ \text{m}^3/\text{a}$. Średnia ilość ścieków jaka jest oczyszczana w obiekcie w ciągu roku to $1\ 267\ 000\ \text{m}^3$.

Druga oczyszczalnia znajduje się w Kęszycy Leśnej i obsługuje miejscowości: Kęszycza Leśna, Kaława, Pniewo, Szumiąca oraz Wysoka. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest tutaj ciek Jeziorna (Struga Jeziorna). Jest to obiekt, w którym odbywa się oczyszczanie mechaniczno-biologiczne z chemicznym strąceniem fosforu. Pozwolenie wodno-prawne określa maksymalne wielkości oczyszczonych ścieków na poziomie: $Q_{\max\text{h}} = 19,35\ \text{m}^3/\text{h}$, $Q_{\text{śrd}} = 310\ \text{m}^3/\text{d}$ oraz $Q_{\max\text{a}} = 135\ 780\ \text{m}^3/\text{a}$.

Obie oczyszczalnie wykorzystują ok. 50% swoich maksymalnych możliwości dopuszczonych w pozwoleniach wodno-prawnych. Obecnie trwają przygotowania do planowanej modernizacji obiektu w Świętym Wojciechu, w zakresie której powstanie drugi reaktor biologiczny i nowy piaskownik, a także przebudowany zostanie osadnik wstępny, rurociągi technologiczne oraz ciąg zagospodarowania osadów ściekowych. Natomiast budowla w Kęszycy Leśnej przeszła rozbudowę w latach 2018-2019. Wówczas powstał reaktor biologiczny typu SBR, zbiornik magazynowy osadu i nowy budynek socjalno-techniczny, w którym znajduje się instalacja sitopiaskownika, sterownia, i pomieszczenia gospodarcze.

Poza kanalizacją sanitarną na terenie gminy znajduje się 11,4 km sieci kanalizacji deszczowej, która odwadnia na przede wszystkim obszary zwartej zabudowy miasta Międzyrzecz oraz lokalnie w niektórych miejscowościach wiejskich.

7.5. Gospodarka odpadami

Zgodnie z zapisami Aktualizacji Wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami gmina Międzyrzecz należy do centralnego regionu gospodarki odpadami komunalnymi, w którym funkcjonuje Regionalna Instalacja Przetwarzania Odpadów Komunalnych – Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych w Długoszynie, zarządzany przez Celowy Związek Gmin „CZG-12”. Odpady komunalne odbierane przez gminę w ramach zorganizowanego systemu gospodarki odpadami komunalnymi od stycznia 2018 r. kierowane są bezpośrednio do ZUOK w Długoszynie. Dodatkowo funkcję pomocniczą pełni baza przeładunkowa dla odpadów zlokalizowana na nieczynnym składowisku w Bukowcu.

Od września 2019 r. *ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1579) zmienione zostały przepisy ustawy o odpadach m.in. w zakresie regionalizacji, jednak z uwagi na zawarte porozumienia gmina Międzyrzecz nadal przekazuje odpady komunalne do instalacji komunalnej w Długoszynie. Zgodnie z ww. ustawą instalacje regionalne do przetwarzania odpadów komunalnych stały się instalacjami komunalnymi.

W 2018 r. na terenie gminy Międzyrzecz z zamieszkałych nieruchomości odebrano 8144 ton odpadów komunalnych, w tym 6220 ton stanowiły niesegregowane odpady komunalne, tzw. zmieszane (76%), a 1915 ton przypadło na odpady segregowane (24%). W ramach odpadów segregowanych odebrano łącznie: 220 ton papieru, 400 ton tworzyw sztucznych, 261 ton szkła, 693 ton odpadów ulegających biodegradacji, 343 ton odpadów wielkogabarytowych, 360 kg przeterminowanych leków oraz 8,5 Mg zużytych opon.

W Międzyrzeczu przy ul. Reymonta 5 zorganizowano także punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych (PSZOK).

7.6. Elektroenergetyka

Gmina Międzyrzecz jest zaopatrywana w energię elektryczną ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV GPZ „Międzyrzecz” zlokalizowanej przy ul. Piastowskiej. Przez teren gminy przebiega linia napowietrzna dwutorowa 110 kV relacji: GPZ „Gorzów” (GOR) – GPZ „Międzyrzecz” (MDR) – GPZ „Zielomyśl” (ZIE).

Odbiorcy w gminie zasilani są bezpośrednio poprzez linie napowietrzne i kablowe 0,4 kV wychodzące ze stacji transformatorowych 15/04 kV. Większość tych stacji zasilana jest elektroenergetycznymi liniami 15 kV wychodzącymi z GPZ „Międzyrzecz”. Sieć średniego napięcia na terenie gminy ukształtowana jest w postaci ciągów magistralnych z odgałęzieniami do poszczególnych miejscowości.

System zasilania w energię elektryczną gminy Międzyrzecz jest dobrze skonfigurowany i znajduje się w dobrym stanie technicznym. Pewność zasilania jest zachowana zgodnie z wymaganymi standardami, a rezerwy przesyłowe są zachowane.

Przez zachodnią część gminy (w rejonie miejscowości Pieski) przebiega krótki fragment elektroenergetycznej linii przesyłowej 220 kV relacji Leśniów – Gorzów. Linia ta umożliwia przesył mocy do stacji elektroenergetycznych 220/110 kV. Ze stacji tych energia elektryczna dosyłana jest, poprzez sieć dystrybucyjną (obiekt o napięciu 110 kV i niższym), między innymi do odbiorców znajdujących się na terenie gminy Międzyrzecz.

Przez teren gminy Międzyrzecz przebiega dwutorowa linia napowietrzna 110kV relacji Gorzów – Międzyrzecz – Zaniemyśl i linia 110kV relacji Gorzów – Skwierzyna – Międzychód.

7.7. Gazownictwo przewodowe

Przez gminę Międzyrzecz w układzie równoleżnikowym przebiega strategiczny gazociąg tranzytowy wysokiego ciśnienia „Jamał – Europa” DN1400 (8,4 MPa) wraz z kablem światłowodowym, transportujący gaz z Rosji przez Polskę do Europy Zachodniej. Całkowita długość gazociągu na terenie gminy to ok. 19,6 km. Swój bieg w granicach gminy rozpoczyna w okolicy Żółwina i Kuligowa, następnie przechodzi na północ od miasta Międzyrzecz i wsi Święty Wojciech, kierując się do granicy gminy w okolicy Kurska. Operatorem gazociągu tranzytowego „Jamał-Europa” jest EuroPolGaz.

Teren gminy zaopatrywany jest w gaz z sieci gazowej wysokiego ciśnienia – gazociąg DN150 relacji Międzyrzecz – Przytoczna. Rozpoczyna on swój bieg od stacji redukcyjnej I stopnia „Międzyrzecz” przy ul. Fabrycznej, następnie biegnie wzdłuż drogi powiatowej nr 1326F omijając od północnego zachodu miejscowość Kalsko aż do granicy z gminą Przytoczna. Operatorem sieci jest Gaz-System.

Z kolei operatorem sieci dystrybucyjnej średniego ciśnienia jest EWE Energia sp. z o.o. Obszar dystrybucji gazu ogranicza się do miejscowości: Bobowicko, Gorzyca, Kaława, Kęszyca Leśna, Kęszyca, Międzyrzecz, Nietoperek, Święty Wojciech, Wysoka, Karolewo oraz częściowo Żółwin, Kuźnik i Pniewo.

Według stanu na koniec 2019 r. całkowita długość czynnej sieci wynosiła 123,2 km, w tym sieci przesyłowej 28,4 km i rozdzielczej 94,8 km (**95,17 km w 2023 r.**). Dla budynków (mieszkalnych i niemieszkalnych) zanotowano 1905 czynnych przyłączy. Z gazu sieciowego korzystało 19% ogółu ludności zamieszkującej na terenie gminy. Odbiorców gazu odnotowano w liczbie 2061 gospodarstw domowych, w tym 1858 na terenie miasta. Całkowite roczne zużycie wyniosło w 2019 r. 79 909 190 kWh.

7.8. Ciepłownictwo

Zapotrzebowanie na ciepło na większości obszaru gminy jest zaspokajane w sposób zdecentralizowany, z wykorzystaniem kotłów wykorzystujących głównie paliwa stałe oraz gaz sieciowy. Nadal niewielki udział stanowią indywidualne urządzenia wykorzystujące odnawialne źródła energii, w tym pompy ciepła, choć ich udział stale wzrasta i wynika z zastępowania starych urządzeń o niskiej sprawności energetycznej oraz oddawania do użytku nowych budynków. Opłacalność tego typu inwestycji zależy przede wszystkim od braku alternatywy w dostępie do sieciowego paliwa gazowego.

Głównym dostawcą ciepła na terenie miasta i gminy Międzyrzecz jest Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o., którego właścicielem jest w 100% gmina Międzyrzecz. Zakład jest dostawcą energii cieplnej w postaci gorącej wody i pary oraz wykonuje usługi związane z obsługą kotłowni, robotami budowlano-montażowymi w branży ciepłowniczej. Zaopatrzenie w ciepło w systemie scentralizowanym oparte jest głównie na Ciepłowni Miejskiej zlokalizowanej na północnych obrzeżach miasta przy ul. Fabrycznej, a także na kilku kotłowniach lokalnych. Pozostałe źródła ciepła stanowią indywidualne systemy grzewcze zaspokajające potrzeby własne budynków mieszkalnych lub obiektów zakładowych.

Ciepłownia Miejska dostarcza przez cały rok energię ciepłą poprzez sieć zdalczą dla około 2/3 mieszkańców Międzyrzecza oraz dla wielu odbiorców instytucjonalnych i przemysłowych. Największymi odbiorcami energii ciepłej są: Międzyrzeckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa, Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa, Jednostka Wojskowa, Gminny Zespół Oświaty w Międzyrzeczu oraz Agencja Mienia Wojskowego.

Ciepłownia Miejska jest opalana węglem kamiennym i brunatnym. Węglem opalane są także dwie małe kotłownie lokalne – przy ul. Szkolnej i ul. Winnica. Do produkcji energii ciepłej wykorzystuje się także gaz ziemny, który służy jako paliwo w nowoczesnych kotłowniach lokalnych na terenie miasta i gminy. W latach 2014 i 2016 dokonano gruntownej modernizacji układów odpylania spalin wszystkich kotłów zainstalowanych w Ciepłowni Miejskiej, co znacznie zmniejszyło emisje pyłów do atmosfery. Do poprawy jakości powietrza w mieście przyczynia się także przyłączanie budynków do sieci ciepłowniczej i związana z nimi likwidacja kotłowni lokalnych opalanych różnymi paliwami.

Długość sieci ciepłej przesyłowej i rozdzielczej na terenie gminy w 2017 r. wynosiła 16,6 km, a długość sieci ciepłej przyłączy do budynków 3,3 km. Sieć centralnego ogrzewania zaopatruje w ciepło 7978 mieszkań na terenie całej gminy, z czego 6157 przypada na Międzyrzecz. Odsetek mieszkań wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania wynosi 86,5% w mieście Międzyrzecz i 79,5% na terenach wiejskich.

7.9. Telekomunikacja

Do systemu telekomunikacyjnego zaliczają się wszystkie urządzenia prowadzące nadawanie, odbiór lub transmisję informacji, niezależnie od ich rodzaju, za pomocą przewodów, fal radiowych bądź optycznych lub innych środków wykorzystujących energię elektromagnetyczną. Istotnymi elementami zapewniającymi łączność telekomunikacyjną są występujące napowietrzne i kablowe przewody oraz urządzenia telefonii stacjonarnej, światłowody oraz stacje bazowe telefonii komórkowej. Stacje bazowe zamontowane są na samodzielnych konstrukcjach masztowych, a także jako obiekty towarzyszące na innych obiektach budowlanych, w tym dachach budynków. W zakresie telekomunikacji stacjonarnej, dostaw Internetu, telewizji analogowej i cyfrowej oraz radia działają różni operatorzy.

Na terenie gminy dynamicznie rozwija się system telefonii komórkowej. Przez teren gminy wzdłuż istniejących dróg, przebiegają korytarze teletechniczne kanalizacji międzymiastowej. Ponadto obszar gminy znajduje się w zasięgu nadajnika telewizyjnego (naziemnej i mobilnej telewizji cyfrowej) i radiowego zlokalizowanego w Jemiołowie w województwie lubuskim. Centrum nadawcze jest główną stacją RTV i najwyższą budowlą województwa lubuskiego. Wieża betonowa wznosi się na wysokość 99 m n.p.t., a maszt na wysokość 314 m n.p.t.

Obecnie na terenie gminy Międzyrzecz budowana jest sieć światłowodowa, która współfinansowana jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Polska Cyfrowa (POPC). Swym zasięgiem obejmuje gospodarstwa domowe oraz niektóre placówki oświatowe. Lokalizacja inwestycji realizowana jest do granicy działek z listy adresów kwalifikujących się do dofinansowania (tzw. białych plam na mapie dostępu do Internetu), wskazanych przez Urząd Komunikacji Elektronicznej.

7.10. Cmentarze

Pochówki zmarłych odbywają się na 8 czynnych cmentarzach komunalnych. Największy z nich zlokalizowany jest w bliskim sąsiedztwie Międzyrzecza w obrębie Święty Wojciech na południe od drogi wojewódzkiej nr 137 poza obszarem zabudowanym. W jego obrębie dokonuje się nowych pochówków. Na cmentarzu znajduje się kaplica oraz ossarium. Teren cmentarza jest ogrodzony.

Pozostałe nekropolie znajdują się w Bukowcu, Gorzycy, Kalsku, Kaławie, Kuligowie, Wyszadowie oraz Żółwinie, które zasadniczo swym zasięgiem obejmują cmentarze założone i wykorzystywane przed 1945 r., stanowiąc kontynuację funkcji. Wykorzystanie cmentarzy na terenach wiejskich cechuje się znacznie mniejszą dynamiką niż w mieście i zależy od liczby ludności zamieszkującej poszczególne miejscowości. Generalnie obecne powierzchnie czynnych cmentarzy zaspokajają potrzeby gminy Międzyrzecz w zakresie zapewnienia miejsca do pochówków.

Tab.37. Wykaz czynnych cmentarzy komunalnych

I.p.	miejscowość	położenie	powierzchnia [ha]
1.	Święty Wojciech	dz. nr 315, 316/1, 316/3	7,29
2.	Bukowiec	dz. nr 313	0,64
3.	Gorzycza	dz. nr 19	0,56
4.	Kalsko	dz. nr 227	0,38
5.	Kaława	dz. nr 134, 135	0,65
6.	Wyszadowo	dz. nr 160, 161/1	0,33
7.	Żółwin	dz. nr 33	0,22
8.	Kuligowo	dz. nr 39	0,40

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z UM w Międzyrzeczu.

Ponadto na terenie gminy znajdują się liczne nieczynne cmentarze, na których pochówki nie odbywają się już co najmniej kilkadziesiąt lat. Posiadają najczęściej względnie czytelny układ przestrzenny, widoczne elementy sztuki sepulkralnej oraz towarzyszącą funkcji zielenią komponowaną. Do największych tego typu obiektów zalicza się cmentarz miejski zlokalizowany przy ul. Konstytucji 3 maja oraz Stoczniowców Gdańskich 1970, który przed II wojną światową funkcjonował jako cmentarz katolicki. Pochówków zaprzestano tu w 1967 r. z chwilą oddania do użytku nowego cmentarza położonego w Jagielniku. Natomiast położony po sąsiedzku dawny miejski cmentarz ewangelicki pełni dzisiaj funkcję parku. Wśród innych zamkniętych nekropolii na terenie miasta należy wymienić obiekt w Obrzycach oraz cmentarz żołnierzy radzieckich poległych w 1945 r. i całkowicie zdegradowany kirkut – oba znajdujące się przy drodze w kierunku Skwierzyny. Z kolei na terenach wiejskich spośród dawnych miejsc pochówku należy wymienić cmentarze wiejskie w Nietoperku, Pieskach oraz Szumiącej oraz cmentarze rodowe w Bobowicku oraz Bukowcu, a także dawne cmentarze przykościelne.

8. Stan prawny gruntów

8.1. Struktura użytkowania gruntów

Według ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Międzyrzeczu powierzchnia gminy Międzyrzecz wynosi 315,2 km², z czego w granicach miasta znajduje się ok. 10 km². Struktura użytkowania w gminie według zestawienia klasoużytków została przedstawiona w poniższej tabeli.

Tab.38. Struktura użytkowania gruntów [stan na 28.11.2018]

forma użytkowania		pow. ewidencyjna	
		ha	%
grunty rolne	grunty orne	9433	30
	łąki trwałe	1041	3,3
	pastwiska trwałe	316	1
	sady	30	0,1
	grunty rolne zabudowane	246	0,8
	grunty pod stawami	172	0,5
	grunty pod rowami	83	0,3
	grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	113	0,4
grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	lasy	16498	52,5
	grunty zadrzewione i zakrzewione	67	0,2
grunty zabudowane i zurbanizowane	tereny mieszkaniowe	242	0,8
	tereny przemysłowe	110	0,3
	inne tereny zabudowane	189	0,6
	zurbanizowane tereny niezabudowane	51	0,2
	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	131	0,4
	użytki kopalne	13	0,04
	drogi	820	2,6
	tereny kolejowe	161	0,5
	grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych	1	0,003
użytki ekologiczne	188	0,6	
nieużytki	567	1,8	
grunty pod wodami	powierzchniowymi płynącymi	589	1,9
	powierzchniowymi stojącymi	194	0,6
tereny różne	263	0,8	
suma		31518	100,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SP w Międzyrzeczu.

Zdecydowanie największy udział w strukturze przestrzennej obszaru gminy mają grunty leśne (52,5%) stanowiące przeszło połowę terenów zewidencjonowanych. Następną grupą pod względem zajmowanej powierzchni są użytki rolne (ponad 36%), wśród których największy udział mają grunty orne (ok. 82%).

Udział terenów zabudowanych i zurbanizowanych wynosi 5,5%, z czego większa część (2,6%) to drogi różnych kategorii. Tereny przeznaczone pod mieszkalnictwo to przede wszystkim obszar miasta Międzyrzecz. Podobnie jest w przypadku terenów przemysłowych. Udział terenów zabudowanych i zurbanizowanych znacznie różni się w mieście i w całej gminie. Na obszarach wiejskich największym przekształceniom poddane zostały tereny większych miejscowości o wyraźnie wykształconym układzie zwartej zabudowy (np. Bobowicko, Bukowiec, Kaława, Kęszycza Leśna, Wysoka czy Wyszanowo).

Z grupy gruntów znajdujących się pod wodami (2,5%) największy udział mają tereny pod wodami płynącymi, przede wszystkim pod rzeką Obrą, a w mniejszym stopniu pod jej dopływami.

Na skutek procesów urbanizacyjnych dochodzi do zmian w strukturze użytkowania terenów w gminie. Dotyczy to przede wszystkim spadku udziału gruntów rolnych, które w mieście oraz na terenach bezpośrednio sąsiadujących z miastem (np. Święty Wojciech, Międzyrzecz Wybudowanie), ale także na terenach bardziej oddalonych (np. Kuźnik, Kursko, Wysoka) są przekształcane pod funkcje związane z mieszkalnictwem, produkcją i usługami oraz komunikacją.

8.2. Struktura własnościowa gruntów

Największy udział w strukturze własnościowej gruntów na terenie gminy Międzyrzecz posiada Skarb Państwa, zajmując łącznie ponad 64% całkowitej powierzchni. Do Skarbu Państwa należą niemal wszystkie tereny lasów, zadrzewień i zakrzewień oraz wód powierzchniowych.

Tab.39. Struktura własnościowa gruntów [stan na 2017]

kategoria własności gruntów	udział w pow. gminy [%]
grunty Skarbu Państwa (z wyłączeniem przekazanych w użytkowanie wieczyste)	63,90
grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste	0,67
grunty spółek Skarbu Państwa, przedsiębiorstw państwowych i innych państwowych osób prawnych	0,00
grunty gmin i związków międzygminnych z wyłączeniem przekazanych w użytkowanie wieczyste	2,61
grunty gmin i związków międzygminnych przekazane w użytkowanie wieczyste	0,61
grunty osób fizycznych	28,60
grunty spółdzielni	0,72
grunty kościołów i związków wyznaniowych	0,16
grunty powiatów	0,06
grunty pozostałe	2,67
suma	100,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SP w Międzyrzeczu.

Drugą grupę pod względem zajmowanej powierzchni tworzą grunty należące do osób fizycznych, skupiające prawie 29% terenów gminy. Są to przede wszystkim grunty rolne, a w dalszej kolejności tereny leśne i nieużytki. Udział gruntów gminnych i należących do związków międzygminnych wynosi około 3,2%, a obejmują one przede wszystkim użytki

rolne oraz tereny dróg. Udział pozostałych kategorii własnościowych w ogólnej powierzchni gruntów nie jest znaczący, a ich odsetek w każdej grupie kształtuje się poniżej 1%. Grunty niesklasyfikowane do żadnych z powyższych grup zostały nazwane jako grunty pozostałe, które stanowią 2,67%.

9. Obszary i obiekty o szczególnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych

Do tej kategorii obiektów zaliczają się również formy ochrony przyrody, które zostały omówione w rozdziale 2 *Stan środowiska przyrodniczego oraz wymogi jego ochrony* oraz formy ochrony środowiska kulturowego, które zostały omówione w rozdziale 3 *Stan środowiska kulturowego oraz wymogi jego ochrony*.

9.1. Udokumentowane złoża kopalin

Gmina Międzyrzecz leży w północnej części dużej jednostki geologicznej zwanej monokliną przedsudecką. Zasoby surowcowe są bezpośrednią pochodną budowy geologicznej. Na terenie gminy Międzyrzecz zlokalizowanych jest 19 udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego (piasków i żwirów) oraz jedno złożo kredy jeziornej, które położone jest częściowo na terenie gminy Świebodzin. Wszystkie złoża objęte są nadzorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu.

Ponadto na terenie gminy występują nieudokumentowane złoża torfów w rejonie miejscowości Szumiąca i Pieski, a także złoża piasków w rejonie miejscowości Kalsko, Bobowicko, Bukowiec, Szumiąca, Wysoka, Gorzyca i Nietoperek, sklasyfikowane jako obszary perspektywiczne i prognostyczne.

Tab.40. Wykaz udokumentowanych złóż kopalin

l.p.	nazwa	rodzaj kopaliny	pow. [ha]	stan zagospodarowania	lokalizacja / zasoby
1.	Szumiąca	kreda jeziorna	144,2	eksploatacja zaniechana	na pld. od wsi Szumiąca (częściowo poza granicą gminy)
2.	Bukowiec II	kruszywa naturalne	1,4	eksploatowane okresowo (częściowo wyeksploatowane)	w pld. części wsi Bukowiec; wielkość zasobów 228,2 tys. t średnia miąższość pokładów 8,9 m, średnia głębokość spągu 12,9 m, przewidywana wielkość rocznego wydobycia 32,4 tys. t,
3.	Bukowiec III	kruszywa naturalne	1,7	zagospodarowane (częściowo wyeksploatowane)	w pld. części wsi Bukowiec (częściowo poza granicą gminy); zasoby wydobywane 194,5 tys. t, średnia miąższość pokładów 7,5 m, głębokość spągu od 6,0 do 9,7 m,
4.	Bukowiec-Krzysztof	kruszywa naturalne	2,1	zagospodarowane	zach. część wsi Bukowiec; zasoby złoża zostały rozpoznane, lecz nie rozpoczęto eksploatacji
5.	Bukowiec-obszar A	kruszywa naturalne	1,2	rozpoznane szczegółowo; nieeksploatowane	na pld. wsi Bukowiec; zasoby wydobywane 155,1 tys. t, średnia miąższość pokładów 7,2 m,

l.p.	nazwa	rodzaj kopaliny	pow. [ha]	stan zagospodarowania	lokalizacja / zasoby
					średnia głębokość spągu 8,65 m, przewidywaną wielkość rocznego wydobycia 36,4 tys. t
6.	Bukowiec-Stanisław	kruszywa naturalne	1,2	eksploatowane okresowo (od 2007 r.)	zach. część wsi Bukowiec; miąższość pokładów od 8,8 do 32,6 m głębokość spągu od 9,2 do 33,0 m
7.	Kalsko I	kruszywa naturalne	27,0	eksploatowane okresowo	na płn. zach. od wsi Kalsko; zasoby bilansowe 1561 tys. t., śr. miąższość pokładu: 4,9 m, śr. głębokość spągu: 6,9 m p.p.t.
8.	Kalsko III	kruszywa naturalne	10,1	zagospodarowane	na płn. zach. od wsi Kalsko; zasoby bilansowe 970 tys. t., śr. miąższość pokładu: 5,5 m, śr. głębokość spągu: 6,7 m p.p.t.
9.	Kalsko NT I	kruszywa naturalne	55,4	nieeksploatowane	na pld. zach. od wsi Kalsko; zasoby bilansowe w kat. C ₁ 3017 tys. t śr. miąższość pokładu 3,1 m śr. głębokość spągu 1-5,4 m p.p.t.
10.	Kalsko NT II	kruszywa naturalne	18,1	nieeksploatowane	na pld. zach. od wsi Kalsko zasoby bilansowe w kat. C ₁ 1540 tys. t śr. miąższość pokładu 4,8 m śr. głębokość spągu 2,1-8 m p.p.t.
11.	Kalsko NT III	kruszywa naturalne	14,0	nieeksploatowane	na pld. zach. od wsi Kalsko zasoby bilansowe w kat. C ₁ 1295 tys. t śr. miąższość pokładu 5,2 m śr. głębokość spągu 2-7,8 m p.p.t.
12.	Kalsko NT IV	kruszywa naturalne	9,1	nieeksploatowane	na płn. zach. od wsi Kalsko zasoby bilansowe w kat. C ₁ 715 tys. t śr. miąższość pokładu 4,3 m śr. głębokość spągu 0,8-7 m p.p.t.
13.	Kalsko NT V	kruszywa naturalne	33,9	nieeksploatowane	na zach. od wsi Kalsko zasoby bilansowe w kat. C ₁ 2562 tys. t śr. miąższość pokładów 4,3 m śr. głębokość spągu 1,5-7 m p.p.t.
14.	Kuligowo	kruszywa naturalne	9,9	rozpoznane wstępnie	na wschód od wsi Kuligowo
15.	Rojewo NT	kruszywa naturalne	18,3	nieeksploatowane	po między wsiami Rojewo i Kalsko zasoby bilansowe w kat. C ₁ 1643 tys. t śr. miąższość pokładu 5 m śr. głębokość spągu 1,2-9 m p.p.t.
16.	Stare Kursko	kruszywa naturalne	1,6	nieeksploatowane	na płn. zach. od wsi Kursko; średnia miąższość pokładów 8,3 m, spąg złoża na rzędnej od 70,4 do 75,9 m n.p.m., średnio 71,6 m n.p.m., zasoby geologiczne bilansowe na dzień 31.12.2015 r. wynoszą 263 tys. t
17.	Wyszanowo I	kruszywa naturalne	1,5	zagospodarowane	południowa część wsi Wyszanowo miąższość pokładów od 13,4 do 14,8 m, średnio 14,2 m, głębokość spągu od 92,1 m do 97,5 m, przewidywane zasoby 207,3 tys. m ³
18.	Wyszanowo II	kruszywa naturalne	11,2	rozpoznane szczegółowo	na południe od wsi Wyszanowo; zasoby wydobywane 3860 t
19.	Żółwin	kruszywa naturalne	1,6	eksploatacja zaniechana	południowa części obrębu Żółwin

Źródło: opracowanie własne na podstawie różnych źródeł.

Na terenie gminy Międzyrzecz nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

9.2. Obszary górnicze i tereny górnicze

Ustanowienie obszarów górniczych i terenów górniczych wiąże się z planowaną działalnością górniczą. Zgodnie z definicją ustawową w obrębie „obszaru górniczego” dozwolone jest prowadzenie działalności w zakresie eksploatacji kopalin, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji czy podziemnego składowania odpadów. Z kolei „teren górniczy” stanowi przestrzeń objętą przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego, w tym wystąpienia szkód górniczych. Podstawą wyznaczenia obszaru górniczego i terenu górniczego jest dokumentacja geologiczna oraz plan zagospodarowania złoża. Samo wyznaczenie granic następuje w decyzji koncesyjnej na prowadzenie działalności. W granicach gminy Międzyrzecz wyznaczono obszary górnicze i tereny górnicze związane z eksploatacją kruszywa naturalnego.

Tab.41. Wykaz obszarów górniczych i terenów górniczych

l.p.	złoże	obszar górniczy	teren górniczy	decyzja wyznaczająca / organ wydający
1.	Kalsko I	Kalsko I (1,4 ha)	Kalsko I (34 ha)	DW.III.7422.52.2011 Marszałek Woj. Lub.
2.	Kalsko III	Kalsko III – Pole A (1,7 ha)	Kalsko III – Pole A (2,4 ha)	DW.III.7422.77.2014 Marszałek Woj. Lub.
3.	Kalsko III	Kalsko III – Pole B (8,4 ha)	Kalsko – Pole B (9,6 ha)	DW.III.7422.77.2014 Marszałek Woj. Lub.
4.	Wyszanowo II	Wyszanowo II (12,2 ha)	Wyszanowo II (12,2 ha)	DW.III.7422.62.2014 Marszałek Woj. Lub.
5.	Bukowiec II	Bukowiec II (1,4 ha)	Bukowiec II (1,4 ha)	OŚ.S.L.7510-6/04 Starosta Międzyrzecki
6.	Bukowiec – obszar A	Bukowiec – obszar A (1,2 ha)	Bukowiec – obszar A (2,8 ha)	OS.6522.5.2012.SL Starosta Międzyrzecki
7.	Wyszanowo I	Wyszanowo I (1,5 ha)	Wyszanowo I (2,2 ha)	OŚ.S.L.7510-14/10 Starosta Międzyrzecki
8.	Bukowiec-Krzysztof	Bukowiec-Krzysztof (2,3 ha)	Bukowiec-Krzysztof (5,3 ha)	DW.III.7422.7.2011 Marszałek Woj. Lub.
9.	Bukowiec-Stanisław	Bukowiec-Stanisław (21,9 ha)	Bukowiec-Stanisław (31,6 ha)	DW.III.7512-28/07 Marszałek Woj. Lub.
10.	Bukowiec III	Bukowiec III (1,7 ha)	Bukowiec III (1,9 ha)	OŚ.S.L.7510-21/04 Starosta Międzyrzecki

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu.

Obszary górnicze i tereny górnicze zostały wyznaczone dla udokumentowanych złóż, nad którymi nadzór górniczy sprawuje Okręgowy Urząd Górniczy w Poznaniu. W przypadku złoża kruszywa naturalnego „Wyszanowo II” oraz „Bukowiec II” granice obszaru i terenu górniczego są tożsame, a więc wielkość przedmiotowego terenu i obszaru górniczego zależy wprost proporcjonalnie od wielkości złoża. W pozostałych przypadkach granice nie są zbieżne i za każdym razem powierzchnie terenów górniczych wykraczają poza powierzchnie obszarów górniczych.

Ponadto obowiązuje koncesja nr 15/97/p z dnia 28 kwietnia 1997 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego, w rejonie „Sulęcín – Międzyrzecz”, udzielona na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa (ważna do dnia 28 kwietnia 2023 r.) oraz koncesja nr 24/95/Ł z dnia 12 października 2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Świebodzin – Wolsztyn”, udzielona na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie przez Ministra Środowiska (ważna do dnia 12 października 2046 r.). W związku z tym na obszarach objętych ww. koncesjami możliwe jest prowadzenie poszukiwawczych badań geofizycznych i wierceń.

9.3. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych

Zgodnie z art. 110a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, Starosta Międzyrzecki jest zobowiązany do prowadzenia rejestru zawierającego informacje o terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenach, na których występują te ruchy, a także prowadzenia obserwacji ww. terenów.

Na terenie gminy Międzyrzecz nie występują zinwentaryzowane osuwiska oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, w związku z tym nie jest prowadzony ich rejestr zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 20 czerwca 2007 r. w sprawie informacji dotyczących ruchów masowych ziemi.

Państwowy Instytut Geologiczny przygotował wstępne informacje dotyczące problematyki ruchów masowych. Przedstawiono zasięgi obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych oraz dotychczas udokumentowane osuwiska, badane na przestrzeni ostatnich 30-40 lat. W ten sposób zostały wskazane rejony, gdzie nie wyklucza się możliwości rozwoju ruchów masowych.

Przeładowa mapa osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych w skali 1:50000 jest opracowaniem opartym wyłącznie na analizie map geologicznych w skali 1:50000 oraz materiałów archiwalnych w różnych skalach. Zasięgi wyznaczonych obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych nie były weryfikowane w terenie. Z powyższego względu obszary te nie wymagają uwzględnienia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

9.4. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz formy ochrony powodziowej

Powódź to zjawisko przyrodniczo-gospodarcze, wynikające z naturalnego lub sztucznego wezbrania wód, przynoszące szkody gospodarcze i społeczne. Stopień zagrożenia powodziowego wynika z występowania zarówno czynników o charakterze naturalnym (ukształtowanie powierzchni, rodzaj gleby, budowa geologiczna, pokrywa roślinna, natężenie opadów atmosferycznych, powierzchnia i ukształtowanie zlewni, w tym jej poszczególnych dopływów), jak również antropogenicznym (stopień regulacji rzek wraz z występującą infrastrukturą hydrotechniczną oraz stopień i sposób zagospodarowania dolin rzecznych).

Ocena zagrożenia powodziowego na terenie gminy Międzyrzecz została określona na mapach zagrożenia powodziowego, które zostały wskazane we Wstępnej Ocenie Ryzyka

Powodziowego (WORP). Na ww. mapach przedstawiono obszary o określonym prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q=0,2\%$);
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($Q=1\%$),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($Q=10\%$).

Ponadto na mapach zagrożenia powodziowego przedstawiono:

- głębokość wody;
- prędkość wody i kierunki przepływu – dla miast wojewódzkich i miast na prawach powiatu oraz innych miast o liczbie mieszkańców przekraczających 100 000 osób.

Za bazę i maksymalną granicę zalewu powodziowego dla rzek przyjmuje się zasięg zalewu stuletniego, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie ($Q=1\%$). Zasięg zalewu obejmuje obszary występowania wód powierzchniowych, także stojących oraz obszary intensywnego przepływu, w tym tereny zalewowe i koryto wielkiej wody będące trasą powodzi, rozumiane jako obszary szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z definicją określoną w art. 16 pkt 34 *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne*.

W związku z wykorzystaniem zupełnie nowych dokładniejszych danych wejściowych do modelowania, obszary zagrożenia powodziowego mogą różnić się od obszarów wskazanych w studiach ochrony przeciwpowodziowej wykonanych wcześniej przez dyrektorów regionalnych zarządów gospodarki wodnej. Studia ochrony przeciwpowodziowej dla odcinków rzek, dla których nie wykonano map w I cyklu planistycznym zachowują ważność do czasu sporządzenia i przekazania właściwym organom map zagrożenia powodziowego, opracowanych w kolejnych cyklach planistycznych. Na terenie gminy Międzyrzecz taka sytuacja nie występuje.

Na obszarze gminy zagrożenie powodziowe pochodzi głównie ze strony rzeki Obry. Delimitacja granic szczególnego zagrożenia powodziowego pozwoliła dokonać analizy potencjalnego zagrożenia powodziowego odpowiadającego wystąpieniu wody stuletniej $Q=1\%$, na podstawie której stwierdzono, że:

- pomiędzy miejscowościami Kuligowo i Żółwin rzeka podtapia przyległe łąki i pastwiska oraz przedostaje się do Jeziora Żółwino przez kanał łączący rzekę z jeziorem,
- we wschodniej części miasta Międzyrzecz na wysokości ujścia kanału Białe Łąki rzeka rozlewa się na okoliczne łąki,
- w obrębie śródmieścia zalewem zagrożony jest teren parku pomiędzy ul. Staszica i Kołłątaja, a także obszar w sąsiedztwie zamku w miejscu ujścia rzeki Paklicy do Obry,
- w zachodniej części miasta zagrożone są obniżenia terenu w sąsiedztwie zakoli rzeki,
- prawidłowa eksploatacja i konserwacja grobli stawu hodowlanego w rejonie miejscowości Wojciechówka i Święty Wojciech powinna umożliwić bezpieczny przepływ wody powodziowej,
- poniżej Międzyrzecza w kierunku Gorzycy dolina Obry zwęża się i zagrożenie powodzią obejmuje jedynie grunty przyległe do koryta,
- poniżej Gorzycy do granicy gminy dolina rzeki zwęża się, koryto jest uregulowane, a woda zalewa tylko przybrzeżne łąki,

- ostatnie 3 km w granicach gminy rzeka biegnie w granicach Zalewu Bledzewskiego, który jest w stanie przejąć potencjalną falę powodziową.

Natomiast obszary **szczególnego zagrożenia powodzią**, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($Q=10\%$) zawierają się w granicach obszarów wstępowania wody stuletniej (z zasady zajmują mniejsze powierzchnie), jednak w porównaniu do zasięgu wody $Q=1\%$ różnice nie są szczególnie istotne.

Granice granie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – woda 100-letnia (1%) i woda 10-letnia (10%) – zostały wyznaczone na załącznikach graficznych *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* oraz *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*.

Wybór odpowiednich środków ochrony przed powodzią musi uwzględniać aspekty bezpieczeństwa, ochrony środowiska i gospodarcze, zawsze w nawiązaniu do specyficznych cech rzeki. Plan ochrony przeciwpowodziowej doliny rzecznej zawsze jest rozwiązaniem indywidualnym wieloaspektowym i przez to interdyscyplinarnym. Na terenie gminy Międzyrzecz ochronę przed powodzią prowadzi się z zastosowaniem środków o charakterze technicznym i nietechnicznym.

W grupie środków technicznych wyróżnia się środki czynne, do których zaliczają się obiekty i działania sterujące przepływem i stanem wód. Z kolei środki bierne mają na celu niedopuszczenie lub ograniczenie rozlewania się wody wezbraniowej poza przewidziany do tego obszar. W obrębie rzeki Obry brak jest istotnych obiektów hydrotechnicznych chroniących tereny przed zalewem wezbraniowym. Wśród najważniejszych należy wymienić stopień wodny na rzece Paklicy w Międzyrzeczu oraz groble chroniące stawy hodowlane w rejonie Wojciechówka i Gorzycy. Sama rzeka w dużej części zachowała swój pierwotny bieg. Jej koryto często meandruje i tworzy liczne zakola, co sprzyja retencji oraz wydłużeniu fali wezbraniowej i ograniczeniu jej wysokości.

Z kolei do nietechnicznych środków ochrony przeciwpowodziowej zaliczają się strategie, plany i systemy ochrony przeciwpowodziowej, które polegają na ograniczaniu i zakazie zabudowy na terenach zagrożonych oraz ostrzeganiu przed prognozowanym zagrożeniem.

9.5. Główne Zbiorniki Wód Podziemnych

Teren gminy Międzyrzecz nie znajduje się w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Najbliżej położonym GZWP jest zbiornik nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska” położony około 0,6 km na południe od obszaru gminy.

9.6. Grunty rolne i leśne objęte ochroną

Zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* ochrona gruntów polega na:

- ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze lub nieleśne;
- zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów oraz szkodom w produkcji rolniczej i leśnej, powstającym wskutek działalności nierolniczej i nieleśnej oraz ruchów masowych ziemi;
- rekultywacji i zagospodarowaniu gruntów na cele rolnicze;
- zachowaniu torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych;

- ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi;
- poprawianiu ich wartości użytkowej gruntów leśnych oraz zapobieganiu obniżania ich produktywności.

Szczególną formą ochrony objęto wszystkie grunty leśne (Ls) a także kompleksy użytków rolnych z glebami zaliczonymi do wysokich klas bonitacyjnych (I-III) z wyłączeniem:

- gruntów zlokalizowanych w granicach miast oraz,
- spełniających łącznie wymagania określone w art. 7 ust. 2a ww. ustawy;

Zgodnie z danymi Starostwa Powiatowego w Międzyrzeczu ogólna powierzchnia gruntów rolnych na terenach wiejskich gminy Międzyrzecz wynosi 11349 ha, z czego 23% (2698 ha) to grunty podlegające ochronie [stan na 27.11.2018]. Wskaźnik ten przewyższa udział gruntów chronionych w skali województwa lubuskiego, lecz jest nieco niższy w stosunku do całego kraju. W szczególności są to: łąki klasy ŁIII (0,91%), pastwiska klas PsII (0,01%) i PsIII (0,26%) oraz grunty orne klas RII (1,84%), RIIIa (10,14%) i RIIIb (9,82%). W przypadku gruntów leśnych (Ls) ochrona obejmuje 100% ich powierzchni na terenie gminy.

Określenie dla ww. terenów przeznaczenia innego niż rolne lub leśne jest dopuszczalne w studium, nie oznacza jednak bezwarunkowej możliwości zagospodarowania i wymaga tym samym uzyskania zgody właściwego organu. Zgodę na zmianę przeznaczenia uzyskuje się w odniesieniu do ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgoda ta stanowi rodzaj szczególnego uzgodnienia i odbywa się odrębną procedurą jedynie w toku sporządzania planu miejscowego.

9.7. Lasy ochronne

Podstawowym celem i warunkiem istnienia lasów ochronnych jest ochrona określonych elementów środowiska naturalnego lub ochrona samych lasów. Lasy ochronne stanowią już blisko połowę całkowitej powierzchni lasów w kraju i pełnią istotne funkcje o charakterze pozaprodukcyjnym, głównie ekologiczne oraz społeczne. Lasy szczególnie chronione mogą być tworzone w określonych ekosystemach leśnych niezależnie od formy własności. Uznanie lasu za ochronny przyjmuje formę decyzji administracyjnej i zawsze wiąże się z zakazami oraz nakazami publicznoprawnymi, takimi jak ograniczenie prawa zabudowy czy konieczność prowadzenia szczególnej gospodarki leśnej.

Ekologiczna rola ekosystemów leśnych znajduje swoje odzwierciedlenie w przepisach *ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach*, zawierających normatywne podstawy funkcjonowania lasów ochronnych. Zgodnie art. 15 ww. ustawy, uszczegółowionym przepisami *rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z 25 sierpnia 1992 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej* (Dz. U. z 1992 r. nr 67, poz. 337), za lasy ochronne uznaje się lasy:

- glebochronne,
- wodochronne,
- trwale uszkodzone na skutek działalności przemysłu,
- stanowiące cenne fragmenty rodzimej przyrody,
- wydzielone w planach urządzania lasu jako powierzchnie badawcze i doświadczalne,
- drzewostany nasienne, wyłączone z użytkowania rębego,

- chroniące środowisko przyrodnicze,
- o znaczeniu dla obronności i bezpieczeństwa państwa.

Lasy ochronne na terenie gminy Międzyrzecz mają znaczny udział w całkowitej powierzchni leśnej. Jednocześnie podaż usług leśnych w pełni zabezpiecza możliwość wykonania wszystkich zadań o charakterze ochronnym.

9.8. Tereny zamknięte

Tereny zamknięte to szczególny rodzaj nieruchomości, wyznaczony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa oraz wskazany w drodze decyzji przez właściwe organy.

Na terenie gminy Międzyrzecz występują nieruchomości posiadające status terenów zamkniętych pozostających w zasobie Sił Zbrojnych RP oraz innych jednostek organizacyjnych realizujących zadania związane z obroną narodową.

Zgodnie z *decyzją Nr 38/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 13 marca 2019 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej* (Dz. Urz. MON z 2019 r. poz. 129 ze zm.) na terenie gminy Międzyrzecz zlokalizowanych jest 5 kompleksów wojskowych.

Zgodnie z *decyzją Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych* (Dz. Urz. MliR z 27 marca 2014 r. poz. 25 ze zm.) w gminie Międzyrzecz występują nieruchomości posiadające status terenów zamkniętych i związane są z liniami kolejowymi nr 364 (Wierzbno – Rzepin) oraz nr 375 (Międzyrzecz – Nietoperek).

Ponadto działki drogowe o nr ewidencyjnych 336 oraz 336/1 położone w obrębie Święty Wojciech wykorzystywane są do przejazdów gąsienicowego sprzętu wojskowego z kompleksu wojskowego nr 3030 do kompleksu wojskowego nr 4883.

Tab.42. Wykaz terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej

l.p.	nr kompleksu*	obręb ewidencyjny i numery działek
1.	353	Gorzycza – w części: 2080/2, 2098; Święty Wojciech – w całości: 2076/2, 2077/2, 2078/2, 2079/2, 2095, 2096, 2097, 2112, 2113, 2114, 2133, 2134, 2135, 2150, w części: 2094, 2111, 2115, 2151/3
2.	416	Międzyrzecz-2 – 611/73, 611/74, 611/75, 667/1
3.	546	Międzyrzecz-2 – 646/6, 586/2
4.	608	Nietoperek – w całości: 2002, 2003, 2004, 2005, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266; w części: 2001, 2006, 2007/1, 2020, 2021, 2022, 2023, 2233/2, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2240/1, 2241, 2261, 2281
5.	609	Kęszyca – w części: 2220, 2221, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223/2, 2224/2, 2225/4, 2226/2; Nietoperek – 318/5, 318/10, 318/11, 316/19, 316/22, 367, 2316/35, 2316/52, 2316/44; Święty Wojciech – 325/1

*zgodnie z numeracją w *Decyzji nr 38/MON z dnia 13 marca 2019 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej* (Dz. Urz. MON z 2019 r. poz. 46 ze zm.)

Źródło: opracowanie własne na podstawie załącznika do *decyzji N103/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 3 lipca 2019 r.*

Tab.43. Wykaz terenów zamkniętych w resorcie infrastruktury

I.p.	obręb ewidencyjny	nr działki	pow. [ha]	I.p.	obręb ewidencyjny	nr działki	pow. [ha]
1.	Bobowicko	65/3	3,2600	14.	Kuźnik	56	2,5900
2.	Bobowicko	186	0,8200	15.	Nietoperek	277	3,0200
3.	Bobowicko	191	3,2700	16.	Nietoperek	288	6,6700
4.	Bobowicko	211	5,5000	17.	Święty Wojciech	7	0,7400
5.	Bobowicko	220	5,2100	18.	Święty Wojciech	37	1,5700
6.	Bukowiec	243	4,4500	19.	Święty Wojciech	79	0,4500
7.	Bukowiec	564/2	11,8200	20.	Święty Wojciech	91/2	1,7700
8.	Bukowiec	610	4,5000	21.	Święty Wojciech	352	0,9800
9.	Kuligowo	161	0,3800	22.	Święty Wojciech	361	1,1500
10.	Kursko	407/4	6,9700	23.	Święty Wojciech	367	10,4100
11.	Kursko	466	0,8200	24.	Święty Wojciech	402	3,0100
12.	Kursko	490	9,0300	25.	Międzyrzecz (01)	53/26	11,6435
13.	Kursko	498	2,8900	26.	Międzyrzecz (02)	50/10	5,9500

Źródło: opracowanie własne na podstawie załącznika do decyzji MliR z dnia 24 marca 2014 r.

10. Ponadlokalne uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

W polskim systemie planowania przestrzennego obowiązuje hierarchizacja, która wiąże się z hierarchicznością władzy. Jego spójność ma zagwarantować ład przestrzenny i realizację celów polityki przestrzennej. Decyzje podejmowane na każdym ze szczebli muszą wspierać decyzje szczebla nadrzędnego, które mają również pierwszeństwo realizacji. Dlatego obowiązek uwzględnienia w studium zasad określonych w dokumentach sporządzonych na poziomie kraju i województwa, w tym zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, stanowi niezbędne z punktu widzenia interesów ponadlokalnych ograniczenie autonomii samorządu terytorialnego w zakresie kształtowania polityki przestrzennej. Schemat postępowania ma więc charakter pionowy, z uwzględnieniem współpracy poziomej, a więc między jednostkami na jednakowym poziomie władzy i kompetencji. W związku z tym ustalana w studium struktura zagospodarowania przestrzennego gminy ma łączyć w sobie zarówno komponenty wynikające z potrzeb społeczności lokalnej jak i potrzeb ponadlokalnych.

10.1. Krajowa Strategia Rozwoju

Krajowa Strategia Rozwoju to zbiór dokumentów strategicznych, na podstawie których prowadzona jest polityka rozwoju:

- długookresowa Strategia Rozwoju Kraju – Polska 2030. Trzecia fala nowoczesności,
- średniookresowa Strategia Rozwoju Kraju,
- 9 zintegrowanych strategii, służących realizacji założonych celów rozwojowych,

- 4 strategie ponadregionalne.

W dokumentach tych określono najważniejsze zadania państwa, które należy zrealizować, by przyspieszyć rozwój, orientacyjny harmonogram oraz sposób finansowania zaplanowanych działań, które łączy spójna hierarchia celów i kierunków interwencji. W strategiach zintegrowanych nastąpiło odejście od wąskiego sektorowego podejścia na rzecz integracji obszarów oraz przenikania się różnych zjawisk i procesów.

Ramy przestrzenne rozwoju określa *Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030*, w której przestrzeń traktowana jest jako płaszczyzna odniesienia dla zaprojektowanych działań.

10.2. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030

Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK) przyjęta uchwałą Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. utworzona została na bazie długookresowej *Strategii Rozwoju Kraju – Polska 2030. Trzecia fala nowoczesności* i w tej samej co strategia perspektywie czasowej. Jest to najważniejszy dokument strategiczny dotyczący zagospodarowania przestrzennego kraju, którego celem jest kreowanie ładu przestrzennego w Polsce. Porządkuje on zagadnienia związane z rozwojem, w którym przestrzeń traktowana jest jako płaszczyzna odniesienia dla działań rozwojowych. Stanowi ponadto element systemu zarządzania rozwojem Polski.

Koncepcja ma charakter studialny i nie jest powszechnie obowiązującym aktem prawnym, nie stanowi więc wieloprzestrzennego planu zagospodarowania, wyznaczającego konkretne usytuowanie inwestycji publicznych. Daje natomiast podstawę do formułowania przez właściwe organy programów zawierających zadania rządowe, służące realizacji celów publicznych o znaczeniu krajowym. W dokumencie przedstawiono wizję zagospodarowania przestrzennego, określono cele i kierunki polityki przestrzennej, a także zasady dotyczące działalności człowieka w przestrzeni.

Charakterystyczną cechą procesów dotyczących polityk publicznych na świecie, a szczególnie w niektórych krajach członkowskich Unii Europejskiej, jest przechodzenie od podejścia sektorowego do zintegrowanego podejścia terytorialnego. Oznacza to ukierunkowanie na wykorzystanie wewnętrznych potencjałów terytoriów, integrację działań publicznych w wymiarze przestrzennym oraz wielopoziomowy system zarządzania. W 2030 r. przestrzeń Polski ma być przyjazna dla mieszkańców i konkurencyjna względem przestrzeni europejskiej. Siłą polskiej przestrzeni, będzie rozwój poprzez obszary funkcjonalne stanowiące „obszary szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych, stanowiące zwarty układ przestrzenny składający się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i przewidywanymi jednolitymi celami rozwoju”.

Koncepcja zakłada, że podobny zestaw działań o charakterze zintegrowanym powinien być kierowany do obszarów charakteryzujących się wspólnymi cechami geograficznymi. W tym ujęciu przedmiotem polityki przestrzennej jest obszar kraju, a jej cele i instrumenty są określane w zależności od specyfiki poszczególnych obszarów funkcjonalnych dla osiągnięcia celów rozwojowych Polski. Połączenie uwarunkowań i wiedzy na temat poszczególnych obszarów funkcjonalnych pozwala określić działania lepiej dostosowane do specyfiki danego miejsca. Ponadto systematyczny monitoring rozwoju obszarów funkcjonalnych tworzy

odpowiednie warunki dla trafniejszego uwzględnienia różnicowań przestrzennych w polityce regionalnej oraz dla działań odpowiednich dla każdego obszaru.

10.3. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa jest podstawowym i obligatoryjnym dokumentem z zakresu planowania przestrzennego sporządzanym w granicach administracyjnych województwa. Powstaje z uwzględnieniem ustaleń zawartych przede wszystkim w *Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju* oraz strategii rozwoju województwa. Służy do określania przestrzennych aspektów polityki rozwoju, między innymi rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim.

Obowiązujący *Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp.* został przyjęty uchwałą Nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r. W planie określono kierunki rozwoju województwa ze wskazaniem inwestycji celu publicznego szczebla wojewódzkiego, a także inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym wyznaczonych w KPZK oraz innych dokumentach rządowych. Implementacja tych zapisów powinna nastąpić wprost do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy [patrz m.in. podrozdział 5.1. *Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym*].

11. Możliwości i potrzeby rozwoju gminy

11.1. Strategia rozwoju gminy Międzyrzecz

Obowiązująca *Strategia Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Gminy Międzyrzecz na lata 2011-2020* została przyjęta uchwałą Nr XVIII/129/12 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 27 marca 2012 r. Stanowi ona całościową koncepcję długofalowego zarządzania rozwojem, w ramach której ocenia się szanse i zagrożenia wynikające ze zmieniającego się otoczenia oraz wskazuje się kierunki i cele lokalnego rozwoju. Proces jej tworzenia polegał przede wszystkim na współdziałaniu wszystkich zainteresowanych podmiotów życia publicznego w gminie w celu wypracowania wspólnej wizji przyszłości, odpowiadającej ich różnicowanym potrzebom.

Dokument posiada wyraźną strukturę „od ogółu do szczegółu”. Na podstawie określonej wizji i misji gminy wskazano cele rozwojowe, które definiują kierunki rozwoju gminy. Następnie programy strategiczne grupują projekty realizacyjne, związane tematycznie z poszczególnymi dziedzinami. Projekty realizacyjne to uszczegółowione działania, najłatwiej mierzalne przy wdrażaniu Strategii, dla których opracowano zestaw niezbędnych danych, obejmujących przede wszystkim zadania, czyli czynności wdrożeniowe.

Strategia została przygotowana jako plan maksymalny, a więc obejmuje wszystkie przedsięwzięcia, jakie należałoby zrealizować do 2020 r. Aby tak się stało, muszą być spełnione warunki, związane z pozyskaniem środków finansowych (własnych i zewnętrznych) oraz z maksymalnym wykorzystaniem wszystkich zdolności technicznych i organizacyjnych. Dodatkowo w wyniku prowadzonego stałego monitoringu, reagując na zmieniające się uwarunkowania rozwoju oraz nowe potrzeby, konieczne jest wprowadzanie odpowiednich korekt.

11.2. Wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę

Na potrzeby niniejszego studium wykonano opracowanie pt. *Bilans terenów przeznaczonych pod nową zabudowę na terenie gminy Międzyrzecz* (2019.10), w którym rozpoznano potrzeby wyznaczenia nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę. Zgodnie z §2 pkt. 2 i 3 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r.* bilans terenów przeznaczonych pod nową zabudowę zalicza się do grupy materiałów planistycznych i stanowi element dokumentacji prac planistycznych.

Zgodnie z przepisami, wyznaczenie nowych obszarów pod zabudowę jest możliwe pod warunkiem, że wynikająca z zapotrzebowania nowa zabudowa nie znajduje pokrycia w możliwościach jej rozwoju na obszarach dotychczas przeznaczonych oraz pod warunkiem, że realizacja niezbędnych inwestycji związanych z rozwojem zabudowy mieści się w ramach możliwości finansowych gminy.

Kształtowanie zasobów mieszkaniowych wpływa bezpośrednio na przemiany przestrzenne oraz społeczno-gospodarcze takie jak rozmieszczenie ludności oraz gęstość zaludnienia, rozwój lokalnego rynku pracy, dostępność usług, czy też rynek nieruchomości poprzez wywoływanie presji na grunty inwestycyjne. Właściwe rozpoznanie dynamiki zasobów mieszkaniowych jest zatem niezbędne dla racjonalnego prognozowania jej rozwoju. Zasób mieszkaniowy w gminie generalnie ulega powiększaniu. Następuje sukcesywny, lecz niewielki wzrost liczby mieszkańców, wzrost powierzchni użytkowej przypadającej na jednego mieszkańca, co wiąże się z poprawą sytuacji ekonomicznej i poziomu życia ludności pomimo zmniejszającej się liczby mieszkańców gminy. Należy zatem przyjąć, że trend ten będzie utrzymywał się również w przyszłości.

Należy przyjąć, że dynamika liczby ludności jest jednym z czynników wpływających na wielkość powierzchni wykorzystywanych pod funkcje usługowe i produkcyjne. Ich wielkość oraz właściwe wykorzystanie może stymulować wzrost liczby ludności zamieszkującej dany teren. Powierzchnię terenów usługowo-produkcyjnych należy analizować w skali powiatu lub najlepiej regionu, ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań komunikacyjnych, infrastrukturalnych, społecznych oraz gospodarczych. Niewielkie odległości oraz zwiększająca się mobilność ludności to czynniki wpływające na relacje pomiędzy współczynnikami demograficznymi i przestrzennymi. Ujęte w bilansie zapotrzebowanie na tereny usługowe i produkcyjne wynika z założeń polityki przestrzennej gminy, strategii rozwoju gminy Międzyrzecz oraz indywidualnych wniosków mieszkańców gminy i podmiotów działających na jej terenie. Dodatkowo odnotowuje się wzrost zapotrzebowania na nowe tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej, w związku z obecnością drogi ekspresowej S3 oraz sąsiedztwa A2. Zainteresowanie dotyczy w szczególności niezabudowanych gruntów w bezpośrednim sąsiedztwie węzłów drogowych Międzyrzecz „Zachód” i Międzyrzecz „Południe”, gdzie przewiduje się realizację funkcji związanych z transportem i logistyką.

W *Bilansie* oszacowano maksymalne zapotrzebowanie pod poszczególne przeznaczenia terenów w gminie Międzyrzecz do roku 2047, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej:
 - 519248 m² w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej,
 - 81300 m² w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- jednocześnie zakładając niepewność procesów inwestycyjnych zwiększono oszacowane zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe o maksymalne dopuszczalne 30%, co daje w zaokrągleniu łączną wielkość 780712 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla zabudowy usługowej – 226483 m²;
- 3) dla zabudowy produkcyjnej – 1698300 m².

W związku z powyższym w *Bilansie* sformułowano następujące wytyczne do określenia kierunków zagospodarowania w strukturze przestrzennej gminy:

- Nową zabudowę mieszkaniową oraz usługową należy realizować wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a także na obszarach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- W celu realizacji pełnego zapotrzebowania w przypadku zabudowy produkcyjnej dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami przeznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, i o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu. Z uwagi na strategiczne położenie, tj. bliskość ważnych szlaków komunikacyjnych oraz węzłów drogowych o znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym, a także ze względu na dostępność pozostałej infrastruktury technicznej, wskazuje się obszary położone wzdłuż drogi ekspresowej S3, na zachód i południe od miasta Międzyrzecz oraz w miejscowości Jagielnik, które są szczególnie atrakcyjne dla zabudowy produkcyjnej.

12. Wnioski

Na podstawie analizy uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz sformułowano następujące wnioski:

- 1) Gmina Międzyrzecz charakteryzuje się strukturą funkcjonalno-przestrzenną typową dla gmin wiejsko-miejskich w zachodniej Polsce. Funkcję dominującą pełni ośrodek miejski – rdzeń skupiający większość mieszkańców gminy oraz wszystkie istotne funkcje o charakterze lokalnym. Otoczenie zaś stanowią pozostałe miejscowości elementarne. Peryferyjne położenie, może powodować utrwalenie tradycyjnych czynników rozwoju oraz niski stopień powiązań z dalszym otoczeniem. W konsekwencji następuje drenaż czynników rozwojowych (w tym spadek liczby ludności) prowadzący do spadku poziomu rozwoju i wykształcenia się cech peryferyjności ekonomicznej.
- 2) Korzystne uwarunkowania środowiskowe i klimatyczne stanowią podstawę do rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnych. Sprzyjają temu przede wszystkim wysoka lesistość i bioróżnorodność, urozmaicona rzeźba terenu, rozbudowana sieć hydrograficzna, mozaika krajobrazowa, duża powierzchnia i liczba form ochrony przyrody, walory kulturowe a także liczne oznakowane szlaki turystyczne. Jednocześnie ze względu na zagrożenia wynikające z dotychczasowego zagospodarowania należy monitorować stan środowiska oraz podejmować działania minimalizujące lub eliminujące negatywny ich wpływ, również poprzez obejmowanie ochroną prawną nowych obszarów i obiektów.

- 3) Na terenie gminy Międzyrzecz występuje szereg obiektów objętych ochroną konserwatorską, które składają się na dziedzictwo kulturowe regionu. Stan zachowania poszczególnych cennych obiektów jest różny. Obok obiektów utrzymanych w sposób należyty, występują także obiekty silnie zdekapitalizowane, zdegradowane oraz ruiny. Dotyczy to m.in. założeń rezydencjonalno-folwarcznych wraz z zielenią, obiektów produkcyjnych i infrastruktury technicznej czy pojedynczych obiektów infrastruktury sakralnej.
- 4) W zakresie demografii obserwuje się zjawiska negatywne, w szczególności prognozuje się istotny spadek liczby ludności. Przy zachowaniu obecnych tendencji populacja gminy w przeciągu 30 lat zmniejszy się o ok. 20%. Wartości przyrostu naturalnego przyjmują tendencję spadkową co jest typowe dla polskiego, starzejącego się społeczeństwa. Jednak oprócz tendencji ogólnych, występują istotne czynniki lokalne. Podstawowe znaczenie ma peryferyjność geograficzna i ekonomiczna, wywołująca migracyjny odpływ ludności z gminy, który jest główną składową procesu zmniejszania się liczby mieszkańców.
- 5) Struktura gospodarcza gminy Międzyrzecz różni się względem okolicznych gmin z uwagi na to, że miasto Międzyrzecz pełni rolę ośrodka powiatowego. Wpływ na podwyższenie rangi ośrodka ma lokalizacja usług ponadlokalnych np. szpitala powiatowego, szkół średnich, administracji powiatowej, sądu rejonowego i wielu innych instytucji państwowych i samorządowych. Istotne znaczenie ma również lokalizacja licznych zakładów produkcyjnych i usługowych (m.in. Międzyrzecki Park Przemysłowy) oferujących zatrudnienie dla wielu osób także spoza terenu gminy. Gmina z uwagi na swoje położenie, istniejącą infrastrukturę oraz bliskość granicy z Niemcami oferuje dobre warunki dla rozwoju przemysłu, przetwórstwa spożywczego czy turystyki i rekreacji.
- 6) Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna silnie dominują w przestrzeni gminy. Rozległe kompleksy leśne występują na terenie całej gminy, zwłaszcza w jej północnej i wschodniej części. Natomiast grunty rolnicze koncentrują się wokół miejscowości w środkowej i południowej części gminy.
- 7) Istotną powierzchnię zajmują zamknięte tereny wojskowe położone na południowy i północny zachód od miasta Międzyrzecz. Na terenach tych dominuje funkcja leśna oraz zorganizowano infrastrukturę służącą do szkolenia wojsk.
- 8) Sieć dróg kołowych tworzą publiczne drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne. Najważniejsze znaczenie dla rozwoju gminy posiada droga ekspresowa S3 relacji północ-południe. Trasa przebiega na zachód od miasta Międzyrzecz, stanowiąc fragment obwodnicy miasta. Ze względu na powiązania międzygminne istotną rolę pełni droga wojewódzka Nr 137, która łączy trzy miasta powiatowe: Słubice, Sulęcín i Międzyrzecz oraz prowadzi do węzła Międzyrzecz „Zachód” na drodze S3.
- 9) Przez teren gminy bieżą 3 linie kolejowe o numerach 364 (Wierzbno – Rzepin), 367 (Zbąszynek – Gorzów Wlkp.) i 375 (Międzyrzecz – Toporów). Obecnie ruch pasażerski odbywa się tylko na linii nr 367, zaś pozostałe dwie linie obsługują wyłącznie ruch towarowy oraz specjalny (wojskowy). Wszystkie linie (poza odcinkiem linii nr 364 z Międzyrzecza do granicy gminy w kierunku Wierzbna) są wpisane do wykazu linii kolejowych państwowego znaczenia.

- 10) Istniejące systemy infrastruktury technicznej nie stanowią bariery dla rozwoju gminy. Stan techniczny sieci i urządzeń jest dobry oraz istnieją rezerwy mocy lub przepustowości w poszczególnych systemach. Dalszy rozwój sieci kanalizacji sanitarnej pozwoli objąć zasięgiem miejscowości położone najdalej od istniejących oczyszczalni ścieków, a także te o niskiej gęstości zaludnienia.

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

1.1. Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej

Określone w niniejszym studium kierunkowe zasady zagospodarowania uwzględniają konieczność uporządkowanego rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Międzyrzecz. W dokonany podziale na strefy zagospodarowania określono kierunki zagospodarowania, które wynikają z polityki przestrzennej gminy oraz ze zdiagnozowanych predyspozycji, w szczególności w zakresie:

- dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
- stanu i wymagań ochrony środowiska przyrodniczego oraz kulturowego,
- dostępu do infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej.

Kierunki określone dla poszczególnych stref zagospodarowania przestrzennego dzielą się na trzy podstawowe kategorie:

- **ustalenia** – przeznaczenie określające funkcje podstawowe (zostały wskazane dla wszystkich stref zagospodarowania za wyjątkiem „strefy peryferyjnej”),
- **dopuszczenia** – przeznaczenie określające funkcje uzupełniające (zostały wskazane dla wybranych stref zagospodarowania),
- **zakazy** – włączenia dla wybranych form zagospodarowania, obowiązujące w obrębie danej strefy zarówno dla ustaleń jak i dopuszczeń (zostały wskazane dla wybranych stref zagospodarowania).

Strefy zagospodarowania przestrzennego oraz przypisane im kierunki rozwoju przestrzennego zostały szczegółowo scharakteryzowane w poniższej tabeli, natomiast ich zobrazowaniem jest załącznik graficzny *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*.

Tab.44. Strefy zagospodarowania przestrzennego

nazwa strefy	charakterystyka strefy	ustalenia, dopuszczenia, zakazy
strefa śródmiejska	Strefa o charakterze mieszanym, typowa dla obszarów centralnych miasta. Cechuje się wysoką intensywnością zabudowy. W zabudowie mieszkaniowej dominują budynki wielorodzinne w zabudowie zwartej (pierzejowej) oraz wolnostojącej, Bardzo licznie występują usługi (wolnostojące i wbudowane), w tym o wysokim stopniu centralności, a także przestrzenie publiczne (place, parki itp.).	Ustala się: – lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, – lokalizację zabudowy usługowej, zgodnie z katalogiem usług nieuciążliwych. Dopuszcza się: – utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

nazwa strefy	charakterystyka strefy	ustalenia, dopuszczenia, zakazy
<p>strefa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p>	<p>Strefa typowa dla obszarów bezpośrednio otaczających centrum miasta, lokalnie występująca również w znacznym oddaleniu. Cechuje się wysoką intensywnością zabudowy. Obejmuje osiedla blokowe (miejskie, wiejskie, robotnicze i dawne garnizonowe) o tożsamej lub zbliżonej formie architektonicznej, a w niektórych przypadkach także pojedyncze izolowane budynki wielorodzinne. Dodatkowo obejmuje wolne tereny inwestycyjne (np. określone w MPZP).</p>	<p>Ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizację zabudowy usługowej, zgodnie z katalogiem usług nieuciążliwych, – utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
<p>strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>	<p>Cechuje się niską intensywnością zabudowy. Obejmuje miejskie osiedla domków jednorodzinnych (wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych), a także tradycyjne i nowe obszary mieszkaniowe na terenach wiejskich, całkowicie pozbawione funkcji rolnej (np. Bobowicko, Święty Wojciech).</p>	<p>Ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizację usług wbudowanych w budynki mieszkaniowe, zgodnie z katalogiem usług nieuciążliwych, – utrzymanie istniejącej wolnostojącej zabudowy usługowej, – utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
<p>strefa osadnictwa wiejskiego</p>	<p>Strefa o charakterze mieszanym, typowa dla obszarów wiejskich. Cechuje się średnią i niską intensywnością zabudowy. W zabudowie dominują układy zagrodowe składające się z budynków mieszkalnych i gospodarczych. Dodatkowo obejmuje wolne tereny inwestycyjne, w tym wybrane przestrzenie pomiędzy istniejącą zabudową (tzw. „plomby”).</p>	<p>Ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizację zabudowy zagrodowej, – lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizację budynków inwentarskich służących do chowu lub hodowli zwierząt w ilości do 40 DJP, – lokalizację zabudowy usługowej, – utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, – utrzymanie gruntów rolnych wolnych od zabudowy, – funkcję leśną dla użytków Ls należących do Lasów Państwowych.
<p>strefa zabudowy letniskowej</p>	<p>Strefa obejmuje obszary rozwoju zabudowy rekreacji indywidualnej, zlokalizowane nad jeziorami (rejon jezior: Głębokie, Kursko, Paklicko Małe oraz Żółwino).</p>	<p>Ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizację zabudowy letniskowej. <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizację zabudowy usługowej w zakresie hotelarstwa, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, – lokalizację usług handlu w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50 m².

nazwa strefy	charakterystyka strefy	ustalenia, dopuszczenia, zakazy
strefa rekreacyjna	Strefa obejmuje przede wszystkim tereny publiczne o różnym stopniu zagospodarowania tj.: tereny sportowe (boiska) i rekreacyjne (place zabaw, kąpieliska), parki, zieleńce, a także tereny nadrzeczne w Międzyrzeczu. Ponadto do strefy należą obszary o charakterze niepublicznym w tym rodzinne ogrody działkowe i tereny ośrodków wypoczynkowych.	<p>Ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizację obiektów rekreacyjnych i sportowych, – lokalizację ogrodów działkowych. <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizację zabudowy letniskowej, – lokalizację zabudowy usługowej w zakresie hotelarstwa i ochrony zdrowia, – lokalizację usług handlu w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50 m².
strefa obiektów kultu	Strefa obejmuje kościoły wraz z przyległymi terenami, a także wszystkie miejsca pochówku (cmentarze czynne oraz zabytkowe).	<p>Ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizację świątyń, kaplic, domów modlitwy oraz cmentarzy. <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizację obiektów związanych z funkcjonowaniem i obsługą ww. obiektów, w tym parkingów, domów pogrzebowych i zabudowy usług handlu w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50 m², – lokalizację krematoriów wyłącznie w granicach cmentarzy.
strefa usługowa	Strefa ze względu na specyficzne uwarunkowania lub lokalizację nie zaliczona do żadnej innej strefy dopuszczającej zabudowę. Cechuje się dominacją zabudowy usługowej (lub przeznaczeniem w tym kierunku). Występują funkcje usługowe związane zarówno z działalnością komercyjną jak i publiczną.	<p>Ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizację zabudowy usługowej. <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, – lokalizację wolnostojących urządzeń produkujących energię z OZE o mocy powyżej 100 kW wyłącznie w miejscu oznaczonym na załączniku graficznym <i>Kierunki zagospodarowania przestrzennego</i> (rejon Zółwina).
strefa peryferyjna	Strefa o charakterze mieszanym, typowa dla terenów o funkcji nieustalonej, często wymagających przekształceń. Cechuje się zróżnicowaną intensywnością zabudowy oraz znacznym potencjałem inwestycyjnym. Ze względu na możliwość rozwoju w różnych kierunkach zapisy dla tej strefy mają wyłącznie charakter dopuszczeń.	<p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizację zabudowy mieszkaniowej, – lokalizację zabudowy usługowej, – lokalizację zabudowy produkcyjnej.

nazwa strefy	charakterystyka strefy	ustalenia, dopuszczenia, zakazy
<p>strefa produkcyjna</p>	<p>Strefa najsilniejszej aktywizacji gospodarczej. Cechuje się średnią i dużą intensywnością zagospodarowania, a także nagromadzeniem obiektów infrastrukturalnych i technologicznych, często o znacznych gabarytach. Dodatkowo obejmuje wolne tereny inwestycyjne (np. określone w MPZP).</p>	<p>Ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizację zabudowy produkcyjnej, – lokalizację zabudowy usługowej. <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, – lokalizację PSZOK, – lokalizację ferm przemysłowych tj. obiektów przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt (za wyjątkiem zwierząt futerkowych) w ilości powyżej 40 DJP, wyłącznie w miejscach oznaczonych na załączniku graficznym <i>Kierunki zagospodarowania przestrzennego</i> (Kuźnik, Lubosinek, Pieski, Pniewo), – lokalizację wolnostojących urządzeń produkujących energię z OZE o mocy powyżej 100 kW wyłącznie w miejscach oznaczonych na załączniku graficznym <i>Kierunki zagospodarowania przestrzennego</i> (rejon Lubosinka).
<p>strefa produkcyjna (górnictwo)</p>	<p>Strefa związana z prowadzoną eksploatacją surowców mineralnych. Dodatkowo do strefy zostały włączone wybrane tereny udokumentowanych złóż kopalin, których eksploatacją nie została rozpoczęta.</p>	<p>Ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – eksploatację udokumentowanych złóż kopalin oraz lokalizację obiektów temu służących. <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – współwystępowanie funkcji rolniczej lub leśnej, rekreacyjnej, a także zieleni naturalnej i zbiorników wodnych.
<p>strefa składowiska odpadów</p>	<p>Strefa związana z prowadzeniem gospodarki odpadami, obejmująca ich składowanie oraz przetwarzanie.</p>	<p>Ustala się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką odpadami.</p> <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizację zabudowy produkcyjnej, – lokalizację zabudowy usługowej, – lokalizację grzebowiska dla zwierząt, – lokalizację wolnostojących urządzeń produkujących energię z OZE o mocy powyżej 100 kW.
<p>strefa infrastruktury</p>	<p>Strefa obejmuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> – najważniejsze obiekty infrastruktury (np. GPZ, ujęcia wody, oczyszczalnie), – tereny kolejowe, – tereny wojskowe (za wyjątkiem użytków leśnych). <p>Ze strefy wyłączono wszystkie drogi oraz tereny związane z utylizacją odpadów komunalnych, dla których wyznaczono odrębne strefy zagospodarowania.</p>	<p>Ustala się lokalizację infrastruktury technicznej.</p> <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizację przeznaczeń określonych dla przyległych stref zagospodarowania, – lokalizację PSZOK.

nazwa strefy	charakterystyka strefy	ustalenia, dopuszczenia, zakazy
strefa dróg	<p>Strefa obejmuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - istniejące drogi publiczne i wewnętrzne (wraz z wybranymi terenami placów i miejsc parkingowych), - wydzielone ewidencyjnie działki drogowe na terenach przeznaczonych pod zabudowę. 	<p>Ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lokalizację dróg kołowych. <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lokalizację przeznaczeń określonych dla przyległych stref zagospodarowania.
strefa rolnicza	<p>Strefa obejmuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grunty orne, - użytki zielone, - tereny rolnicze okresowo odłogowane, - wybrane polne drogi, - wybrane ciek i zbiorniki wodne, dla których na mapie ewidencyjnej nie wyznaczono działki lub użytku. <p>Ze strefy wyłączono użytki rolne, które wskutek przekształceń antropogenicznych lub naturalnych całkowicie zatraciły rolniczy charakter.</p>	<p>Ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - obszary rolnicze (w tym prowadzenie gospodarki rolnej). <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zalesianie gruntów klas bonitacyjnych V-VI, - lokalizację wolnostojących urządzeń produkujących energię z OZE o mocy powyżej 100 kW wyłącznie w miejscach oznaczonych na załączniku <i>Kierunki zagospodarowania przestrzennego</i> (rejon Kalska, Rojewo i Żółwina). <p>Zakazuje się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lokalizacji budynków.
strefa leśna	<p>Strefa obejmuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - istniejące lasy (użytki leśne) państwowe i prywatne, - wskazane dolesienia, obejmujące zarastające lub zarośnięte tereny rolne, a także skupiska drzew zlokalizowane przy lesie (w celu uzyskania ciągłości lasu), - wybrane tereny różne (wyznaczone pod liniami elektroenergetycznymi), - wybrane leśne drogi, - wybrane ciek i zbiorniki wodne, dla których na mapie ewidencyjnej nie wyznaczono działki lub użytku. 	<p>Ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - obszary leśne (w tym prowadzenie gospodarki leśnej). <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lokalizację nowych i utrzymanie istniejących obiektów związanych z gospodarką leśną, - przywrócenie funkcji rolniczej na zarośniętych użytkach rolnych (R, Ł, Ps), włączonych do strefy jako dolesienia, - współwystępowanie funkcji rekreacyjnej. <p>Zakazuje się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lokalizacji budynków, za wyjątkiem budynków związanych z gospodarką leśną.

nazwa strefy	charakterystyka strefy	ustalenia, dopuszczenia, zakazy
<p style="text-align: center;">strefa zieleni naturalnej</p>	<p>Strefa obejmuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wybrane ciągi zadrzewień i zakrzewień wzdłuż cieków, zbiorników wodnych, mokradeł i podmokłych obniżen terenowych, - wybrane oczka wodne (dla których nie wyznaczono strefy wód powierzchniowych) i tereny podmokłe na terenach leśnych, - wybrane izolowane kępy i płyty śródpolne drzew i krzewów na terenach rolniczych (np. zarośnięte lub obrośnięte dawne wyrobiska, oczka wodne, ciek), - wybrane izolowane użytki leśne położone na rozległych terenach rolniczych, - wybrane płyty nieużytków, - wybrane zarastające użytki zielone, - wybrane zarośnięte drogi polne, bez przejazdu, - wybrane tereny ruderalne podlegające sukcesji roślinnej, - wybrane dziedziczące sady, ogrody i parki w obrębie miejscowości, - wybrane tereny przyległe do ważnych korytarzy ekologicznych, stanowiące ich poszerzenie w celu wzmocnienia funkcji przewodzącej (głównie wzdłuż Obry). 	<p>Ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - obszary zieleni naturalnej pozostawione dla samoistnych procesów przyrodniczych. <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ekstensywną gospodarkę rolną na użytkach zielonych (koszenie lub wypas), - lokalizację sztucznych zbiorników wodnych o powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni danej strefy, - lokalizację zieleni parkowej, wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie stref zabudowy, - lokalizację obiektów związanych z ochroną przeciwpowodziową. <p>Zakazuje się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z ochroną przeciwpowodziową, - lokalizacji naziemnych (innych niż napowietrzne i podziemne) obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem terenów położonych w granicach rozwoju zabudowy, a także poza nią w granicach miasta; - prowadzenia gospodarki leśnej (za wyjątkiem użytków Ls w administracji Lasów Państwowych), - przekształcania na grunty orne (za wyjątkiem użytków klas bonitacyjnych I-III), - eksploatacji złóż kopalin.
<p style="text-align: center;">strefa wód powierzchniowych</p>	<p>Strefa obejmuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wody powierzchniowe stojące – naturalne (jeziora i oczka wodne) oraz sztuczne (stawy), - wody powierzchniowe płynące – naturalne (rzeki i strumienie) oraz sztuczne (kanały, rowy melioracyjne). <p>Ze strefy wyłączono wody, które z różnych względów zostały włączone do innych stref (głównie rolniczej i leśnej).</p>	<p>Ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lokalizację wód płynących i stojących. <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lokalizację stawów hodowlanych wraz z obiektami służącymi gospodarce rybackiej, - lokalizację urządzeń hydrotechnicznych oraz MEW. <p>Zakazuje się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lokalizacji budynków, za wyjątkiem budynków związanych z gospodarką rybacką i ochroną przeciwpowodziową.

Źródło: opracowanie własne.

Oprócz zasad określonych w powyższej tabeli, w obrębie wszystkich stref zagospodarowania dopuszcza się następujące rodzaje przeznaczeń, uwzględniając potrzeby i wymagania ich lokalizacji, a także ewentualne wykluczenia lub ograniczenia określone dla danej strefy:

- drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze, rowerowe oraz pieszo-rowerowe, place i parkingi,
- obiekty infrastruktury technicznej,
- zieleń urządzonej,
- wody powierzchniowe,
- działalność rolnicza, w granicach stref ochrony sanitarnej cmentarzy.

W obrębie wyznaczonych stref zagospodarowania można określać jedno lub więcej przeznaczeń o charakterze ustaleń (z pominięciem przeznaczeń o charakterze dopuszczeń), lub łączyć różne sposoby zagospodarowania (funkcje) w dowolnych proporcjach.

W ramach „utrzymania” obiektów budowlanych, o którym mowa w niektórych strefach zagospodarowania, rozumie się wszelkie roboty budowlane. Pojęcie to mieści się również w szerszym znaczeniowo pojęciu „lokalizacja”.

Katalog „usług nieuciążliwych”, o którym mowa w niektórych strefach zagospodarowania obejmuje usługi w zakresie:

- 1) handlu w obiektach o maksymalnej łącznej powierzchni sprzedaży:
 - a) do 700 m² dla „strefy śródmiejskiej” oraz „strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”,
 - b) do 200 m² dla „strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 2) gastronomii, opieki zdrowotnej i weterynaryjnej, edukacji, kultury, turystyki, sportu i rekreacji, obsługi finansowej i prawnej, informatyki, łączności, administracji, projektowania, fryzjerstwa, kosmetyki, krawiectwa oraz szewstwa.

Rozgraniczenie stref zagospodarowania zostało określone w sposób dostosowany do skali rysunku studium i może być uściślone w planach miejscowych odpowiednio do stopnia szczegółowości rysunku planu miejscowego, z uwagi na dokładniejsze rozpoznanie uwarunkowań, których nie dało się uwzględnić przy sporządzaniu rysunku studium, a w szczególności uwarunkowań: ekofizjograficznych, funkcjonalno-przestrzennych, infrastrukturalnych, własnościowych oraz wynikających z realizacji inwestycji celu publicznego.

W granicach gminy nie zostały wyznaczone obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.

1.2. Kierunki i zasady lokalizacji obiektów szczególnych

1.2.1. Urządzenia wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych

Na terenie gminy Międzyrzecz wyznacza się następujące obszary z dopuszczeniem lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych (OZE) o mocy przekraczającej 100 kW, wraz ze strefami ochronnymi, wskazane w poniższej tabeli oraz oznaczone na załączniku graficznym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*:

W granicach „strefy wód powierzchniowych” dopuszcza się lokalizowanie małych elektrowni wodnych (MEW). Jednocześnie nie określa się stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Ich ewentualne wprowadzenie lub ujawnienie powinno wynikać z analizy indywidualnych cech i parametrów obiektu oraz związanych z nim uciążliwości funkcjonowania na etapie przedprojektowym, o ile taka uciążliwość zostanie stwierdzona.

Dodatkowo na terenie całej gminy dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW montowanych na dachach budynków.

Tab.45. Wykaz obszarów z dopuszczeniem lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych (OZE) o mocy przekraczającej 100 kW

lp.	obręb geodezyjny	lokalizacja (działki)	pow. [ha]
1.	Bukowiec	dawne składowisko odpadów (18/11, 19/1, 704)	ok. 1,2
2.	Międzyrzecz 2	strefa przemysłowa w płn.-wsch. części Międzyrzecza, w sąsiedztwie osady Lubosinek (24/3)	ok. 2,7
3.	Kalsko	między miejscowościami Kalsko (152, 250/5, 250/10, 250/11, 252/6 oraz działki leśne)	ok. 199
	Rojewo	i Rojewo (13/9, 13/10, 15/5, 15/6 oraz działki leśne)	
4.	Rojewo	na zachód od miejscowości Rojewo (1/3, 1/4, 2/3, 2/4)	ok. 41
5.	Zółwin	na zachód od miejscowości Żółwin (129, 130, 256/2, 256/3, 256/11, 256/12 oraz działki leśne)	ok. 84

Źródło: opracowanie własne.

1.2.2. Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Wyznacza się obszar z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na zachód od drogi S3 pomiędzy węzłami Międzyrzecz „Zachód” i Międzyrzecz „Południe”, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*.

1.3. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów wyznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Dla określonych kategorii przeznaczenia terenu ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania, które należy stosować w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - 25% powierzchni działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
 - 25% powierzchni działki w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - w przypadku obszarów z istniejącą zabudową dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej poniżej ww. poziomów jeżeli istniejące zagospodarowanie, warunki terenowe lub inne wymagania nie pozwalają spełnić powyższych parametrów (np. w przypadku lokalizacji zabudowy pierzejowej),
 - w przypadkach pozostałych rodzajów zabudowy parametr należy określać indywidualnie w zależności od potrzeb;
- powierzchnia zabudowy:

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej maksymalna powierzchnia zabudowy musi wynikać z potrzeb kształtowania powierzchni biologicznie czynnej oraz innych powierzchni zainwestowanych,
- w przypadkach pozostałych rodzajów zabudowy parametr należy określać indywidualnie w zależności od potrzeb;
- wysokość zabudowy:
 - maksymalnie 12 m i maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - maksymalnie 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - w przypadku lokalizowania zabudowy o charakterze pierzejowym określany parametr wysokości powinien uwzględniać potrzeby kompozycyjne wynikające z istniejącego lub historycznego kontekstu urbanistyczno-architektonicznego,
 - w przypadkach pozostałych rodzajów zabudowy parametr należy określać indywidualnie w zależności od potrzeb.

Powyższe wskaźniki:

- nie dotyczą budynków istniejących oraz przyszłych budynków celu publicznego, których parametry mogą w planie miejscowym zostać opisane odmiennie od założeń studium;
- dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy dotyczą zabudowy budynkami, natomiast wysokość innych obiektów (np. infrastruktury) powinna być ustalona indywidualnie na etapie planu miejscowego;
- mają charakter zaleceń i mogą zostać doprecyzowane na etapie sporządzania planów miejscowych.

Pozostałe wskaźniki dotyczące zagospodarowania, wymagane do wprowadzenia w planach miejscowych ze względu na planowane zagospodarowanie, powinny być określone indywidualnie, z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających w szczególności z charakteru planowanego przeznaczenia, aktualnego stanu zagospodarowania, zasad ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego, a także potrzeb zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

1.4. Ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, w tym obszary wyłączone z zabudowy

W zakresie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wprowadza się następujące zasady:

- 1) wskazuje się granice rozwoju zabudowy, poza którymi zakazuje się lokalizacji budynków, niezależnie od strefy zagospodarowania, za wyjątkiem budynków:
 - a) związanych z prowadzoną gospodarką leśną – wyłącznie w granicach „strefy leśnej”,
 - b) związanych z eksploatacją udokumentowanych złóż kopalin – wyłącznie w granicach „strefy produkcyjnej (górnictwo)” oraz „strefy rolniczej”;

- c) związanych z kultem religijnym i pochówkiem – wyłącznie w granicach „strefy obiektów kultu”;
 - d) związanych z obiektami infrastruktury technicznej niezależnie od strefy;
 - e) Małych Elektrowni Wodnych;
- 2) w planach miejscowych możliwe jest wprowadzenie zakazu zabudowy na wyznaczonych w studium obszarach z dopuszczeniem zabudowy;
 - 3) jeżeli w granicach rozwoju zabudowy, w wyniku szczegółowego rozpoznania lokalnych uwarunkowań, zostaną stwierdzone niekorzystne dla zabudowy warunki fizjograficzne lub inne przeciwwskazania, tereny te należy wyłączyć z zabudowy lub dostosować ustalenia do zidentyfikowanych warunków;
 - 4) należy uwzględniać ograniczenia wynikające z lokalizacji elementów infrastruktury technicznej, w szczególności:
 - a) napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych, wysokich i średnich napięć,
 - b) gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia,
 - c) wodociągów oraz ujęć wody,
 - d) dróg publicznych posiadających określone klasy techniczno-użytkowe,
 - e) infrastruktury kolejowej.
 - 5) przy projektowaniu cmentarzy oraz terenów w sąsiedztwie istniejących i planowanych cmentarzy należy uwzględnić ograniczenia wynikające z występowania stref ochrony sanitarnej oddziaływania cmentarzy, zgodnie z *rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze* (Dz. U. nr 52 z 1959 r., poz. 315);
 - 6) lokalizacja nowej zabudowy w sąsiedztwie lasów musi uwzględniać wymagania przeciwpożarowe i związane z tym minimalne odległości od granicy lasu;
 - 7) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Obry” obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy w odległości 100 m od brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, wynikający z przepisów odrębnych ustalonych dla ww. obszaru; zakaz ten może zostać zniesiony wyłącznie w drodze zmiany przedmiotowych przepisów;
 - 8) zgodnie z art. 3 ust. 1 oraz art. 4 ust. 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtowanie polityki przestrzennej nie dotyczy terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, oznaczonych na załączniku graficznym Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, dla których w planach miejscowych ustala się wyłącznie granice tych terenów;
 - 9) wyznacza się strefę ochronną terenu zamkniętego znajdującego się pod pozycją 353 w załączniku do *decyzji Nr 38/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 13 marca 2019 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej* (Dz. Urz. MON z 2019 r. poz. 46 ze zm.), oznaczoną na załączniku graficznym *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego*, w granicach której zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów i pomieszczeń przeznaczonych na stały i czasowy pobyt ludzi;
 - b) lotnisk i pól wzlotów;

- c) dróg kołowych i kolejowych z wyłączeniem drogi dojazdowej do strzelnicy oraz dróg lokalnych, które są zamykane na czas strzelania;
- d) magazynów środków bojowych, materiałów niebezpiecznych;
- e) obiektów użyteczności publicznej oraz służących działalności gospodarczej lub hodowlanej;
- f) miejsc wypoczynku, kąpielisk, placów zabaw, ośrodków i boisk sportowych, miejsc parkingowych, cmentarzy i innych miejsc użyteczności publicznej.

2. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu

2.1. Ochrona przyrody i krajobrazu

W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu określa się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) należy uwzględniać występowanie, oznaczonych na załączniku graficznym *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego*, terenów i obiektów chronionych na podstawie *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody*, w tym uwzględniać zakazy i nakazy określone w aktach ustanawiających poszczególne formy ochrony oraz określone w przyjętych planach ochrony;
- 2) w przypadku objęcia nowych obszarów lub obiektów ochroną prawną, lub aktualizacji zasięgu form już istniejących, należy również uwzględniać ograniczenia w użytkowaniu terenów z tego wynikające;
- 3) obszary pełniące ważne funkcje środowiskowe, a jednocześnie mające znikome znaczenie gospodarcze (np. obszary podmokłe, oczka wodne, zadrzewienia śródpolne), zostały zakwalifikowane do „strefy zieleni naturalnej”, gdzie zakłada się pozostawienie ekosystemów procesom naturalnym; w celu ochrony obszarów w „strefie zieleni naturalnej” m.in. wykluczono lokalizację zabudowy, naziemnej infrastruktury (z wyjątkami) oraz eksploatację złóż kopalin;
- 4) należy wzmacniać korytarze ekologiczne, a zwłaszcza korytarze rzek Obry i Paklicy, oraz chronić je przed niekorzystnymi zmianami zagospodarowania, w szczególności przed zabudową oraz nadmiernym stosowaniem ogrodzeń oraz innych barier ekologicznych;
- 5) należy mieć na uwadze zachowanie charakterystycznych cech i walorów krajobrazu, w tym: ochronę ekspozycji, osi i punktów widokowych, mozaiki krajobrazowej oraz ważnych elementów kompozycyjnych w postaci alei przydrożnych, zadrzewień śródpolnych itp.;
- 6) dla województwa lubuskiego nie został sporządzony audyt krajobrazowy, o którym mowa w art. 38a i art. 38b *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*; do czasu przyjęcia ww. audytu przez Sejmik Województwa Lubuskiego nie jest możliwe uwzględnienie rekomendacji i wniosków w nim zawartych, w tym granic krajobrazów priorytetowych;

- 7) w przypadku określenia przez audyt krajobrazowy rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów, w odniesieniu do gminy Międzyrzecz, występuje obowiązek ich uwzględnienia.

2.2. Ochrona powierzchni ziemi

W zakresie ochrony powierzchni ziemi określa się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) do obszarów wymagających rekultywacji, polegającej na nadaniu lub przywróceniu gruntem zdegradowanym lub zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych oraz działaniach naprawczych, zaliczają się bez konkretnych wskazań lokalizacyjnych w studium tereny zdegradowane w wyniku działalności górniczej, w szczególności wyrobiska po eksploatacji złóż kopalin metodą odkrywkową;
- 2) nie wskazuje się obszarów wymagających remediacji w rozumieniu *ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska*;
- 3) na obszarach predysponowanych do występowania ruchów masowych lokalizacja nowych obiektów musi uwzględniać możliwość naruszenia równowagi gruntu.

2.3. Ochrona wód podziemnych

W zakresie ochrony wód podziemnych określa się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ścieki z nieruchomości powinny być odprowadzane poprzez system kanalizacji służący do zbiorowego oprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków;
- 2) na terenach o płytko zalegających wodach gruntowych należy wykluczyć stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni należy podczyścić do wymaganych parametrów przed ich odprowadzaniem do wód powierzchniowych lub ziemi;
- 4) na terenach przeznaczonych do trwałego zainwestowania należy zapewnić wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej w celu zwiększenia infiltracji i retencji wód opadowych i roztopowych;
- 5) sposób zagospodarowania musi uwzględniać wymogi określone w *rozporządzeniu Wojewody Lubuskiego z dnia 3 lipca 2020 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wód podziemnych dla Międzyrzecza* (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 3 lipca 2020 r. poz. 1742);
- 6) w przypadku stwierdzenia realnego negatywnego wpływu istniejącego lub projektowanego zagospodarowania na pozostałe ujęcia wód podziemnych, postuluje się ustanowienie stref ochronnych istniejących ujęć wód bez przesądzania w studium o ich zasięgu przestrzennym.

2.4. Ochrona wód powierzchniowych

W zakresie ochrony wód powierzchniowych określa się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) należy ograniczyć lokalizację zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie wód powierzchniowych (w szczególności rzeki Obry w granicach miasta), a także zapewnić dostęp do nich, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu grodzenia działek w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu koryta cieków i brzegu zbiorników wód publicznych;
- 2) ścieki z nieruchomości powinny być odprowadzane poprzez system kanalizacji służący do zbiorowego oprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków;
- 3) na terenach o płytko zalegających wodach gruntowych należy wykluczyć stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni należy podczyścić do wymaganych parametrów przed ich odprowadzaniem do wód powierzchniowych lub ziemi.

2.5. Ochrona powietrza

W zakresie ochrony powietrza określa się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) od 1 stycznia 2027 r. wejdą w życie zapisy *uchwały nr XLVI/732/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 18 czerwca 2018 r. w sprawie wprowadzenia (...) ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw stałych*; do tego czasu redukcję emisji zanieczyszczeń do powietrza można uzyskać poprzez rozbudowę sieci ciepłowniczych (zaopatrzenie zbiorowe) i gazowniczych (wymiana źródeł ciepła na niskoemisyjne), a także wprowadzanie zakazów i ograniczeń dotyczących stosowania wybranych nośników energii oraz określanie minimalnej sprawności urządzeń grzewczych w zakresie przewidzianym obowiązującymi przepisami prawa;
- 2) należy kształtować korzystne warunki sprzyjające przewietrzaniu, szczególnie dla terenów zabudowanych w granicach miasta.

2.6. Ochrona przed hałasem

W zakresie ochrony klimatu akustycznego określa się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) tereny w poszczególnych strefach zagospodarowania należy kwalifikować do odpowiednich kategorii terenów o określonych standardach akustycznych podlegających ochronie, zgodnie z przepisami dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) nie należy przeznaczać terenów pod funkcje podlegające ochronie akustycznej, w strefach istniejących i potencjalnych przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu

bez uwzględnienia odpowiedniego zagospodarowania jako środków ochrony akustycznej, stosownie do źródła hałasu;

- 3) przy projektowaniu zagospodarowania poszczególnych stref należy uwzględnić ograniczenia w otoczeniu obiektów i terenów chronionych przed hałasem.

2.7. Ochrona przed polami elektromagnetycznymi

W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi określa się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dla terenów znajdujących się w zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych, wysokich i średnich napięć należy uwzględnić ograniczenia i zakazy w przeznaczeniu oraz zagospodarowaniu, w tym zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
- 2) lokalizacja instalacji telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, nie może powodować kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem, a w szczególności nie może stwarzać istotnych ograniczeń dla obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi.

2.8. Ochrona przed poważnymi awariami przemysłowymi

W zakresie ochrony przed poważnymi awariami przemysłowymi określa się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) należy uwzględnić wymagania dla lokalizacji nowych zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) przy projektowaniu przeznaczenia terenów w sąsiedztwie istniejących ww. zakładów, należy uwzględnić obowiązujące zakazy i ograniczenia w tym zakresie, z zachowaniem bezpiecznej odległości pomiędzy istniejącą a planowaną zabudową.

2.9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej

W zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej określa się następujące kierunki i zasady zagospodarowania:

- 1) należy dążyć do ochrony zwartych kompleksów terenów rolnych, które koncentrują się przede wszystkim w otoczeniu miejscowości wiejskich, m.in. poprzez ochronę tych obszarów przed niekontrolowanym rozpraszaniem się zabudowy – w tym celu wyznaczona została „strefa rolnicza”, która stanowi przestrzeń wyłączoną z zabudowy, zwłaszcza z lokalizacji budynków;
- 2) lokalizacja w „strefie rolniczej” innych form zagospodarowania aniżeli bezpośrednio związane z uprawą lub wypasem zwierząt ogranicza się do lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, wód powierzchniowych oraz ewentualnej eksploatacji kopalni ze złóż udokumentowanych, a także lokalizacji wolnostojących urządzeń

produkujących energię z OZE o mocy powyżej 100 kW w miejscach oznaczonych na załączniku graficznym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*;

- 3) ponadto dopuszcza się zalesienie gruntów rolnych klas bonitacyjnych V-VI;
- 4) ustala się, że zapleczem dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest „strefa osadnictwa wiejskiego”, która stanowi obszar lokalizacji zabudowy na terenach wiejskich, w tym zabudowy zagrodowej i służącej działalności rolniczej; w tej strefie możliwe jest również funkcjonowanie gruntów rolnych wolnych od zabudowy;
- 5) lokalizacja ferm przemysłowych tj. obiektów przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt (za wyjątkiem zwierząt futerkowych) w ilości powyżej 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza), możliwa jest wyłącznie w miejscach wskazanych w poniższej tabeli oraz oznaczonych na załączniku graficznym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*:

Tab.46. Wykaz obszarów z dopuszczeniem lokalizacji ferm przemysłowych

lp.	obręb geodezyjny	lokalizacja (działki)	powierzchnia [ha]
1.	Pieski	12/4, 300/2 oraz część 7, 8 i 300/4	ok. 6,8
2.	Pniewo	385/1, 385/26	ok. 5,8
3.	Lubosinek	część 261/46	ok. 3,2
4.	Kuźnik	108/6, 109/2 oraz część 108/3, 108/9 i 108/9	ok. 2,6
5.	Kuźnik	część 106/1	ok. 1,2

Źródło: opracowanie własne.

- 6) na terenie całej gminy zakazuje się lokalizacji ferm zwierząt futerkowych;
- 7) we wszystkich strefach zagospodarowania lokowanie zabudowy na gruntach rolnych klas bonitacyjnych I-III, na terenach wiejskich wymaga uzyskania zgody ministra właściwego ds. rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, o ile nie zostały spełnione warunki określone w art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2.10. Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej

W zakresie kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej określa się następujące kierunki i zasady zagospodarowania:

- 1) w granicach istniejących kompleksów leśnych wprowadzono „strefę leśną”, która stanowi przestrzeń wyłączoną z zabudowy, zwłaszcza z lokalizacji budynków; wyjątek stanowią obiekty związane z gospodarką leśną;
- 2) lasy pełnią funkcje gospodarcze, ochronne oraz rekreacyjne na warunkach i w zakresie ustalonym w obowiązujących planach urządzenia lasu;

- 3) lokalizacja w „strefie leśnej” innych form zagospodarowania aniżeli bezpośrednio związane z gospodarką leśną ogranicza się do lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych;
- 4) wszystkie grunty leśne z mocy *ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* chronione są przed zmianą sposobu użytkowania; zmiana przeznaczenie możliwa jest wyłącznie pod warunkiem uzyskana zgody ministra właściwego ds. środowiska;
- 5) do „strefy leśnej” włączono grunty rolne, które w wyniku zarastania uległy znacznym przekształceniom i zatraciły swoje pierwotne funkcje; dla tych gruntów dopuszcza się przywrócenie funkcji rolniczej, jednak ze względu na spadek przydatności rolniczej gleb w większości przypadków byłoby to działanie mało racjonalne.

2.11. Udokumentowane złoża kopalin

W celu zagospodarowania oraz ochrony udokumentowanych złóż kopalin określa się następujące zasady:

- 1) złoża stanowią zasób przyrodniczy i podlegają ochronie, polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz na kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym kopalin towarzyszących;
- 2) ustalenia planów miejscowych w zakresie przeznaczenia nie mogą powodować niezgodności tego przeznaczenia lub sposobu korzystania z nieruchomości z działalnością oraz sposobem zagospodarowania określonymi w obowiązujących koncesjach;
- 3) eksploatację udokumentowanych złóż kopalin dopuszcza się wyłącznie w granicach „strefy produkcyjnej (górnictwo)”;
- 4) nie wskazuje się obiektów i obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

W granicach gminy znajdują się zlikwidowane odwierty „Międzyrzecz – 1”, „Międzyrzecz – 1a” (na południowy zachód od jeziora Głębozec) oraz „Międzyrzecz – 3” (na południe od Międzyrzecza) pozostałe po poszukiwaniach złóż węglowodorów. Zlikwidowane odwierty posiadają strefę ochronną o promieniu 5 m, w granicach której zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów. Strefa ochronna została wyznaczona zgodnie z projektem likwidacji odwiertów, na podstawie §98 ust. 1 *rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi* (Dz. U. z 2014 r. poz. 812).

2.12. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

W celu ochrony przed powodzią określa się następujące zasady:

- 1) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – woda 100-letnia (1%) i woda 10-letnia (10%) – zostały wyznaczone na podstawie map zagrożenia powodziowego,

załącznikach graficznych *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* oraz *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*;

- 2) zagrożenie powodzią na terenie gminy Międzyrzecz związane jest z wezbraniem wody na rzece Obrze, dlatego niezależnie od określonej w studium funkcji należy uwzględnić ograniczenia i zakazy wynikające z występowania tych obszarów, w szczególności zaś związane z lokalizacją zabudowy;
- 3) projektowanie zagospodarowania w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią nie może powodować przesunięcia się granicy wody 1% w przypadku wezbrania;
- 4) uszczegółowienie granic obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wraz z ograniczeniami i zakazami w zagospodarowaniu oraz użytkowaniu nastąpi w planach miejscowych.
- 5) **na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów ustawy Prawo Wodne.**

3. Zasady ochrony środowiska kulturowego

3.1. Zasady ochrony obiektów zabytkowych

Obiekty zabytkowe to obiekty objęte prawnymi rygorami ochrony, wynikającymi z treści odpowiednich aktów prawnych, przede wszystkim z *ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, wśród których wyróżnia się obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

W zakresie ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków określa się następujące zasady:

- 1) ochrona obejmuje formę architektoniczną obiektu i materiał budowlany, z którego jest wykonany, w tym ukształtowanie bryły, formę i pokrycie dachu, kompozycję elewacji, stolarkę okienną i drzwiową, detale architektoniczne oraz układ i wyposażenie wnętrza;
- 2) obowiązuje trwałe zachowanie obiektu i użytkowanie wyłącznie w sposób zgodny z zasadami opieki nad zabytkami, adekwatnie do jego wartości zabytkowej;
- 3) wszelkie działania w obrębie zabytku wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ), zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie ochrony obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków określa się następujące zasady:

- 1) ochrona obejmuje formę architektoniczną obiektu i materiał budowlany, z którego jest wykonany, w tym ukształtowanie bryły, gabaryty, kształt dachu, kompozycję elewacji oraz detalu architektonicznego, formy stolarki okiennej i drzwiowej,
- 2) obowiązuje utrzymanie tradycyjnej formy architektury oraz stosowanie tradycyjnych elementów budowlanych w możliwie największym zakresie;
- 3) dopuszcza się możliwość wymiany historycznej zabudowy w przypadku udokumentowanej konieczności rozbiórki zabytku ze względu na stan techniczny, pod warunkiem uzyskania pozwolenia WKZ;

- 4) obowiązuje utrzymanie komponowanych założeń zieleni oraz uzupełnienia ubytków z zachowaniem składu gatunkowego i kompozycji; dopuszcza się wycinki wyłącznie ze względów sanitarnych.

Szczegółowe zasady ochrony zabytków wraz z odstępstwami dotyczącymi zagospodarowania wynikającego z przepisów odrębnych, należy określać indywidualnie dla każdego obiektu, w uzgodnieniu z WKZ.

3.2. Strefy ochrony konserwatorskiej

W granicach gminy Międzyrzecz znajdują się cenne obszary i obiekty architektury oraz budownictwa, w tym zabytkowe. W związku z tym wskazuje się obowiązujące strefy ochrony konserwatorskiej (dla układu urbanistycznego miasta Międzyrzecz) zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego*. Dodatkowo na ww. załączniku wskazano proponowane strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych. Ponadto dopuszcza się ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej dla komponowanych założeń zieleni oraz ekspozycji bez przesądzenia o zasięgu ich granic na załączniku graficznym. Ustalenia dla wszystkich rodzajów stref ochrony konserwatorskiej zostały przedstawione w dalszej części.

Strefy ochrony konserwatorskiej, które wraz z obiektem zabytkowym zostały wpisane do rejestru zabytków lub znajdują się w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, muszą zostać ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się odstępianie od ustalania w planie miejscowym stref ochrony konserwatorskiej wraz z zasadami ochrony, o ile inne ustalenia określone w planie uwzględniają wymagania dotyczące ochrony konserwatorskiej.

Strefy ochrony konserwatorskiej wskazane w studium nie są zbiorem zamkniętym, a w przypadku stwierdzenia konieczności ochrony innych obiektów lub obszarów w gminie, dopuszcza się ustalenie dla nich stref ochrony konserwatorskiej w planach miejscowych.

3.2.2. Strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta

Na terenie gminy w chwili obecnej obowiązują 2 strefy ochrony konserwatorskiej – „A” oraz „B”, ustanowione dla układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Międzyrzecz, wpisanego do rejestru zabytków. Obie strefy zostały uwidocznione na załączniku graficznym *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego*.

Strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmuje pierwotne, geometryczne rozplanowanie miasta Międzyrzecz z czytelną siatką ulic i rozplanowaniem wykreślonym w czasie lokacji miasta. Strefa obejmuje miasto lokacyjne po obwodzie dawnych murów miejskich, zespół zamkowy oraz przedmieście poznańskie. W granicach strefy „A” ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ochronie podlegają: rozplanowanie ulic i placów (w tym zachowane linie rozgraniczające, przekroje i nawierzchnie), historyczne granice działek i szerokości frontów zabudowy, istniejąca zabudowa o walorach zabytkowych (wpisana do rejestru zabytków oraz ujęta w ewidencji zabytków), historyczne formy zabudowy, zieleń komponowana (jej układ i skład gatunkowy), a także mała architektura (w tym ogrodzenia, bramy, pomniki itp.);

- 2) obowiązuje trwałe zachowanie historycznego układu przestrzennego we wszystkich jego elementach, w tym zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu oraz dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej,
- 3) należy dążyć do zachowania chronionej zabudowy oraz innych elementów zagospodarowania terenu we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym, a także do usunięcia lub przebudowy obiektów dysharmonizujących;
- 4) wszelkie prace budowlane wymagają uzgodnienia WKZ.

Strefa „B” – ochrony pośredniej (zwana również „strefą zachowanych wartości kulturowych”) została określona w decyzji o wpisie do rejestru zabytków zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Międzyrzecza z dnia 7 listopada 1957 r., w formie bufora ochrony krajobrazowej w odległości 500 m od granic ścisłej ochrony prawnej. W dniu 31 stycznia 1975 r. strefę tę poszerzono do 1000 m. W granicach strefy „B” działalność konserwatorska zmierza do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim: zabudowy, układu dróg, podziału i sposobu zagospodarowania działek siedliskowych.

Wskazaniem jest podjęcie starań o uchylenie strefy 1000 m z uwagi na fakt, że od wielu lat gospodarka przestrzenna na terenie miasta prowadzona była z uwzględnieniem 500 m strefy. Niemniej jednak zasięg strefy „B” w obecnym wymiarze obowiązywać będzie do czasu przyjęcia ewentualnych zmian i nowych regulacji.

3.2.2. Strefa ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych

Strefa została wskazana na załączniku graficznym *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* jako propozycja, która może zostać usankcjonowana lub doprecyzowana w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Strefa dotyczy całościowych układów przestrzennych lub fragmentów tych układów, w obrębie których zachowało się w dużym stopniu historyczne ukształtowane rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych. W gminie Międzyrzecz proponowana strefa obejmuje:

- układ przestrzenny szpitala w Obrzycach wraz przyległym osiedlem domów bliźniaczych i szeregowych (ulice Długa i Leśna),
- układ przestrzenny dawnej wsi Winnica, stanowiącej część miasta Międzyrzecz (ul. Winnica),
- układ przestrzenny osiedla kolejowego w Międzyrzeczu, składający się z budynków wielorodzinnych (ulice Kilińskiego i gen. Dąbrowskiego),
- układ przestrzenny osiedla domów jednorodzinnych w Międzyrzeczu, w kwartale ulic Reymonta, Lipce i Piastowska;
- układy przestrzenne wsi: Bobowicko, Bukowiec, Gorzyca, Kalsko, Kaława, Kęszycy, Kęszycy Leśna, Kursko (Stare i Nowe), Kuligowo, Kuźnik, Nietoperek, Pieski, Szumiąca, Wysoka, Wyszczanowo i Żółwin.

W granicach strefy postuluje się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ochronie podlegają: rozplanowanie ulic i placów (z uwzględnieniem możliwości ochrony zachowanych nawierzchni), historycznie ukształtowane szerokości frontów parceli

i działek siedliskowych, rozplanowanie zabudowy działek siedliskowych (w tym zasady lokowania budynków mieszkalnych i gospodarczych), forma architektoniczna zabudowy (w zakresie gabarytów wysokościowych, formy dachów, zasadniczej kompozycji i detalu, oraz sposobu wykończenia elewacji), a także zieleń komponowana (obsadzenia przydrożne, starodrzew w obrębie siedlisk), w tym układ i skład gatunkowy drzew i krzewów;

- 2) obowiązuje utrzymanie zasadniczych elementów układu przestrzennego, w tym dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej oraz lokalnie występujących form, a także zachowanie kompozycji układów zieleni wraz z koniecznością uzupełniania ubytków i kontrolą nasadzeń;
- 3) dla zespołów budynków obowiązuje utrzymanie oryginalnej architektury budynków powstałych w ramach pierwotnego założenia, w tym: bryły, formy dachów, formy wystawek z zakazem dodatkowych wtórnych wystawek, materiału wykończeniowego oraz kompozycji elewacji, w tym rozmieszczenie i kształt otworów, elementy wystroju;
- 4) należy dążyć do stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych w przypadku remontu obiektów istniejących lub wprowadzania nowej zabudowy, zwłaszcza w zakresie pokrycia dachów i elewacji;
- 5) należy dążyć do utrzymania istniejącej zabudowy o wartości historycznej lub lokalno-kulturowej oraz innych elementów zagospodarowania we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym, a także do usunięcia lub przebudowy obiektów dysharmonizujących.

3.2.3. Strefa ochrony konserwatorskiej komponowanych założeń zieleni

Strefa nie została wskazana na załączniku graficznym do studium, ale może zostać wyznaczona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Z założenia strefa obejmuje obszary służące ochronie zabytkowych zieleni komponowanej lub ich elementów, zwłaszcza parków dworskich, pałacowych i miejskich, alei przydrożnych, a także zieleni cmentarnej. W granicach strefy postuluje się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ochronie podlegają: historycznie ukształtowane granice parków i cmentarzy, kompozycja zieleni (w tym rozplanowanie i skład gatunkowy), układ dróg i alejek, mała architektura (ogrodzenia, bramy, altany, inne budowla i urządzenia ogrodowe), a także elementy sepulkralne (nagrobki, krzyże, ogrodzenia kwater) i kommemoratywne (pomniki);
- 2) obowiązuje zachowanie historycznego układu oraz granic założenia, a w przypadku ich zatarcia należy dążyć do ich rekonstrukcji i uczytelnienia;
- 3) zakazuje się wtórnej parcelacji, za wyjątkiem wydzielania działek na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) zakazuje się zabudowy zabytkowego założenia, a obiekty kubaturowe na terenie parków mogą być lokalizowane tylko w miejscu dawnej zabudowy, wkomponowane w układ założenia;
- 5) zakazuje się wycinki drzewostanu cennego pod względem przyrodniczym i kulturowym;

- 6) tereny dawnych, obecnie nie użytkowanych cmentarzy, należy uporządkować, a zachowane zabytki sepulkralne zabezpieczyć (np. w formie lapidarium).

3.2.4. Strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji

Strefa nie została wskazana na załączniku graficznym do studium, ale może zostać wyznaczona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Z założenia strefa obejmuje obszary służące ochronie ekspozycji zabytkowych układów przestrzennych lub ich elementów, wraz z dominantami (np. w postaci wież kościelnych). W granicach strefy postuluje się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ochronie podlega obszar stanowiący zabezpieczenie widoku na sylwetę miejscowości lub dominanty zabytkowego układu;
- 2) obowiązuje wyłączenie obszaru spod zabudowy kubaturowej lub wysokościowych elementów technicznych (napowietrzne linie wysokiego napięcia, maszty telekomunikacyjne, siłownie wiatrowe) zakłócających ekspozycję zabytkowego układu lub jego dominant;
- 3) wszelkie inwestycje w granicach strefy zaleca się poprzedzić studiami panoramicznymi, w celu oceny wpływu planowanej inwestycji na ekspozycję.

3.3. Ochrona konserwatorska stanowisk archeologicznych

W zakresie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) nakazuje się ujawnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego stanowiska archeologiczne zaewidencjonowane w dokumentacji konserwatorskiej tj. Archeologicznym Zdjęciu Polski (AZP), przy czym dopuszcza się uszczegółowienie granic stanowiska w planie miejscowym;
- 2) ze względu na stan zachowania oraz wartość naukową zabytków archeologicznych mogą zostać podjęte następujące ustalenia: zakaz działalności inwestycyjnej i innej związanej z pracami ziemnymi, zachowanie istniejącego układu topograficznego (wraz z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji), ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej lub zachowanie stanowiska archeologicznego;
- 3) ewidencja stanowisk archeologicznych nie jest zbiorem zamkniętym, a jej weryfikacja będzie następowała każdorazowo po dokonaniu nowych ustaleń w tym zakresie.

3.4. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Na terenie gminy Międzyrzecz nie występują obszary pomników zagłady, zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady*.

4. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

Istniejące systemy infrastruktury technicznej nie stanowią bariery dla rozwoju gminy. Stan techniczny sieci i urządzeń jest w zdecydowanej większości dobry oraz zwykle istnieją rezerwy mocy lub przepustowości elementów tworzących poszczególne systemy.

Obiekty infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane we wszystkich strefach zagospodarowania, przy czym dla obiektów szczególnych wyznaczona została „strefa infrastruktury” (obejmuje m.in. GPZ „Międzyrzecz”, oczyszczalnie ścieków, ujęcia wody, tereny kolejowe, a także obiekty i instalacje wojskowe), natomiast dla dróg kołowych wyznaczono „strefę dróg”.

Rozwój systemów infrastruktury technicznej polegał będzie na zwiększeniu zasięgu ich działania, a także poprawy niezawodności dostaw oraz jakości mediów. Z kolei przy planowaniu zagospodarowania należy uwzględnić istniejące oraz projektowane urządzenia i sieci oraz ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z ich rozmieszczenia.

4.1. Drogownictwo

W zakresie drogownictwa określono następujące kierunki rozwoju i zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się utrzymanie układu drogowego tworzonego przez istniejące drogi krajowe, wojewódzkie i powiatowe z uwzględnieniem pełnionych przez nie funkcji;
- 2) kierunki zmian w układzie drogowym będą wynikały z dokumentów strategicznych przyjętych przez właściwych zarządców;
- 3) przy projektowaniu zasad dotyczących obsługi komunikacyjnej, należy uwzględnić klasy istniejących i projektowanych dróg;
- 4) wskazuje się korytarz wschodniej obwodnicy Międzyrzecza wraz z mostem na Obrze, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, której zadaniem będzie:
 - a) wyprowadzenie z centrum miasta ruchu tranzytowego w relacji Sulęcín – Trzciel i Pszczew;
 - b) zapewnienie alternatywnego objazdu dla obwodnicy miasta w ciągu drogi S3;
 - c) zapewnienie nowej przeprawy mostowej na Obrze dla ruchu lokalnego;
 - d) zwiększenie dostępności do terenów produkcyjno-usługowych położonych w północno-wschodniej części miasta;
- 5) przedstawiony na rysunku studium przebieg dróg oraz ich korytarzy stanowi ideogram i nie stanowi przesądzeń lokalizacyjnych;
- 6) przewiduje się utrzymanie i rozwój rozwiązań służących podnoszeniu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 7) przewiduje się utrzymanie oraz rozbudowę sieci dróg rowerowych.

4.2. Kolejnictwo

W zakresie kolejnictwa określono następujące kierunki rozwoju i zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się utrzymanie linii kolejowej nr 367 relacji Zbąszynek – Gorzów Wlkp., oraz jej rozbudowę w celu zwiększenia maksymalnej dopuszczalnej prędkości pociągów pasażerskich oraz zwiększenia przepustowości linii, w tym dobudowę drugiego toru oraz korektę przebiegu linii;
- 2) przewiduje się utrzymanie pozostałych istniejących linii kolejowych;
- 3) dopuszcza się odbudowę nieczynnego odcinka linii kolejowej nr 375 relacji Nietoperek – Sieniawa w granicach gminy;
- 4) w przypadku odbudowy połączenia kolejowego pomiędzy Międzychodem, a Poznaniem (linie kolejowe nr 363 z Rokietnicy lub nr 368 z Szamotuł) realizowanej przez samorząd województwa wielopolskiego, przewiduje się wznowienie połączeń pasażerskich na linii nr 364 Rzepin – Wierzbno, w kierunku Międzychodu;
- 5) dopuszcza się budowę nowych lub zmianę lokalizacji istniejących przystanków kolejowych;
- 6) dopuszcza się budowę nowych i rozbudowę istniejących towarowych bocznic kolejowych dla obsługi stref produkcyjno-usługowych oraz na potrzeby wojskowe.

4.3. Gospodarka wodna

W zakresie gospodarki wodnej określono następujące kierunki rozwoju i zasady zagospodarowania:

- 1) przewiduje się utrzymanie istniejących przewodów wodociągowych z możliwością ich przebudowy i rozbudowy w celu zapewnienia dostaw dla nowych terenów, w szczególności planowanych do zainwestowania;
- 2) nie przewiduje się lokalizacji nowych ujęć wody, natomiast dopuszcza się rozbudowę obiektów istniejących;
- 3) w celu zmniejszenia ryzyka przerwania dostaw wody zakłada się rozbudowę sieci poprzez dalszą integrację i stworzenie systemów o charakterze pierścieniowym tam, gdzie to jest technicznie i ekonomicznie uzasadnione; w pierwszej kolejności należy rozważyć łączenie istniejących sieci izolowanych;
- 4) w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ze względu na ochronę zasobów wodnych postuluje się utrzymanie obowiązujących stref ochronnych istniejących ujęć wody lub ich ustanowienie bez przesądzania w studium o ich zasięgu przestrzennym.

4.4. Gospodarka ściekowa

W zakresie gospodarki ściekowej określono następujące kierunki rozwoju i zasady zagospodarowania:

- 1) przyjmuje się, że zbiorowe systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków docelowo obejmą wszystkich wytwórców, pod warunkiem, że rozbudowa istniejących sieci kanalizacyjnych lub budowa nowych systemów będzie uzasadniona finansowo i technicznie;
- 2) przewiduje się utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących systemów odprowadzania ścieków zakończonych oczyszczalniami w Świętym Wojciechu (modernizacja oczyszczalni zaplanowana jest na 2021 r.) i Kęszycy Leśnej;
- 3) przewiduje się uporządkowanie gospodarki ściekowej w obrębie ośrodka wypoczynkowego Głębokie poprzez odprowadzenie ścieków przewodami kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni w Świętym Wojciechu;
- 4) dla obszarów, które nie zostały objęte zbiorowym odprowadzeniem ścieków, ich zagospodarowanie należy realizować w sposób indywidualny poprzez odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, o ile ich lokalizacja spełnia wymagania techniczno-środowiskowe.

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych określono następujące kierunki rozwoju i zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) przewiduje się budowę nowych przewodów służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych oraz silnie przekształconych, (w szczególności z powierzchni dróg i placów), a także z obszarów o utrudnionym odpływie, gdzie występują podtopienia terenu przy intensywnych opadach i roztopach; jednocześnie przewiduje się stosowanie rozwiązań służących miejscowej retencji wód opadowych i roztopowych, jeżeli jest to technicznie możliwe;
- 3) przewiduje się systematyczną przebudowę istniejących przewodów kanalizacji ogólnospławnej służących jednoczesnemu odprowadzaniu ścieków bytowych i komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych w celu ich separacji.

4.5. Gospodarka odpadami

W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi określono następujące kierunki rozwoju i zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się utrzymanie systemu gospodarki odpadami komunalnymi opartego o członkostwo gminy w Celowym Związku Gmin „CZG-12” i zagospodarowywanie odpadów w ramach ZUOK w Długoszynie;
- 2) w „strefie produkcyjnej”, „strefie składowiska odpadów” i „strefie infrastruktury” dopuszcza się lokalizację punktów selektywnej zbiórki odpadów komunalnych

(PSZOK) i baz przeładunkowych obsługujących podmioty realizujące gospodarkę odpadami poza gminnym systemem usuwania odpadów.

4.6. Elektroenergetyka

W zakresie elektroenergetyki określono następujące kierunki rozwoju i zasady zagospodarowania:

- 1) przewiduje się utrzymanie dotychczasowych kierunków zaopatrzenia gminy w energię elektryczną, natomiast w celu zapewnienia większej niezawodności dostaw dopuszcza się budowę nowych linii zapewniających dodatkowe zasilanie;
- 2) istniejący system zaopatrzenia w energię generalnie zaspokaja potrzeby gminy, a zwłaszcza obszarów zainwestowanych o zwartej zabudowie, w związku z tym ustala się utrzymanie istniejącej infrastruktury z możliwością jej rozbudowy lub przebudowy w celu zapewnienia dostaw dla nowych obiektów i terenów, w szczególności planowanych do zainwestowania;
- 3) ustala się lokalizację nowej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 2x 400 kV relacji Baczyna – Plewiska, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego*;
- 4) ustala się utrzymanie oraz dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV relacji Gorzów Wlkp. – Leśniów, która przebiega przez gminę tranzytowo;
- 5) ustala się utrzymanie oraz dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej stacji elektroenergetycznej 110/15 kV GPZ „Międzyrzecz” oraz linii elektroenergetycznych 110 kV zasilających stację z kierunków GPZ „Gorzów” (GOR) i GPZ „Zielomyśl” (ZIE);
- 6) przewiduje się budowę nowej stacji elektroenergetycznej 110/15 kV **Międzyrzecz II przy węźle Międzyrzecz Południe wraz z linią zasilającą 110kV jako wcięcie w istniejącą linię elektroenergetyczną 110kV relacji Skwierzyna - Międzychód**;
- 7) dla nowych linii średnich napięć należy rozważyć budowę w gruncie, szczególnie na obszarach zainwestowanych, natomiast nowe linie niskich napięć należy realizować zawsze jako podziemne, jeżeli warunki terenowe są wystarczające;
- 8) przy planowaniu zagospodarowania należy uwzględnić strefy ograniczonego użytkowania dla napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego, wysokiego i średniego napięcia, a także możliwości podłączenia nowych obiektów do sieci elektroenergetycznej.

4.7. Gazownictwo przewodowe

W zakresie gazownictwa przewodowego określono następujące kierunki rozwoju i zasady zagospodarowania:

- 1) przewiduje się utrzymanie dotychczasowego kierunku zaopatrzenia gminy w paliwa gazowe, natomiast w celu zapewnienia większej niezawodności dostaw dopuszcza się budowę nowych gazociągów zapewniających dodatkowe zasilanie;

- 2) ustala się utrzymanie oraz dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących elementów systemu gazowego, jednocześnie zakładając budowę nowych sieci gazowych w celu zapewnienia dostaw do pozostałych miejscowości w gminie oraz dla nowych obiektów i terenów w obszarze zgazyfikowanym, a w szczególności terenów planowanych do zainwestowania;
- 3) budowa nowych elementów sieci gazowej na terenie gminy będzie zależna od pojawiającego się zapotrzebowania oraz zatwierdzonych planów inwestycyjnych operatora sieci; w pierwszej kolejności, ze względu na bliskość sieci należy dążyć do zapewnienia dostępu dla kolejnych obszarów w granicach miasta Międzyrzecz, a także najbliższych miejscowości wiejskich (Jagielnik, Żółwin, Kuligowo i Kuźnik);
- 4) ustala się utrzymanie oraz dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 relacji Międzyrzecz – Przytoczna oraz stacji redukcyjnej I stopnia „Międzyrzecz”;
- 5) ustala się utrzymanie oraz dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN1400 8,4 MPa „Jamał – Europa”, który przebiega przez gminę tranzytowo.
- 6) przy planowaniu zagospodarowania należy uwzględnić strefy kontrolowane dla gazociągów o szerokościach i zasadach zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, a także możliwości podłączenia nowych obiektów do sieci gazowej.

4.8. Ciepłownictwo

W zakresie ciepłownictwa określono następujące kierunki rozwoju i zasady zagospodarowania:

- 1) z uwagi na dominujący udział zabudowy jednorodzinnej w strukturze terenów mieszkaniowych gminy zakłada się, że nadal przeważać będą indywidualne źródła zaopatrzenia w ciepło;
- 2) ze względu na ochronę jakości powietrza należy dążyć do wzrostu udziału źródeł niskoemisyjnych i odnawialnych, z jednoczesnym ograniczeniem użytkowania kotłów opalanych paliwami stałymi, w tym węglem oraz kotłów charakteryzujących się niską sprawnością energetyczną;
- 3) ustala się utrzymanie oraz dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących scentralizowanych systemów ciepłych;
- 4) na obszarach gdzie istnieje możliwość podłączenia obiektów do sieci ciepłowniczej (głównie teren miasta Międzyrzecz), należy dążyć do rozwoju systemów scentralizowanych i tym samym likwidacji lokalnych kotłowni (zwłaszcza opalanych węglem) działających przy obiektach produkcyjnych, usługowych i mieszkaniowych wielorodzinnych, jeżeli jest to technicznie i ekonomicznie uzasadnione.

4.9. Telekomunikacja

W zakresie telekomunikacji określono następujące kierunki rozwoju i zasady zagospodarowania:

- 1) ze względu na stały wzrost potrzeb w zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się utrzymanie, rozbudowę i przebudowę istniejących systemów telekomunikacyjnych oraz budowę nowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację samodzielnych (wolnostojących) masztów telekomunikacyjnych wyłącznie w granicach: „strefy produkcyjnej”, „strefy peryferyjnej”, „strefy infrastruktury”, „strefy rolniczej” oraz „strefy leśnej”, z uwzględnieniem ograniczeń środowiskowych i kulturowych.

4.10. Cmentarze

W zakresie cmentarzy określono następujące kierunki rozwoju i zasady zagospodarowania:

- 1) lokalizacja miejsc pochówku możliwa jest wyłącznie w granicach „strefy obiektów kultu”, z wyłączeniem terenów przykościelnych oraz nieczynnych cmentarzy katolickich, ewangelickich oraz żydowskich;
- 2) ustala się utrzymanie czynnego cmentarza komunalnego w obrębie Święty Wojciech dla miasta Międzyrzecz oraz jego rozbudowę w kierunku południowym i wschodnim;
- 3) ustala się utrzymanie czynnych cmentarzy komunalnych na terenach wiejskich w ich istniejących granicach.

5. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego

5.1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz pozostałe zadania o znaczeniu ponadlokalnym na obszarze gminy Międzyrzecz zostały wskazane w *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp.*, przyjętym uchwałą Nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r., a zapisy kierunkowe studium uwzględniają możliwość ich realizacji. Szczegółowy ich wykaz znajduje się w Tomie IV – Wnioski i rekomendacje z planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego – w karcie gminy Międzyrzecz. Poniżej przedstawiono zadania najistotniejsze z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego:

- 1) przebudowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 137;
- 2) modernizacja stacji GPZ „Międzyrzecz”;
- 3) przebudowa i rozbudowa oczyszczalni ścieków w miejscowości Święty Wojciech;
- 4) tworzenie terenów inwestycyjnych;

- 5) budowa nowego obiektu na potrzeby siedziby Muzeum Fortyfikacji i Nietoperzy w Pniewie i obsługi ruchu turystycznego w MRU;
- 6) budowa ścieżki pieszo-rowerowej łączącej trasy turystyczne MRU w Boryszynie i Pniewie;
- 7) ochrona/zwiększanie retencji leśnej w zlewniach;
- 8) działania udrażniające w zakresie potrzeb przywracania ciągłości morfologicznej cieków województwa lubuskiego (Paklica, Struga Jeziorna);
- 9) odtwarzanie retencji dolin rzek oraz renaturyzacja koryt cieków i ich brzegów;
- 10) osiągnięcie właściwego stanu ochrony lub jego poprawę w odniesieniu siedlisk chronionych na obszarach Natura 2000.

Dodatkowo postuluje się uwzględnienie jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym budowy wschodniej obwodnicy Międzyrzecza.

5.2. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Przedsięwzięcia stanowiące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym mogą być realizowane na całym obszarze gminy, w zależności od potrzeb, jeśli nie będzie to sprzeczne z określonymi kierunkami zagospodarowania określonymi w studium, a także z uwzględnieniem aktualnego w momencie realizacji stanu prawnego.

6. Obszary szczególne ze względu na potrzebę sporządzenia planów miejscowych

6.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

Obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określają przepisy odrębne. Na terenie gminy Międzyrzecz przyjęte kierunki zagospodarowania przestrzennego nie powodują obowiązku sporządzenia planów miejscowych.

6.2. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych określonego w *Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Międzyrzecz, przyjętej uchwałą Nr LII/473/18 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 20 czerwca 2018 r.*, wskazuje się następujące obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe:

- 1) obszar o powierzchni ok. 72 ha położony w Międzyrzeczu oraz w obrębie Kuźnik wzdłuż drogi powiatowej w kierunku Bukowca pomiędzy linią kolejową nr 375, rzeką Paklicą oraz bezimiennym rowem – w granicach obszaru wydana została znaczna ilość

decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu; opracowanie planu miejscowego umożliwi właściwe kreowanie przedmiotowej przestrzeni;

- 2) obszar o powierzchni ok. 22 ha położony w Międzyrzeczu oraz obrębie Kuźnik w rejonie ulicy Słonecznej pomiędzy liniami kolejowymi 367 i 375 – w jego granicach wydana została znaczna ilość decyzji o warunkach zabudowy dla realizacji zabudowy produkcyjnej, usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej; opracowanie planu miejscowego ograniczy lub wyeliminuje konflikty przestrzenne związane z zamierzeniami określonymi w decyzjach lokalizacyjnych.

Szczegółowe określenie granic obszarów objętych planami miejscowymi powinno nastąpić na podstawie wykonanych analiz zasadności przystąpienia oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z zapisami studium gminy Międzyrzecz, o których mowa w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. Obszary wymagające zmian jakościowych

Z uwagi na brak obowiązującego *Gminnego programu rewitalizacji* dla gminy Międzyrzecz nie wyznacza się "obszarów zdegradowanych" oraz „obszarów rewitalizacji”, o których mowa odpowiednio w art. 9 ust. 1 oraz art. 10 ust. 2 pkt 14 lit. a ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Jednocześnie na terenie gminy zostały zidentyfikowane obszary, które ze względu na swoją lokalizację, funkcję pełnią obecnie lub w przeszłości, wpływ na środowisko przyrodnicze lub kulturowe, a także znaczenie dla rozwoju gminy lub danej miejscowości, wymagają zmian jakościowych. Tereny te zostały wymienione w poniższej tabeli oraz oznaczone na załączniku graficznym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*. Szczegółowy kierunek zmian nie został określony, jednak w większości przypadków obejmuje on co najmniej uporządkowanie terenu.

Ponadto zmian jakościowych wymagają ważne przestrzenie publiczne w wielu miejscowościach wiejskich, które nie zostały oznaczone na załączniku graficznym. Dotyczy to przede wszystkim terenów niedoinwestowanych terenów nawsi. Na uwagę zasługują również tereny nieczynnych cmentarzy, wymagające uporządkowania i pielęgnacji zieleni.

Tab.47. Wykaz terenów wymagających zmian jakościowych

miejsowość	teren	pow. [ha]	wyznaczona strefa
Międzyrzecz	zrujnowane i nieużytkowane tereny byłego Folwarku Zamkowego	12,52	peryferyjna, rekreacji
	tereny mieszanej zabudowy o niskim standardzie zlokalizowane na płd. od ul. Chrobrego (do rzeki Obry)	4,24	peryferyjna, rekreacji
	tereny mieszanej zabudowy o niskim standardzie zlokalizowane na płd. od ul. Konstytucji 3 maja (do rzeki Paklicy)	5,42	peryferyjna
	tereny kolejowe i pokolejowe w rejonie dworca kolejowego	1,66	peryferyjna
	tereny przemysłowe przy ul. Pamiątkowej	3,34	peryferyjna

miejsowość	teren	pow. [ha]	wyznaczona strefa
Bobowicko	zrujnowane tereny byłego folwarku położonego nad jeziorem	2,96	peryferyjna, rekreacji
Bukowiec	teren byłego folwarku (częściowo w ruinie) wraz z częścią parku dworskiego	5,70	peryferyjna, rekreacji
Głębokie	zrujnowane obiekty wypoczynkowe (2 obszary)	0,26 0,87	rekreacji
Gorzycza	teren byłego młyna	0,32	peryferyjna
	teren byłego PGR	2,60	osadnictwa wiejskiego
Kęszycza Leśna	tereny wolne po obiektach wojskowych we wschodniej części wsi	2,20	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	tereny wolne po obiektach wojskowych we centralnej części wsi	2,59	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	pustostan do zagospodarowania w zachodniej części wsi	0,39	zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
Kursko	tereny zlokalizowane przy torach kolejowych (gorzelnia, przedszkole itp.)	10,20	peryferyjna
Kwiecie	teren byłego folwarku (częściowo w ruinie)	3,93	peryferyjna
Łęgowskie	zrujnowane tereny po byłym PGR	1,62	peryferyjna
Pieski	zrujnowane tereny po byłym PGR/folwarku – 2 obszary w centrum wsi	1,94	peryferyjna, rekreacji
		1,18	
Rojewo	zrujnowane tereny po byłym PGR oraz tereny zielone w obrębie zabudowań	2,98	peryferyjna, rekreacji, osadnictwa wiejskiego

Źródło: opracowanie własne.

8. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

W granicach gminy Międzyrzecz występują tereny zamknięte, ustanowione przez ministra właściwego ds. transportu oraz ministra właściwego ds. obrony narodowej, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) tereny zamknięte ustanowione przez ministra właściwego ds. transportu, obejmujące nieruchomości związane z liniami kolejowymi nr 364 (Wierzbnno – Rzepin), 367 (Zbąszynek – Gorzów Wlkp.) oraz 375 (Międzyrzecz – Toporów) zostały włączone do „strefy infrastruktury”; zgodnie z art. 4 ust. 3 i 4 i art. 14 ust. 6 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dla tego typu terenów zamkniętych można sporządzić plan miejscowy, w którym projektowane zagospodarowanie musi uwzględniać wymagania obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 2) tereny zamknięte ustanowione przez ministra właściwego ds. obrony narodowej obejmują nieruchomości służące wojsku, dla których, zgodnie z art. 4 ust. 3 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w planie miejscowym ustala się wyłącznie granice oraz granice ich stref ochronnych;

- 3) dodatkowo dla terenu zamkniętego znajdującego się pod poz. 353 w załączniku do *decyzji Nr 38/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 13 marca 2019 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej* wyznacza się strefę ochronną, o której mowa w dziale III, podrozdział 1.4. *Ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, w tym obszary wyłączone z zabudowy.*

Spis tabel

Tab.1. Wykaz użytków ekologicznych	20
Tab.2. Wykaz istniejących obiektów wpisanych do rejestru zabytków z obszaru miasta	29
Tab.3. Wykaz istniejących obiektów wpisanych do rejestru zabytków z obszaru wiejskiego	31
Tab.4. Wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków	32
Tab.5. Liczba ludności wiejskich jednostek osadniczych [stan na 31.12.2017]	34
Tab.6. Gęstość zaludnienia gminy na tle powiatu, województwa i kraju [stan na 31.12.2017]	35
Tab.7. Ruch naturalny, ruch wędrowniczy oraz przyrost rzeczywisty w latach 2007-17 [stan na 31.12]	36
Tab.8. Zmiany liczby mieszkańców w latach 2007-17 [stan na 31.12]	38
Tab.9. Struktura wieku ludności według grupowania ekonomicznego [stan na 31.12.2017]	38
Tab.10. Wskaźniki obciążenia demograficznego [stan na 31.12.2018]	39
Tab.11. Struktura biologiczna ludności oraz współczynnik feminizacji [stan na 31.12.2017]	39
Tab.12. Prognoza zmian liczby ludności	42
Tab.13. Struktura zatrudnienia wg sektorów ekonomicznych [stan na 31.12.2017]	43
Tab.14. Stopa bezrobocia w latach 2007-17 na tle wyższych jednostek administracyjnych	43
Tab.15. Zasoby mieszkaniowe w latach 2007-17 [stan na 31.12.]	46
Tab.16. Zasoby mieszkaniowe oddane do użytku w latach 2007-17 [stan na 31.12.]	46
Tab.17. Liczba mieszkań komunalnych w latach 2013 i 2018 [stan na 31.12]	47
Tab.18. Wykaz żłobków oraz placówek przedszkolnych w roku szkolnym 2018/19 [stan na 30.09.2018] ...	48
Tab.19. Wykaz szkół podstawowych w roku szkolnym 2018/19 [stan na 30.09.2018]	48
Tab.20. Wykaz publicznych szkół ponadpodstawowych w roku szkolnym 2018/19	49
Tab.21. Wykaz niepublicznych szkół ponadpodstawowych w roku szkolnym 2018/19	49
Tab.22. Wykaz oznakowanych szlaków rowerowych	52
Tab.23. Wykaz oznakowanych szlaków pieszych	52
Tab.24. Struktura rodzajowa gruntów rolnych [stan na 03.12.2018]	56
Tab.25. Zasięg terytorialny nadleśnictw	57
Tab.26. Struktura własnościowa lasów wg nadleśnictw	59
Tab.27. Podmioty produkcyjne wpisane do rejestru regon wg klasyfikacji PKD2007 w 2017 r. [stan na 31.12.]	60
Tab.28. Wykaz małych elektrowni wodnych	60
Tab.29. Podmioty usługowe wpisane do rejestru regon wg klasyfikacji PKD2007 w 2017 r. [stan na 31.12.]	61
Tab.30. Średni dobowy ruch na odcinkach pomiarowych drogi ekspresowej S3 oraz drogi wojewódzkiej nr 137	63
Tab.31. Wykaz dróg powiatowych na terenach wiejskich [stan na 31.12.2018]	63
Tab.32. Wykaz dróg powiatowych (ulic) na terenie miasta [stan na 31.12.2018]	64
Tab.33. Wykaz publicznych dróg gminnych na terenach wiejskich [stan na 31.12.2018]	64
Tab.34. Wykaz publicznych dróg gminnych na terenie miasta [stan na 31.12.2018]	65
Tab.35. Wykaz dróg wewnętrznych (ulic) na terenie miasta [stan na 31.12.2018]	66
Tab.36. Charakterystyka elementów sieci wodociągowej [stan na 28.03.2019]	67
Tab.37. Wykaz czynnych cmentarzy komunalnych	72
Tab.38. Struktura użytkowania gruntów [stan na 28.11.2018]	73
Tab.39. Struktura własnościowa gruntów [stan na 2017]	74
Tab.40. Wykaz udokumentowanych złóż kopalin	75
Tab.41. Wykaz obszarów górniczych i terenów górniczych	77
Tab.42. Wykaz terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej	82
Tab.43. Wykaz terenów zamkniętych w resorcie infrastruktury	83
Tab.44. Strefy zagospodarowania przestrzennego	90
Tab.45. Wykaz obszarów z dopuszczeniem lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych (oze) o mocy przekraczającej 100 kW	97
Tab.46. Wykaz obszarów z dopuszczeniem lokalizacji ferm przemysłowych	104
Tab.47. Wykaz terenów wymagających zmian jakościowych	118

Spis rycin

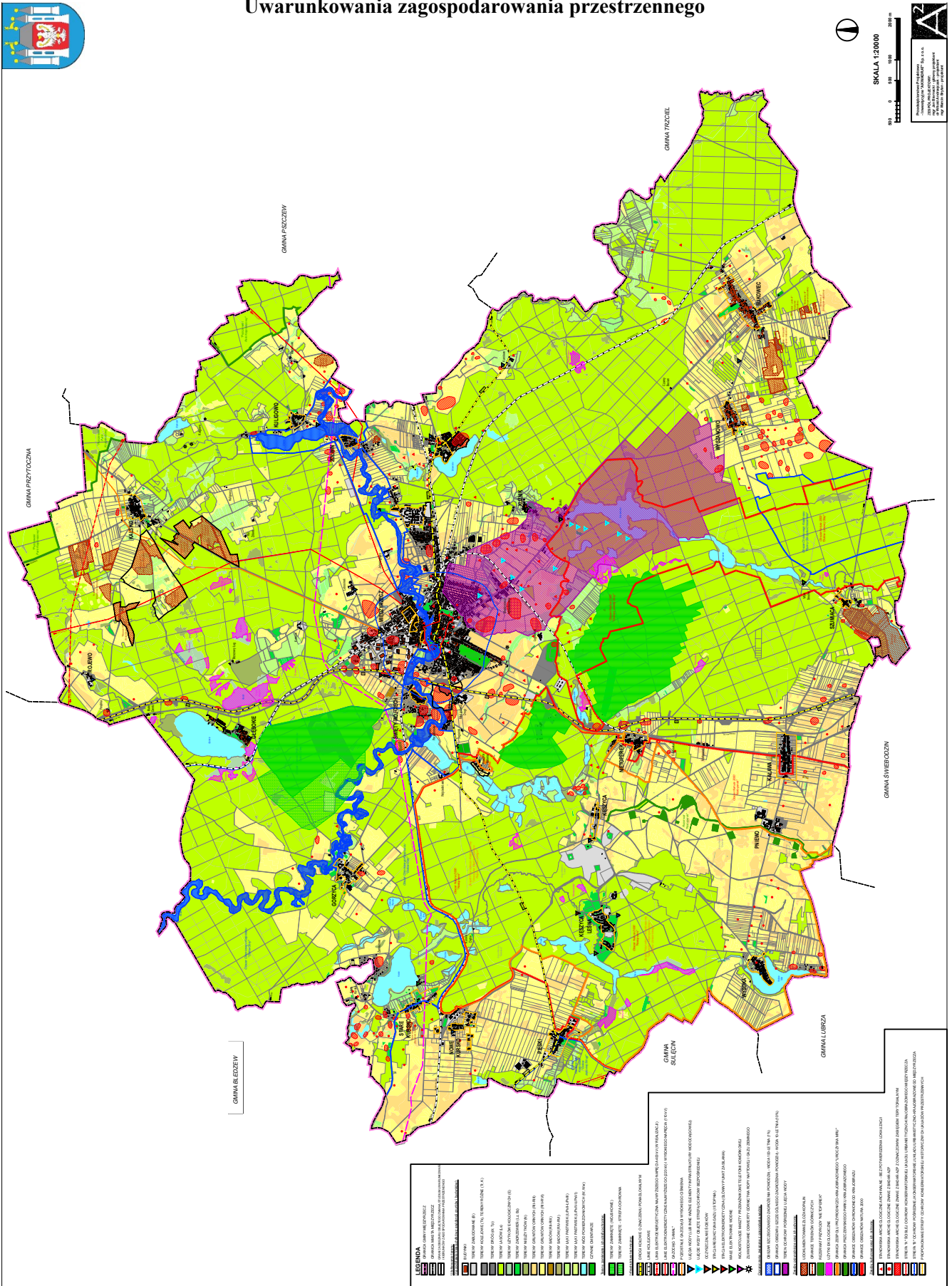
Ryc.1. Położenie gminy na tle podziału administracyjnego województwa lubuskiego.....	11
Ryc.2. Struktura biologiczna ludności – piramida wieku [stan na 31.12.2017].....	44

Spis użytych skrótów i skrótowców

Poniższy spis nie zawiera skrótów określających jednostki miary, a także powszechnie znanych skrótów językowych.

art. – artykuł	płd. – południe, południowy
AZP – Archeologiczne Zdjęcie Polski	poł. – połowa
b.d. – brak danych	pow. – powierzchnia
CZG – Celowy Związek Gmin	poz. – pozycja
DG – droga gminna	PPK – Pszczewski Park Krajobrazowy
DJP – duża jednostka przeliczeniowa inwentarza	p.p.t. – pod poziomem terenu
dł. – długość	PRL – Polska Rzeczpospolita Ludowa
DN – średnica nominalna (ang. <i>diameter nominal</i>)	PSZOK – Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych
DP – droga powiatowa	MPWiK – Międzyrzeckie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji
ds. – do spraw	MPZP – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
DW – droga wojewódzka	MRU – Międzyrzecki Rejon Umocniony
dz. – działka	pw. św. – pod wezwaniem świętego
Dz.U. – Dziennik Ustaw	RP – Rzeczpospolita Polska
Dz.Urz. – Dziennik Urzędowy	S.A. – spółka akcyjna
GPZ – główny punkt zasilania	SOR – Szpitalny Oddział Ratunkowy
gr. – granica	SP – Starostwo Powiatowe
GEZ – Gminna Ewidencja Zabytków	sp. z o. o. – spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
GUS – Główny Urząd Statystyczny	śr. – średnio, średni
GZWP – Główny Zbiornik Wód Podziemnych	t.j. – tekst jednolity
KPZK – Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju	UM – Urząd Miejski
lit. – litera	ust. – ustęp
LP – Lasy Państwowe	w. – wiek
lub. (Lub.) – lubuskie (Lubuskie)	Wlkp. – Wielkopolski
MEW – mała elektrownia wodna	woj. – województwo
MliR – Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju	wsch. – wschód, wschodni
MON – Ministerstwo Obrony Narodowej	WKZ – Wojewódzki Konserwator Zabytków
M.P. – Monitor Polski	WORP – Wstępna Ocena Ryzyka Powodziowego
n.p.m. – nad poziomem morza	WSA – Wojewódzki Sąd Administracyjny
OChK – Obszar Chronionego Krajobrazu	wys. – wysokość
os. – osoba	zach. – zachód, zachodni
OZE – odnawialne źródła energii	ze zm. – ze zmianami
PGNiG – Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo	ZUOK – Zakład Utylizacji Odpadów Komunalnych
PGR – Państwowe Gospodarstwo Rolne	
PKD – Polska Klasyfikacja Działalności	
pkt. – punkt	

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu
z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Międzyrzeczu rozstrzyga co następuje:

W związku z brakiem uwag, złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz, Rada Miejska w Międzyrzeczu nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Międzyrzeczu

z dnia 2024 r.

Zalacznik5.xml

**DANE PRZESTRZENNE
o obiekcie**

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Międzyrzeczu przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

do projektu Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu
z dnia

Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz zainicjowała uchwała Nr LXI/610/23 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 24 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz. Niniejsza zmiana jest pierwszą od chwili przyjęcia pierwotnej wersji studium w 2020 roku.

Od strony formalnej zmiana polega na uzupełnieniu dotychczas obowiązującego studium o pojedyncze ustalenia dla obszarów gminy objętych zmianą i wprowadzeniu ich do ujednoczonego tekstu i rysunku studium. Zakres przestrzenny zmiany obejmuje 8 obszarów położonych na terenie gminy:

- 1) obszar o powierzchni około 6 ha, położony przy ul. Poznańskiej, w granicach którego zmienione zostały granice strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz strefy sportu i rekreacji;
- 2) obszar o powierzchni około 3 ha, położony w Bobowicku, który włączono w granice obszaru urbanizacji w ramach strefy sportu i rekreacji; umożliwia to budowę obiektów użyteczności publicznej w przedmiotowym terenie;
- 3) obszar o powierzchni około 21 ha, położony na północny zachód od węzła S3 „Międzyrzecz Zachód” i północ od drogi wojewódzkiej nr 137 w granicach, którego wprowadzono strefę zabudowy produkcyjnej;
- 4) obszar o powierzchni około 2,5 ha, położony na południowy wschód od węzła S3 „Międzyrzecz Zachód”, gdzie ograniczono rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a możliwe zagospodarowanie ograniczono do usług, w tym usług obsługi komunikacji;
- 5) obszar o powierzchni około 3,5 ha, położony w Kolonii Kęszyca nad Jeziorem Oko, w którym powiększono strefę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kosztem zieleni naturalnej;
- 6) obszar położony przy drodze powiatowej 1327F o pow. około 93 ha, gdzie wprowadzono możliwość lokalizacji urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych (OZE) oraz ograniczono wydobycie surowców mineralnych;
- 7) obszar o pow. około 145 ha, położony na zachód od Kalska, gdzie wprowadzono możliwość lokalizacji urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych (OZE);
- 8) obszar o pow. około 22 ha, przy drodze Kalsko – Rojewo, w granicach którego usankcjonowano możliwość wydobycia surowców mineralnych oraz wprowadzono możliwość lokalizacji urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych (OZE).

Zmiana studium polegała na wprowadzeniu nowych zapisów w tekście studium stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały (zmiany wyróżniono pogrubionym czarnym tekstem). Z kolei na rysunku studium stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały, wskazano obszary opracowania zmiany studium oraz nadano nowe funkcje (sposoby zagospodarowania) przedmiotowym terenom.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe dotyczące przedmiotowych obszarów zawarte są w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na etapie przygotowania pierwotnej wersji studium. Ponadto, na potrzeby zmiany studium została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko skutków uchwalenia zmiany studium, zgodnie z zapisami *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* (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.).

Wpływ zmian na bilans terenów zabudowanych można potraktować jako neutralny została bowiem ograniczona powierzchnia zabudowy wielorodzinnej w Obrzycach (o około 0,6 ha), a zwiększona powierzchnia zabudowy jednorodzinnej w Kolonii Kęszyca (około 3 ha). Ze względu na różną intensywność zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej ilość potencjalnej powierzchni użytkowej dla obu terenów jest zbliżona. Nowa zabudowa usługowa i produkcyjna zlokalizowana jest w obszarach o wykształconej strukturze funkcjonalnej, a dodatkowo, zgodnie z założeniami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmienionej we wrześniu 2023 r., bilansowi nie podlega zabudowa usługowa i produkcyjna, a jedynie mieszkaniowa.

Zgodnie z § 8 ust. 1, 2 i 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zmiana studium polegająca na uzupełnieniu studium o pojedyncze ustalenia, została wprowadzona w formie ujednoliconego dokumentu. Zmiany w tekście studium zostały oznaczone pogrubionym czarnym tekstem. Z kolei miejsca zmiany na rysunku studium opisane są w legendzie do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyrzecz.