

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

I. CZĘŚĆ UCHWALANA

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. TEKST - załącznik nr 1 do uchwały
2. OPRACOWANIE GRAFICZNE - załącznik nr 2 do uchwały
 - mapa gminy w skali 1:10 000
 - ¹

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

III. DOKUMENTACJA FORMALNO - PRAWNA (oddzielny tom)

1) punkt usunięty uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27 06. 2002 r. w sprawie Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino

SPIS TREŚCI

I. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	4
1. DIAGNOZA SYTUACJI WEWNĘTRZNEJ I ZEWNĘTRZNEJ MIASTA I GMINY, GŁÓWNE PROBLEMY	4
1.1. Charakter przestrzeni	4
1.2. Powiązania zewnętrzne	5
1.3. Zasady kształtowania polityki przestrzennej, główne problemy	5
2. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA	7
2.1. Środowisko przyrodnicze	7
2.1.1. Obszary i obiekty prawnie chronione	7
2.1.2. Obszary zagrożone objęte statusem prawnym	8
2.1.3. Projektowane formy ochrony	8
2.1.4. Obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną prawną	8
2.1.5. Pozostałe elementy środowiska i formy ochrony	10
2.2. Środowisko kulturowe	11
2.2.1. Historyczne układy przestrzenne	11
2.2.2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków	12
2.2.3. Obiekty ujęte w ewidencji konserwatorskiej	13
2.2.4. Tereny objęte strefą ochrony archeologicznej	13
2.3. Krajobraz	14
2.3.1. Przestrzeń - krajobraz otwarty i zielony	14
2.3.2. Krajobraz zabudowany	14
3. STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA	15
4. TERENY OSADNICZE	15
4.1. Hierarchia jednostek osadniczych	15
4.2. Funkcje jednostek osadniczych	16
4.3. Zasady lokalizacji i kształtowania struktur wewnątrzsiedlowych	17
4.3.1. Miasto	17
4.3.2. Tereny wiejskie	18
4.4. Infrastruktura społeczna - usługi	19
4.4.1. Usługi niekomercyjne - zadania własne	19
4.4.2. Usługi komercyjne: handel, gastronomia, rzemiosło	20
5. OBSZARY ROZWOJU GOSPODARCZEGO (FUNKCJA TERENOCHŁONNA)	21
5.1. Rolnictwo	21
5.2. Rekreacja	22
5.2.1. Obszary o intensywnym rozwoju rekreacji	23
5.2.2. Pozostałe tereny o funkcji turystycznej (strefa bezinwestycyjna)	23
5.2.3. Szlaki turystyczne	23
5.3, Przemysł, budownictwo	24
5.3.1. Miasto	24
5.3.2. Tereny wiejskie	24
5.4. Strefa usługowo – handlowa ²	25
5.5. Leśnictwo	25
5.6. Rybactwo	25
6. KOMUNIKACJA	25
6.1. Układ drogowy	25
6.2. Układ kolejowy	28

2) punkt w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

6.3. Drogi wodne	28
6.4. Komunikacja zbiorowa	28
6.5. Trasy turystyczne	28
7. INŻYNIERIA	29
7.1. Zaopatrzenie w wodę	29
7.2. Odprowadzenie ścieków	29
7.3. Usuwanie odpadów	30
7.4. Regulacja stosunków wodnych	30
7.5. Elektroenergetyka	31
7.6. Zaopatrzenie w gaz	32
7.7. Zaopatrzenie w ciepło	32
7.8. Telekomunikacja	33
8. RODZAJ I ZAKRES DALSZYCH PRAC PLANISTYCZNYCH I ZADAŃ PONADLOKALNYCH	33
8.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	33
8.2. Zakres opracowań uzupełniających	34
8.3. Zadania ponadlokalne	35
9. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM.....	36

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Opracowanie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” przedstawia strategię rozwoju miasta i gminy Gryfino, dotyczącą przede wszystkim:

- wyznaczenia obszarów o różnym stopniu ochrony i ustalenie dla nich zasad użytkowania;
- określenia uwarunkowań dla rozwoju głównych funkcji w mieście i gminie;
- określenia zasad rozwoju funkcji gospodarczych oraz systemu obsługi ludności i infrastruktury technicznej;
- określenia rodzaju i zakresu dalszych prac planistycznych i zadań ponadlokalnych.

Podstawowym celem opracowania jest przedstawienie przekształceń i najmniej konfliktowego rozwoju poszczególnych elementów infrastruktury, umożliwiających zachowanie oraz wykorzystanie walorów środowiska.

1. DIAGNOZA SYTUACJI WEWNĘTRZNEJ I ZEWNĘTRZNEJ MIASTA I GMINY, GŁÓWNE PROBLEMY

1.1. Charakter przestrzeni

Gminę Gryfino charakteryzuje duża koncentracja wyróżniających się w skali regionalnej walorów przyrodniczych.

Pod względem ukształtowania, obszar dzieli się na dwie zróżnicowane jednostki fizycznogeograficzne: Dolinę Dolnej Odry i Równinę Wełtyńską. Na terenie tych jednostek występują obszary o wysokich walorach krajobrazowych, na które składają się: urozmaicona rzeźba terenu, zróżnicowana roślinność i wody powierzchniowe.

Oprócz cennych elementów z zakresu biosfery w postaci pomników przyrody, nieużytków naturogenicznych, starodrzewu i zespołów przyrodniczych, na terenie gminy występują:

- znaczne zasoby wód podziemnych,
- gleby o wysokiej wartości bonitacyjnej,
- lasy ochronne,
- surowce mineralne,
- liczne zabytki kultury materialnej.

Wg danych z 2000 r. gmina liczy ok. 32 000 mieszkańców³ zamieszkałych w 41 jednostkach osadniczych. Znaczącą rolę w systemie osadnictwa spełnia miasto, liczące ok. 22 000 mieszkańców i pełniące funkcję ośrodka o randze subregionalnej.

Funkcjami gminy o znaczeniu egzogenicznym są:

- przemysł jako dominująca funkcja przy kryterium zatrudnienia), w którym główną rolę odgrywa elektrownia „Dolna Odra” w Nowym Czarnowie, o znacznym zagrożeniu w stosunku do środowiska,
- rolnictwo (dominująca funkcja przy kryterium terenowym) o znacznych zasobach w postaci siły roboczej, majątku trwałego oraz niskim

3) tekst w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

uprzedmiotowieniu pracy. Odnotowany w latach ubiegłych regres w sferze rolnictwa przyczynił się w znacznym stopniu do zmniejszenia się liczby ludności wiejskiej;

- rekreacja (funkcja ta rozwinęła się w sąsiedztwie jezior Steklna i Wełtynia w postaci budownictwa letniskowego i ośrodków wypoczynkowych, o niezadawalającym standardzie wyposażenia);
- rzemiosło i usługi naprawcze, w mieście i w „paśmie gryfińskim” jako wynik lokalnych inicjatyw gospodarczych, przy ograniczonych, głównie w „paśmie gryfińskim”, warunkach terenowych.

1.2. Powiązania zewnętrzne

W odniesieniu do środowiska przyrodniczego, gmina charakteryzuje się specyficznym położeniem w przestrzeni przyrodniczo - geograficznej, rzutującym zarówno na jej rozwój gospodarczy, jak i kształtowanie ekologicznych systemów obszarów chronionych. Głównymi uwarunkowaniami dla obszaru gminy są:

- położenie w strefie przygranicznej, w obszarze polsko - niemieckich zainteresowań utworzeniem „transgranicznego obszaru chronionego w dolinie dolnej Odry”, jako Polsko - Niemieckiego Parku Narodowego „Dolina Dolnej Odry”;
- położenie zachodniej części gminy w istniejącym korytarzu ekologicznym doliny Odry, będącym ważnym ogniwem w europejskim systemie powiązań przyrodniczych;
- położenie w strefie koncentracji obszarów chronionych o ponadregionalnej randze: Szczeciński Park Krajobrazowy „Puszcza Bukowa”, Park Krajobrazowy Doliny Dolnej Odry po stronie polskiej i Narodowy Park Doliny Dolnej Odry po stronie niemieckiej.

W odniesieniu do rozwoju gospodarczego gminy, stymulatorami rozwoju są:

- położenie w zasięgu zainteresowań mieszkańców Niemiec terenami wypoczynkowymi i sferą usług oraz produkcji niektórych wyrobów;
- położenie na obszarze Szczecińskiego Zespołu Miejskiego, jako strefa zainteresowań funkcjami: mieszkaniowymi, usługowymi, wypoczynkowymi i produkcją rolną (strefa żywicielska);

Osią powiązań funkcjonalnych są:

- rzeka Odra - potencjalny szlak pasażerski i towarowy;
- droga krajowa Szczecin - Kostrzyn oraz projektowana autostrada północ - południe;
- linia kolejowa.

Powiązania komunikacyjne uzupełniają istniejące i projektowane trasy pieszo - rowerowe.

1.3. Zasady kształtowania polityki przestrzennej, główne problemy

Celem opracowania jest umożliwienie realizacji statutowych celów społecznych mieszkańców, w dostosowaniu do konkretnych warunków lokalnych i pozalokalnych, tj.:

- a) Określenie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, przy założeniu racjonalnego ich wykorzystania dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych;

- b) Wyznaczenie optymalnego kierunku rozwoju gospodarczego miasta i gminy, w oparciu o możliwości lokalne i powiązania zewnętrzne, z uwzględnieniem potrzeby aktywizacji niektórych dziedzin gospodarki i obszarów;
- c) Sformułowanie programu infrastruktury społecznej i określenie zasad jego rozmieszczenia, w celu m.in. zapobieżenia odpływowi ludności z obszaru gminy;
- d) Sformułowanie i umożliwienie realizacji zadań o znaczeniu ponadlokalnym, oddziałujących bezpośrednio i pośrednio na życie mieszkańców miasta i gminy.
- Ad. a) Ochronę środowiska przyrodniczego i kulturowego uznaje się za problem priorytetowy. Określa się dwa kierunki działań w tym zakresie:
- ochrona „bierna” - polegająca na:
 - określeniu stref ochronnych dla szczególnie cennych elementów środowiska (z określeniem sposobu użytkowania tych obszarów), z uwzględnieniem ekologicznego systemu obszarów chronionych,
 - wyborze najmniej kolidujących ze środowiskiem funkcji;
 - ochrona „czynna” - polegająca na zdefiniowaniu zadań lokalnych i ponadlokalnych, których realizacja pozwoli na przywrócenie walorów środowiska.
- Ad. b) U podstaw rozwoju gospodarczego obszaru, znaczącą rolę odgrywają:
- walory wewnętrzne w postaci: środowiska przyrodniczego, rezerwy siły roboczej, istniejącego majątku trwałego z dziedziny rolnictwa, infrastruktury technicznej i społecznej;
 - zewnętrzne zapotrzebowanie w dziedzinie produkcji i usług;
 - występujące trendy rozwojowe.
- Sformułowany w oparciu o wyżej wymienione determinanty program:
- preferuje rozwój funkcji najmniej kolidujących ze środowiskiem;
 - określa (w formie preferencji) funkcje i obszary, mając na celu ich aktywizację, przy uwzględnieniu tendencji koniunkturalnych i możliwości lokalnych.
- Ad. c) W odniesieniu do infrastruktury społecznej, za ważne uznaje się:
- umożliwienie realizacji inicjatyw lokalnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego;
 - zapewnienie dostępności do elementarnych usług socjalnych;
 - stworzenie odpowiednich warunków w zakresie ochrony zdrowotnej (w pełni funkcjonujący szpital, opieka społeczna).
- Ad. d) Do głównych dziedzin (problemów) wymagających rozwiązania na szczeblu ponadlokalnym należą:
- przywrócenie wymaganych I/II klasy czystości wód powierzchniowych;
 - zmniejszenie lub likwidacja zagrożenia powodziowego;
 - zmniejszenie uciążliwości elektrowni „Dolna Odra”;
 - zmniejszenie szkodliwego oddziaływania zakładów położonych na terenie Republiki Federalnej Niemiec (Schwedt);
 - zlikwidowanie uciążliwości drogi krajowej Szczecin - Kostrzyn, na obszarach zurbanizowanych (miasto, "pasma gryfińskie");
 - *usprawnienie powiązań transportowych gminy z układami komunikacyjnymi*

w skali transgranicznej kraju i województwa;⁴

2. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA

2.1. Środowisko przyrodnicze

2.1.1. Obszary i obiekty prawnie chronione

Obowiązują ustalenia zawarte w stosownych aktach prawnych.

a) Parki krajobrazowe i otuliny parków krajobrazowych:

- Szczeciński Park Krajobrazowy „Puszcza Bukowa” i otulina SPK, utworzone na podstawie Uchwały Nr IX/55/81 WRN w Szczecinie, z dnia 4.XI.1981 r. i Rozporządzenia Nr 2/92 Wojewody Szczecińskiego, z dnia 28.11.1992 r., w sprawie zakazów i ograniczeń na terenie Zespołu Parków Krajobrazowych Inńskiego i Szczecińskiego i ich otulin.
- Park Krajobrazowy Doliny Dolnej Odry i otulina PK Doliny Dolnej Odry, utworzone na podstawie Rozporządzenia Nr 4/93 Wojewody Szczecińskiego, z dnia I.IV.1993 r. i Rozporządzenia Nr 3/96 Wojewody Szczecińskiego, z dnia 15.III.1996 r., zmieniające rozporządzenie w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Doliny Dolnej Odry.

b) Użytki ekologiczne p.n.:

- „Zgniły Grzyb”, powołany Uchwałą Nr XV/142/95 Rady Miasta i Gminy Gryfino, z dnia 19.X.1995 r. na obszarze Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”.
- „Dolina Storczykowa”, powołany Rozporządzeniem Wojewody Szczecińskiego Nr 20/98 z dnia 24.VIII.1998 r.⁵

c) Pomniki przyrody:

- Dwa cisy pospolite i świerk porośnięty bluszczem we wsi Żórawki.
- „Krzywy Las” - znajdujący się w Nowym Czarnowie,
- Sosna pospolita na wyspie Koźlej (jeź. Wełtyń).

d) Lasy ochronne

- Lasy strefy zieleni wysokiej:
 - cały obręb Rozdoły,
 - w obrębie Gryfino - lasy w bezpośrednim sąsiedztwie elektrowni „Dolna Odra”.
- Lasy masowego wypoczynku nad jeź. Wełtyń i jeź. Steklno.
- Lasy w strefie oddziaływania przemysłu (las w rejonie elektrowni „Dolna Odra”) - okolice Nowego Czarnowa, Pniewa, Żórawek, Gryfina, Krzypnicy, Bartkowa.

e) Wody podziemne i powierzchniowe (ujęcia i zasoby wodne):

- Obszar Najwyższej Ochrony Zasobów Wodnych (ONO) - Międzyodrze Gryfińskie.
- Strefa ochrony pośredniej „B” komunalnego ujęcia wody z jeziora Miedwie ustanowiona Zarządzeniem Nr 23/79 Wojewody Szczecińskiego i Wojewody Gorzowskiego, z dnia 22.06.1979 r. oraz decyzja administracyjna, z dnia 28.06.1991 r.

4) punkt dodany uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

5) punkt w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

- Strefa alimentacji zasobów wód podziemnych.
- Strefy ochronne istniejących ujęć: „Tywa”, „Pomorska”, „Bartkowo”.
- Strefa ochronna projektowanego ujęcia wody dla miasta Gryfina, na obszarze zasobowym Krzypnica - Marwice i dla miasta Szczecina.

2.1.2. Obszary zagrożone objęte statusem prawnym

Obowiązują ustalenia zawarte w stosownych decyzjach.

a) Strefa ochronna elektrowni „Dolna Odra”

Strefa ustanowiona decyzją Dyrektora Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie, z dnia 4.07.1990 r. Strefa ta obejmuje, poza terenami elektrowni i składowiska popiołów, grunty w obrębach wsi: Krajnik, Nowe Czarnowo, Pniewo, Widuchowa - Międzyodrze oraz niektóre działki z zabudowaniami we wsiach Krajnik i Pniewo.

b) Strefa ochrony sanitarnej wysypiska odpadów

Strefa wyznaczona w odległości 500 m od granicy wysypiska, przy drodze Gryfino-Wełtyń.

2.1.3. Projektowane formy ochrony

Obowiązują ustalenia zawarte w stosownych aktach prawnych:

a) Rezerwaty

Na obszarze Parku Krajobrazowego Doliny Dolnej Odry:

- „Moczydłowskie Łęgi”;
- „Wodniczka”;
- „Podkowa”.

b) Użytki ekologiczne

- „Perkozek” – *miejsce rozrodu, żerowania i odpoczynku chronionych gatunków fauny*⁶

2.1.4. Obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną prawną

Obowiązują ustalenia zawarte w stosownych aktach prawnych:

a) Rezerwaty

- „Łąki Storczykowe”;
- „Wysoka Skarpa Rzeki Tywy”;
- „Mszar Gajki”.

b) Obszary chronionego krajobrazu:

- Rejon Chlebowa i Wysokiej Gryfińskiej;
- Pojezierze Wełtyńskie - część południowa oraz rejon doliny Tywy i Pniewy.

c) Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe:

- Nadodrzańskie Łąki;
- Strefa Krawędziowa Doliny Odry (Gryfino - Radziszewo);

6) punkt w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r w sprawie Zmiany Studium w związku ze zmianą brzmienia pkt 2.1.1.b)

- Pojezierze Wełtyńskie - część północna;
- Dolina Tywy;
- Dolina Pniewy i strefa krawędziowa.

d) Użytki ekologiczne.

Użytki ekologiczne - wg wykazu załączonego w części II opracowania (21 użytków).

e) Pomniki przyrody.

Pomniki przyrody - wg wykazu załączonego w części II opracowania (19 drzew i grup drzew, 7 alei, 8 głazów narzutowych).

f) Obszary ochrony gatunkowej zwierząt i roślin [O.C.]

Obszary - wg wykazu załączonego w części II opracowania (42 obszary).

g) Lasy ochronne

Proponowane w Planie Urządzenia Lasu Nadleśnictwa Gryfino:

- Lasy w obrębie Rozdoły, na wschód od Daleszewa nad Strumieniem Wełtyńskim, o pow. 464,22 ha, jako lasy położone w odległości 10 km od granic miast liczących ponad 50 000 mieszkańców;
- Lasy stanowiące drzewostany nasienne wyłączone z użytkowania rębego, o pow. 30,61 ha, w obrębie Gryfino:
 - na południe od drogi Gryfino - Wełtyń,
 - na wschód od Nowego Czarnowa,
 - na południe od Mielenka Gryfińskiego;
- Lasy wodochronne o pow. 269,34 ha, w obrębie Gryfino:
 - nad zachodnim i południowo - wschodnim brzegiem j. Wełtyńskiego oraz na wyspach j. Wełtyńskiego,
 - nad południowo - zachodnim brzegiem j. Wirów,
 - nad Tywą,
 - nad j. Trzemeszno,
 - nad j. Steklno;
- Lasy stanowiące drzewostan uszkodzony na skutek działalności przemysłu, o pow. 571,35 ha, w obrębie Gryfino:
 - na północ od składowiska popiołu i elektrowni „Dolna Odra”,
 - na północ od Krajnika i Nowego Czarnowa oraz okolice Pniowa i Żórawek;

Pozostałe obszary leśne:

- lasy glebochronne:
 - w rejonie Daleszewa i w paśmie Czepino - Gryfino - strefa krawędziowa doliny Odry,
 - na podłużnej wydmie wałowej „Wydma Daleszewska”,
 - w strefie pagórków wydmowych, w kompleksie leśnym na południe od drogi Gryfino - Wełtyń;
- lasy wodochronne:
 - obszar źródłowy Pniewy,
 - dolina Pniewy poniżej Gajek,
 - lasy w strefie ochronnej ujęcia wody „Pomorska”.

h) Korytarze ekologiczne

W odniesieniu do korytarzy ekologicznych ustala się ich ochronę przed zmianą użytkowania i przekształceniami. Projektowanie inwestycji o dużym zasięgu liniowym (*autostrada i planowany przebieg drogi krajowej nr 31*)⁷ powinny być poprzedzone badaniami tras wędrówek zwierząt, w celu zaplanowania odpowiednich przejść.

2.1.5. Pozostałe elementy środowiska i formy ochronya) W odniesieniu do wód powierzchniowych

- Ustala się:
 - uporządkowanie gospodarki ściekowej na obszarze gminy i poza gminą. Postulowana klasa czystości wód: dla Odry - II, dla pozostałych rzek i jezior-I;
 - podjęcie działań inwestycyjnych w celu likwidacji zagrożenia powodziowego;
 - dostosowanie zagospodarowania terenu w sąsiedztwie jezior i rzek do możliwości środowiska przyrodniczego (możliwość wolnego dostępu do wody).
- Proponuje się:
 - zachowanie naturalnych stawów we wsiach i parkach jako ważnych elementów krajobrazu wsi;
 - wprowadzenie pasów użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień wzdłuż linii brzegowej jezior i rzek na terenach sąsiadujących z terenami rolnymi.

b) W odniesieniu do wód podziemnych

- Ustala się:
 - ustanowienie stref ochronnych dla obszaru zasobowego Radziszewo (strefa pośrednia) oraz wszystkich ujęć, a w pierwszej kolejności dla ujęć we wsiach: Krzypnica (ochrona zasobowa). Chlebowo, Stare Bryniki, Wysoka Gryfińska, Drzenin, Nowe Czarnowo, Chwarstnica;
 - objęcie ochroną wód zmineralizowanych w rejonie Gryfina, dla potrzeb wodolecznictwa.
- Proponuje się przeprowadzenie szczegółowych badań w celu określenia możliwości eksploatacji wód termalnych, pod kątem wykorzystania do celów energetycznych (geologiczna struktura Chabowo - Gryfino).

c) W odniesieniu do surowców mineralnych (mając na uwadze zarówno jakość surowców, jak i ochronę środowiska) ustala się:

- dla złoża kruszywa naturalnego „Daleszewo” - utrzymanie funkcji eksploatacyjnej, traktując go jako rezerwę dla potrzeb aglomeracji szczecińskiej;
- dla złoża kruszywa naturalnego „Radziszewo” (obszar wysoczyzny przylegający do krawędzi doliny Odry) eksploatację warunkową, uzależnioną od kompleksowych opracowań dotyczących ekologicznych (m.in. transport kruszywa) i ekonomicznych aspektów eksploatacji;
- dla złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej w Wełtyniu - eksploatację warunkową, uzależnioną od aktualizacji dokumentacji geologicznej i

7) punkt w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

- uzasadnień ekonomicznych;
- dla złoża torfów i gytyi - nie podejmowanie eksploatacji ze względu na ochronę zasobów wodnych;
- dla eksploatowanych złóż kruszywa naturalnego w strefie krawędziowej doliny Odry, rekultywację terenów poeksploatacyjnych.
- *dla złoża kruszyw naturalnych w obszarze położonym na wschód od miejscowości Weltyń, na północ od drogi wojewódzkiej DW 120 i na zachód od Jeziora Zamkowego - eksploatację warunkową, zależnie od kompleksowych opracowań dotyczących aspektów ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz uwarunkowań ekonomicznych*⁸

d) W odniesieniu do gleb, mając na uwadze racjonalne wykorzystanie gruntów rolnych ustala się następujące zasady gospodarowania;

- maksymalna ochrona gruntów rolnych wysokiej jakości, ze szczególnym uwzględnieniem zwartych kompleksów, leżących poza terenami zurbanizowanymi;
- stosowanie odpowiednich zabiegów przeciwozyjnych w stosunku do gleb położonych na stokach (gleby kompleksu 3-go), jak również jako przeciwdziałanie procesom masowym w strefie krawędziowej doliny Odry, poprzez zadrzewienie stoków;
- utrzymanie funkcji ogrodnictwa i sadownictwa w strefie podmiejskiej Gryfina, a w przypadku zmiany użytkowania terenu, zabezpieczenie go przed erozją;
- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów łąk i pastwisk w dolinie Odry oraz na śródpolnych obniżeniach.

e) W odniesieniu do lasów

- ustala się maksymalną ochronę gruntów leśnych, z uwagi na ich znaczenie ekologiczne i gospodarcze;
- proponuje się zwiększenie arealu gruntów leśnych oraz wzrost udziału lasów o funkcji ochronnej (2.1.4.f);
- utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu zadrzewienia śródpolne, przydrożne, nad ciekami oraz wewnątrz wsi (ze względu na ich znaczenie ekologiczne i krajobrazowe).

Komentarz: Błąd. Powinno być: (2.1.4.g)

2.2.2.2. Środowisko kulturowe

Na terenie miasta i gminy występują następujące elementy kultury materialnej wymagające ochrony:

- historyczne układy przestrzenne,
- obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- obiekty ujęte w ewidencji konserwatorskiej,
- tereny objęte strefą ochrony archeologicznej,

2.2.1. Historyczne układy przestrzenne

Strefa „A” - ścisłej ochrony układów przestrzennych.

Obowiązuje:

- trwać zachowanie elementów historycznego układu przestrzennego, *w tym:*
 - *historycznych granic założeń objętych ochroną*
 - *rozplanowania ulic i placów wraz z zachowanymi, oryginalnymi nawierzchniami*
 - *rozplanowania i form zabudowy,*

8) punkt dodany uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27 06. 2002 r. w sprawie Zmiany Studium

- *małej architektury (ogrodzenia, bramy, fontanny, pomniki itp.)*
- *kompozycji i składu gatunkowego zieleni parkowej*⁹
- konieczność uzyskiwania każdorazowo zezwolenia *Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ)*¹⁰ na wszelkie prace remontowo – budowlane,¹¹
- prace winny być projektowane i realizowane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia,
- uzyskiwanie opinii *WKZ*¹² przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i uzgodnienia dokumentacji projektowej,
- uzgodnienie sposobu użytkowania obiektów zabytkowych z *WKZ*¹³ i powiadomienie o zmianie właściciela,
- opracowanie projektów rewitalizacji obszaru objętego strefą.

Strefa „B” - ochrony układów przestrzennych.

Obowiązuje:

- zachowanie zasadniczych elementów układu przestrzennego, *w tym:*
 - *rozplanowania ulic i placów*
 - *rozplanowania i form zabudowy*
 - *historycznych linii zabudowy i szerokości działek*¹⁴
- utrzymanie skali i charakteru zabudowy uzupełniającej,
- *uzyskiwanie opinii WKZ przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i uzgodnienia wszelkiej dokumentacji projektowej i prac remontowo-budowlanych,*¹⁵

Strefa „K” - ochrony krajobrazu.

Obowiązuje:

- zachowanie i pielęgnacja elementów założenia, *w tym:*
 - *historycznych granic założeń parkowych i cmentarzy*
 - *rozplanowania dróg, alejek i kwater cmentarnych*
 - *kompozycji i składu gatunkowego zieleni, zachowanego starodrzewu*
 - *historycznej zabudowy cmentarnej*
 - *małej architektury (ogrodzenia, bramy, fontanny, pomniki, historyczne nagrobki itp.)*¹⁶
- rewitalizacja zieleni i układu w oparciu o wytyczne konserwatorskie,
- uzgodnienie z *WKZ*¹⁷ wszelkich prac, w tym porządkowych,
- *zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (jedynie odtworzenie) i uzgodnienie zmiany funkcji terenu z WKZ.*¹⁸

Strefa „E” - ochrony ekspozycji.

Obowiązuje:

- wyłączenie terenu spod zabudowy kubaturowej, ujemnie wpływającej na ekspozycję obiektu zabytkowego.

2.2.2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Obowiązuje:

- *trwale zachowanie obiektu i jego funkcji zgodnie z indywidualnym programem ochrony konserwatorskiej. Ochronie podlegają m.in.:*

9) punkty dodane uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27 06. 2002 r. w sprawie Zmiany Studium

10) nazwa w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27 06. 2002 r. w sprawie Zmiany Studium

11) tekst dodany uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27 06. 2002 r. w sprawie Zmiany Studium

12) nazwa w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27 06. 2002 r. w sprawie Zmiany Studium.

13) j.w.

14) punkty dodane uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27 06. 2002 r. w sprawie Zmiany Studium

15) punkt w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27 06. 2002 r. w sprawie Zmiany Studium

16) punkty dodane uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27 06. 2002 r. w sprawie Zmiany Studium

17) nazwa w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27 06. 2002 r. w sprawie Zmiany Studium

18) punkt w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27 06. 2002 r. w sprawie Zmiany Studium

- forma i gabaryty obiektu, detal architektoniczny
 - materiały budowlane, stolarka okienna i drzwiowa, elementy wykończenia
 - układ wnętrza, wystrój i wyposażenie¹⁹
- prace remontowo - konserwatorskie powinny być prowadzone przez uprawnione osoby, po uzyskaniu opinii WKZ²⁰.

2.2.3. Obiekty ujęte w ewidencji konserwatorskiej prowadzonej przez Zarząd Gminy²¹

Obowiązuje:

- zachowanie formy architektonicznej obiektu i jego elementów (gabarytów, formy dachu, kompozycji elewacji, kształtu stolarki)²²
- uzgodnienie prac remontowo - budowlanych z WKZ²³,
- w przypadku rozbiórki obiektu należy opracować dokumentację fotograficzną lub inwentaryzację.

2.2.4. Tereny objęte strefą ochrony archeologicznej

Strefa „W.I” - pełnej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej.

W obrębie strefy obowiązują:

- zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej,
- zachowanie istniejącego układu topograficznego wraz z obiektem ujętym w rejestrze zabytków i ewidencji,
- w przypadku podjęcia jakiejkolwiek działalności na terenie objętym granicami strefy, a wynikającej ze sposobu użytkowania terenu, obowiązuje występowanie o wytyczne do WKZ²⁴

Strefa „W.II” - częściowej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej.

W obrębie strefy obowiązują:

- zachowanie stanowiska ujętego w ewidencji służby konserwatorskiej,
- uzgadnianie i opiniowanie wszelkich prac inżynierskich i budowlanych przez WKZ²⁵. Obowiązuje występowanie o wytyczne konserwatorskie i opinie,
- w przypadku podjęcia realizacji inwestycji na terenie objętym granicami strefy, obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt inwestora, wyprzedzających proces przygotowania inwestycji. Inwestorzy i użytkownicy terenu zobowiązani są do zawiadomienia WKZ²⁶ o podjęciu działań inwestycyjnych z wyprzedzeniem minimum trzymiesięcznym, w celu umożliwienia wykonania badań ratunkowych. *Badania archeologiczne mają charakter sezonowy w okresie od maja do końca września. Rozpoczęcie prac ziemnych uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od WKZ.*²⁷

Strefa „W. III” - ograniczonej ochrony archeologicznej

W obrębie strefy obowiązują:

- uzgodnienie i opiniowanie wszelkich prac inżynierskich i budowlanych

19) punkty dodane uchwałą Nr XLVIII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

20) nazwa w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVIII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

21) tytuł w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVIII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

22) punkt w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVIII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

23) j.w.

24) j.w.

25) nazwa w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVIII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

26) j.w.

27) punkt w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVIII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

- podejmowanych w obrębie stanowisk przez WKZ,²⁸
- w przypadku podjęcia realizacji inwestycji obowiązuje *prowadzenie interwencyjnych prac archeologiczno - konserwatorskich* oraz ewentualnych badań ratunkowych na koszt inwestora. Inwestorzy i użytkownicy terenu zobowiązani są do zawiadomienia WKZ²⁹ o podjęciu działań inwestycyjnych z wyprzedzeniem *minimum dwutygodniowym. Badania archeologiczne mają charakter sezonowy w okresie od maja do końca września. Rozpoczęcie prac ziemnych uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od WKZ.*³⁰

Szczegółowy wykaz obiektów i zespołów obiektów wymagających ochrony konserwatorskiej i archeologicznej ujęto w części II „Uwarunkowania rozwoju” pkt 2.2.

2.3. Krajobraz

2.3.1. Przestrzeń- krajobraz otwarty i zielony

Wyznacza się trzy strefy działania:

- Strefa ochrony krajobrazu
Zakłada się utrzymanie wszystkich elementów fizjonomii krajobrazu i ich wzbogacenie. Dotyczy to krajobrazu otwartego o wysokich walorach oraz krajobrazu zielonego o wyróżniających się walorach.
- Strefa kształtowania krajobrazu
Zakłada się pielęgnację i kultywację krajobrazu, ochronę zasadniczych elementów fizjonomii i wzbogacenie ekspozycji (wprowadzenie zadrzewień śródpolnych, zakrzewieni). Dotyczy to krajobrazu otwartego o średnich i niskich walorach oraz krajobrazu zielonego o niskich walorach.
- Strefa przekształceń krajobrazu
Zakłada się rewaloryzację struktury przyrodniczej i elementów antropogenicznych oraz reintegrację głównych elementów fizjonomii krajobrazu (likwidację lub przesłanianie elementów dysharmonijnych, rekultywację terenu, zakomponowanie nowych wartości estetycznych krajobrazu). Dotyczy to krajobrazu zdegradowanego.

2.3.2. Krajobraz zabudowany

Wyznacza się dwie strefy działania:

- Strefa ochrony krajobrazu
 - a) Zakłada się konserwatorską ochronę fizjonomii krajobrazu dla krajobrazu o wysokich walorach.
 - b) Zakłada się czynną ochronę fizjonomii krajobrazu (zachowanie układu przestrzennego i harmonijnej zabudowy, rewaloryzację dysharmonijnej zabudowy i wzbogacenie ekspozycji). Dotyczy to krajobrazu o wyróżniających się i średnich walorach.
- Strefą przekształceń krajobrazu
Zakłada się rewaloryzację i rekompozycję całych założeń oraz likwidację

28) nazwa w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

29) j.w.

30) punkt w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

dysharmonii w krajobrazie (przesłonięcie, likwidację lub przebudowę). Dotyczy to zespołów o zdeformowanym układzie przestrzennym, zespołów zdegradowanych i dysharmonijnych.

Waloryzacja krajobrazu zawarta jest w części II „Uwarunkowania rozwoju” pkt 2.3.

3. STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA

W oparciu o:

- wartości środowiska przyrodniczego i ekologiczny system jego ochrony,
 - istniejące zainwestowanie i trendy rozwojowe,
 - powiązania komunikacyjne i społeczne,
- wyznacza się następujące obszary funkcjonalne:

- teren Międzyodrza - istniejący park krajobrazowy „Dolina Dolnej Odry”, jako osobna jednostka strukturalna, wyłączona z funkcji gospodarczej;
- tereny rozwojowe osadnictwa - wzdłuż drogi krajowej Szczecin - Kostrzyn i kolei z „pasmem gryfińskim” w części północnej, miastem w części centralnej i wsiami na południe od miasta;
- tereny rozwojowe funkcji rekreacyjnej o charakterze egzogenicznym, położone wzdłuż rynny Wełtyńskiej oraz w sąsiedztwie jez. Stekno;
- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, z podziałem na strefy gospodarowania:
 - uprawy specjalistyczne - w dolinie Odry,
 - intensywna produkcja rolnicza,
 - produkcja rolnicza z ograniczeniami - proekologiczna, zdeterminowana wymogami środowiska przyrodniczego - we wschodniej części gminy;
- tereny rozwojowe funkcji produkcyjno - usługowej:
 - przemysł, drobna wytwórczość - w rejonie elektrowni „Dolna Odra”,
 - drobna wytwórczość, rzemiosło, jako towarzyszące osadnictwu;
 - *funkcja produkcyjno- usługowa wzdłuż dróg krajowych i wojewódzkich na obszarach poza terenami o znaczących walorach przyrodniczych i krajobrazowych*
- *tereny rozwojowe funkcji usługowo - handlowej, położone w rejonie Gardna w przypadku budowy węzła na planowanej drodze ekspresowej lub autostradzie.*³¹

Obszary te charakteryzują się dominacją jednorodnej funkcji, traktowanej w procesie inwestowania jako funkcja preferencyjna. Dopuszcza się lokalizację innych zamierzeń inwestycyjnych, przy zachowaniu rygorów ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

4. TERENY OSADNICZE

4.1. Hierarchia jednostek osadniczych

Zakłada się następującą hierarchię jednostek osadniczych:

31) punkty dodane uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

- *Miasto Gryfino - ośrodek powiatowy i miejsko – gminny o randze miasta subregionalnego w układzie wojewódzkim.*
- *Ośrodki wspomagające ośrodek miejsko gminny*³²:
 - Gardno,
 - Chwarstnica.
- *Ośrodki o zwiększonej dynamice rozwoju:*
 - „pasma gryfińskie”, Żabnica,
 - Pniewo, Żórawie, Żórawki,
 - Wełtyń, Wirów, Steklno, Steklisko.
- *Ośrodki o mniejszej dynamice rozwoju - pozostałe wsie w gminie.*

4.2. Funkcje jednostek osadniczych

Zakłada się rozwój następujących funkcji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym:

- *m. Gryfino - funkcje:*
 - *mieszkaniowa*
 - *obsługa ludności*
 - *przemysłowa, lokalizowana na działkach o powierzchni nie przekraczającej 2 ha i z wyłączeniem inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.*
 - *usługowa (publiczna i komercyjna);*
- *we wsiach „pasma gryfińskiego”, wzdłuż planowanego „górnego” przebiegu drogi krajowej nr. 31 i w Żabnicy - funkcje:*
 - *mieszkaniowa,*
 - *przemysłowo-składowa, lokalizowana na działkach o powierzchni nie przekraczających 5 ha i z wyłączeniem inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,*
 - *usługowa (publiczna i komercyjna),*
 - *rolnicza;*
- *we wsiach: Pniewo, Żórawie, Żórawki – funkcje:*
 - *mieszkaniowa*
 - *usługowa (publiczna i komercyjna),*
 - *rolnicza;*
- *w rejonie elektrowni „Dolna Odra” - funkcje:*
 - *przemysłowa;*
 - *usługowa (publiczna i komercyjna),*
- *we wsiach: Wełtyń, Wirów, Chwarstnica, Steklno, Steklisko, Żabnica, Włodkowice, Dębce - funkcje:*
 - *mieszkaniowa,*
 - *rekreacyjna*
 - *usługowa (komercyjna),*
 - *rolnicza;*
- *w pozostałych wsiach gminy funkcje:*
 - *mieszkaniowa,*
 - *usługowa (komercyjna),*
 - *rolnicza;*³³

³²⁾ punkty w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

³³⁾ punkty w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

4.3. Zasady lokalizacji i kształtowania struktur wewnątrzsiedlowych

W odniesieniu do generalnych wskazań lokalizacyjnych

Zakłada się:

- lokalizację urządzeń z zakresu infrastruktury socjalnej i administracji:
 - w mieście - o znaczeniu ponadlokalnym (powiatowym),
 - w mieście i ośrodkach wspomagających - o znaczeniu gminnym;
- lokalizację osiedlotwórczych inwestycji sfery gospodarczej:
 - w mieście,
 - w ośrodkach *usług wspomagających*³⁴ - (Gardno, Chwarstnica),
 - we wsiach o zwiększonej dynamice rozwoju.

W odniesieniu do kształtowania struktur wewnątrzsiedlowych.

- Zakłada się:
 - koncentrację zabudowy z wykorzystaniem rezerw terenowych,
 - wykształcenie na nowych terenach osiedleńczych i wewnątrz istniejących struktur tzw. „centrum obsługi”,
 - rehabilitację obiektów kolidujących ze środowiskiem,
 - zachowanie prawidłowego układu struktur: miejsc pracy, miejsc zamieszkania i wypoczynku,
 - dostosowanie nowej zabudowy do istniejących form architektonicznych,
 - możliwość adaptacji istniejących obiektów na inne, nieuciążliwe dla otoczenia funkcje,
 - zapewnienie miejsc parkingowych dla usług na terenie własnych działek.
- Ustala się:
 - ścisłe przestrzeganie wymogów zawartych w decyzjach o strefach sanitarnych, w odniesieniu do inwestycji uciążliwych dla otoczenia (w tym dla autostrady) i objętych ochroną,
 - ograniczenie „*obudowy*” *drogi krajowej nr 31 i dróg i wojewódzkich*³⁵ poza obszarem istniejącego zainwestowania,
 - lokalizację obiektów kubaturowych w sąsiedztwie jezior i rzek poza strefą przybrzeżną o cennych wartościach środowiska.

Uwzględniając powyższe ustalenia, dopuszcza się lokalizację inwestycji produkcyjnych i mieszkaniowo - usługowych poza wyznaczonymi obszarami, na terenach nie objętych rygorami z tytułu ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

4.3.1. Miasto

Postuluje się zmianę granic administracyjnych miasta:

- w części wschodniej - do projektowanej obwodnicy,
- w części południowo - zachodniej - wzdłuż Tywy i kanału Dolna Odra. Jest to optymalny obszar rozwoju miasta.

³⁴⁾ punkt w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium ³⁵⁾ j.w.

W odniesieniu do obszarów zainwestowanych zakłada się przekształcenia i uzupełnienia zabudowy poprzez:

- dyslokację obiektów uciążliwych z terenów mieszkaniowo usługowych lub adaptację na funkcje nieuciążliwe,
- przekształcenie terenów przywodnych, „odwracające” miasto w kierunku rzeki, poprzez budowę *ciągów usług komercyjnych*³⁶ i bulwarów spacerowych wzdłuż brzegu rzeki, które należy połączyć z terenami sportowymi,
- uzupełnienie usług nieuciążliwych poprzez: adaptację istniejących obiektów o innej funkcji, rozbudowę i uzupełnienie zabudowy.

W odniesieniu do projektowanych funkcji zakłada się:

- rozwój funkcji mieszkaniowej - w kierunku wschodnim (Górny Taras):
 - zabudowa wielorodzinna - w środkowej części terenu,
 - zabudowa jednorodzinna - w południowej części,
 - zabudowa jednorodzinna z usługami rzemieślniczymi - w północnej części terenu (Taras Północny);
- rozwój funkcji usługowej - ponadpodstawowej:
 - usługi komercyjne, jako obiekty wolnostojące (centra handlowe) przy wylotach z miasta, wzdłuż *dróg wojewódzkich*³⁷ nr 120 i 119 w kierunku Szczecina,
 - usługi związane z ochroną zdrowia i opieką społeczną - w północno-wschodniej części miasta;
- rozwój funkcji rekreacyjnej - sportowej - w kierunku południowym, wzdłuż terenów przywodnych;
- rozwój funkcji produkcyjno - składowej:
 - w kierunku północno - zachodnim, w rejonie Mniszek poza terenami podmokłymi, które stanowią użytek ekologiczny. Istniejąca na tym terenie zabudowa mieszkaniowa, proponowana jest do rozbudowy (uzupełnienia) z usługami rzemieślniczymi,
 - w południowo - zachodniej części miasta (rejon ul. Czechosłowackiej).

4.3.2. Tereny wiejskie

Zakłada się następujące zasady zagospodarowania:

Ośrodki usług podstawowych:

- Gardno:
 - w zakresie funkcji preferuje się usługi związane z *projektowaną lokalizacją węzła autostrady*,³⁸
 - zalecany kierunek rozwoju - w kierunku na południowo-wschód od wsi.
- Chwarstnica:
 - w zakresie funkcji preferuje się usługi związane z rozwojem turystyki,
 - zalecany kierunek rozwoju - w kierunku na zachód od wsi.

Ośrodki o zwiększonej dynamice rozwoju:

- Pasma Gryfińskie: Czepino - Daleszewo - Radziszewo:

³⁶⁾ punkt w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium 37) j.w.

³⁸⁾ punkt w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

- w zakresie funkcji preferuje się funkcję mieszkaniowo - usługową,
- zakłada się uzupełnienie zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania.
- Tereny na wschód od Pasma Gryfińskiego :
 - w zakresie funkcji preferuje się funkcję mieszkaniową *oraz funkcję przemysłowo-składową lokalizowaną na zasadach określonych w pkt. 4.2,* ³⁹
 - jest to „otwarcie” nowych terenów rozwojowych.
- Żabnica, Pniewo, Żórawie, Żórawki:
 - w zakresie funkcji preferuje się funkcję mieszkaniowo - usługową,
 - zakłada się uzupełnienie zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania.
- Wełtyń, Wirów, Steklno:
 - w zakresie funkcji preferuje się *funkcję mieszkaniowo- rekreacyjną,* ⁴⁰
 - w odniesieniu do sposobu zagospodarowania obowiązują zasady zawarte w wykonanych, bardziej szczegółowych opracowaniach.

Pozostałe wsie:

- W odniesieniu do sposobu zagospodarowania zaleca się:
 - uzupełnienie zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania,
 - wykorzystanie terenu w sąsiedztwie terenów zainwestowanych, z uwzględnieniem wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego. Wyznacza się najbardziej optymalne kierunki rozwoju.
- Dla wsi: Krzypnica, Krajnik, Nowe Czarnowo wyznacza się jedyne możliwe kierunki rozwoju, z uwagi na uciążliwość elektrowni „Dolna Odra”.

4.4. Infrastruktura społeczna - usługi

4.4.1. Usługi *publiczne* ⁴¹ - zadania własne

W odniesieniu do zasad lokalizacji usług ponadlokalnych, zakłada się:

- lokalizację urzędzeń o znaczeniu ponadgminnym (powiatowym) w zakresie wszystkich form obsługi - w mieście,
- lokalizację urzędzeń o znaczeniu gminnym - w mieście i ośrodkach *usług wspomagających* ⁴²;

W odniesieniu do hierarchii zadań, za bezwzględny priorytet uznaje się ochronę zdrowia i opiekę socjalną;

Uwzględniając powyższe zasady, postuluje się realizację następującego programu:

Miasto:

- rozbudowa istniejącego lub budowa nowego kompleksu szpitalnego z pełnym wyposażeniem i zdolnością obsługi *powiatu* ⁴³ (w perspektywie - dyslokacja szpitala z Nowego Czarnowa),
- dla potrzeb szpitala należy przewidzieć lądowisko dla helikopterów. Dla stanu istniejącego proponuje się udostępnić do tego celu tereny sportowe (boiska),
- budowa ośrodków opieki społecznej (dom dziecka, ośrodek opieki nad dziećmi

³⁹⁾ j.w.

⁴⁰⁾ j.w.

⁴¹⁾ punkt w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

⁴²⁾ j.w.

⁴³⁾ j.w.

- niepełnosprawnymi, ludźmi niepełnosprawnymi),
- realizacja szkoły specjalnej o znaczeniu ponadgminnym,
- rozbudowa urządzeń sportowych w sąsiedztwie Ośrodka Sportu i Rekreacji,
- ⁴⁴

Tereny wiejskie:

- realizacja (lub promocja w tym zakresie) punktu ambulatoryjnego w Chwarstnicy i Wełtyniu,
- stworzenie odpowiedniego zaplecza sportowego przy istniejących szkołach,
- przywrócenie funkcji kultury w istniejących obiektach lub realizacja nowych obiektów z zakresu upowszechniania kultury (Dołgie, Drzenin, Nowe Czarnowo, Radziszewo, Stare Brynki),
- realizacja obiektów kultury z rozwinięciem form rozrywki we wsiach turystycznych lub stworzenie preferencji (Chwarstnica, Wełtyń, Wirów, Steklno, Żabnica),
- realizacja boisk sportowych dla obsługi miejscowej ludności (Borzym, Czepino, Dołgie, Nowe Czarnowo, Stare Brynki, *Krzywnica* ⁴⁵),
- stworzenie odpowiedniego zaplecza sportowego lub zapewnienie preferencji dla obsługi turystów (Chwarstnica, Wełtyń, Wirów);
- realizacja remiz strażackich (postuluje się połączenie funkcji z upowszechnianiem kultury) we wsiach liczących ponad 250 mieszkańców i we wsiach turystycznych (Borzym, Chwarstnica, Drzenin, Pniewo, Sobiemyśl, Steklno, Stare Brynki, Wirów, Żabnica).

4.4.2. Usługi komercyjne: handel, gastronomia, rzemiosło

- Podstawowym celem polityki przestrzennej w tej dziedzinie jest umożliwienie realizacji inicjatyw mieszkańcom miasta i gminy. Biorąc pod uwagę szerszy aspekt społecznych uwarunkowań, ustala się następujące zasady preferencji:
 - koncentracji komercyjnych usług w istniejących układach zurbanizowanych,
 - uzupełnienia zainwestowania w jednostkach o niepełnym wyposażeniu, głównie w usługi elementarne,
 - rozwoju usług pod kątem potrzeb zewnętrznych (ludności aglomeracji szczecińskiej i turystów).
- Określa się następujące zasady lokalizacji usług komercyjnych:

Miasto:

- na terenach intensywnej zabudowy mieszkaniowej o niewystarczającym wyposażeniu w usługi elementarne, jako forma wbudowana,
- wzdłuż głównych ciągów handlowo usługowych oraz przy wylotach z miasta, z preferencją urzędów o znaczeniu ponadelementarnym (2-go stopnia),
- w sąsiedztwie terenów przemysłowych, na obrzeżu miasta - obiekty uciążliwe (handel hurtowy, usługi uciążliwe),
- ⁴⁶
- w odniesieniu do istniejącego zainwestowania, zaleca się jego uporządkowanie.⁴⁷

⁴⁴) punkt usunięty uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

⁴⁵) słowo dodane uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium (zm. 3.7.)

⁴⁶) punkt usunięty uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

⁴⁷) sformułowanie usunięte uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

Tereny wiejskie:

- Zaleca się następujące preferencje lokalizacyjne:
 - usług komercyjnych, we wszystkich jednostkach osadniczych o randze „usług podstawowych”,
 - usług o charakterze rzemieślniczym i drobnej wytwórczości, w „paśmie gryfińskim” i wsiach położonych w zasięgu wpływów miasta: Pniewo, Żórawie, Żórawki,
 - usług handlowo - gastronomicznych i innych związanych z funkcją rekreacyjną, we wsiach turystycznych i na terenach wyznaczonych do rozwoju tej funkcji. Dotyczy to wsi: Steklno, Wełtyń, Wirów, Chwarstnica,
 - usług elementarnych, we wsiach o znacznym zaludnieniu i niewystarczającym wyposażeniu.
- W sąsiedztwie projektowanego węzła drogowego autostrady A-3, na północ od Gardna, wyznacza się obszar pod funkcję handlowo – usługową.

5. OBSZARY ROZWOJU GOSPODARCZEGO (FUNKCJA TERENOCHŁONNA)

5.1. Rolnictwo

- W odniesieniu do rolniczej przestrzeni produkcyjnej ustala się następujące zasady gospodarowania:

I obszar - obejmujący swoim zasięgiem zachodnią część gminy - rejon doliny Odry.

Zaleca się:

- prowadzenie specjalistycznej działalności rolniczej w zakresie upraw warzyw, sadownictwa, produkcji drobiarskiej,
- rozwój przetwórstwa rolno - spożywczego w zakresie mleczarstwa, przechowal-nictwa, chłodnictwa.

II obszar - obejmujący środkową część gminy.

Zaleca się:

- w zakresie produkcji roślinnej - wysoki udział roślin zbożowych i przemysłowych (rzepak), uzupełniająco - okopowe,
- w zakresie produkcji zwierzęcej - chów bydła i trzody chlewnej,
- rozwój przetwórstwa rolno - spożywczego w branżach mięsnej, paszowej i przechowalnictwa.

III obszar - wschodnia część gminy (strefa ochrony pośredniej ujęcia wody jez. Miedwie, otulina S.P.K., tereny zagrożone erozją gleb).

Zaleca się:

- eliminację technologii bezściółowej w chowie zwierząt,
 - ograniczenie koncentracji zwierząt (do 200 DJP),
 - stosowanie odpowiednich zabiegów agrotechnologicznych,
 - na obszarach zagrożonych erozją gleb - stosowanie zabiegów przeciw-erozyjnych i uwzględnienie w płodozmianie wysokiego udziału roślin motylkowych.
- W zakresie poprawy kierunków użytkowania gruntów zakłada się:
 - regulację stosunków wodno - gruntowych,

- ochronę istniejących systemów melioracyjnych.
- W zakresie gospodarki gruntami zakłada się:
 - przekształcenie gospodarstw o charakterze wielkotowarowym, o dużych arealach, w samodzielne przedsiębiorstwa dostosowane wielkością do istniejącego zainwestowania. Zaleca się ponowne opracowanie programu restrukturyzacji (gospodarstw w Sobiemyślu i Starych Brynkach), w celu zapewnienia pełnego i racjonalnego wykorzystania obiektów,
 - dopełnienie arealów wsi indywidualnych, powiększając istniejące gospodarstwa i tworząc nowe.
- W zakresie przemysłu rolnego i obsługi rolnictwa zakłada się:
 - dalsze wykorzystanie istniejących obiektów przemysłu rolnego,
 - rozwój przemysłu rolno - spożywczego,
 - rozwój przechowalnictwa (magazyny, chłodnie),
 - utrzymanie dotychczasowej funkcji obiektów, z możliwością poszerzenia zakresu usług,
 - rozwijanie nowej sieci obsługi, w oparciu o drobne zakłady rzemieślnicze (Chwarstnica, Wełtyń, Pniewo).

5.2. Rekreacja

W odniesieniu do funkcji rekreacyjnej przyjmuje się następujące zasady i kierunki rozwoju:

- Preferuje się rozwój wypoczynku sobotnio - niedzielnego z zagospodarowaniem:
 - terenów miejskich, jako strefę zainteresowania mieszkańców miasta *i turystów*,⁴⁸
 - terenów wiejskich w sąsiedztwie jezior, jako strefę zainteresowania ludności miejscowej, aglomeracji szczecińskiej i turystów zagranicznych.
- Biorąc pod uwagę walory i odporność środowiska, wprowadza się zasadę selektywnego rozwoju funkcji, jako:
 - funkcji o intensywnym rozwoju, o różnych formach zagospodarowania w rejonie *Wirowa, Chwarstnicy*,⁴⁹ Wełtynia i Steklna,
 - funkcji o charakterze poznawczym (strefa bezinwestycyjna), na obszarach o wysokich walorach krajobrazowych, objętych ochroną, z uwagi na cenne wartości środowiska przyrodniczego.
- Na całym obszarze, o ciekawych walorach krajobrazowych, preferuje się rozwój turystyki kwalifikowanej, poprzez wyznaczenie szlaków wodnych oraz szlaków turystyki pieszej, rowerowej i konnej.
- Jako obowiązujące we wszystkich formach zagospodarowania rekreacyjnego, wprowadza się zasady:
 - ogólnej dostępności do wód,
 - pozostawienie części obszarów przyjeziornych bez zainwestowania kubaturowego,
 - w odniesieniu do funkcji letniskowej: preferencji adaptacji istniejących

⁴⁸) punkt w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

⁴⁹) słowa dodane uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

obiektów i wykorzystania istniejących rezerw terenowych.

Proponowana wielkość działek w zabudowie letniskowej - minimum 1 000 m².

5.2.1. Obszary o intensywnym rozwoju rekreacji

- *Gryfino - tereny ograniczone ulicami: Sportową, Łużycką i Czechosłowacką oraz w sąsiedztwie strzelnic sportowych.*⁵⁰

Zakłada się:

- zagospodarowanie terenów w formie campingów, pól namiotowych z zapleczem o wysokim standardzie, terenów dla rekreacji czynnej (pływalnie, boiska sportowe, baseny, „minigolfy” itp.),
- zwiększenie ilości stałych miejsc noclegowych,
- uporządkowanie i zagospodarowanie terenów przywodnych na obszarze Starego Miasta.
- Obszar położony na zachód od jez. Wełtyńskiego, ograniczony od północy drogą Gryfino - Gardno, od zachodu kompleksem leśnym, od południa Tywą - tzw. „Rejon Jezior Rynny Wełtyńskiej”. Na terenie tym znajdują się wsie predysponowane do funkcji rekreacyjnej: Wełtyń, Wirów, Chwarstnica oraz jeziora: Chwarstnickie, Wełtyńskie, Wirowskie i dwa jeziora bez nazwy, w sąsiedztwie jez. Wełtyńskiego:
 - na obszarze tym preferuje się rozwój różnych form turystyki, obejmujących zainwestowanie w formie stałych i sezonowych miejsc noclegowych (zabudowa pensjonatowa, letniskowa, ośrodki wypoczynkowe itp.) z zapleczem usługowym i sportowym,
 - ustala się chłonność obszaru na poziomie 2 000 miejsc noclegowych,
- Obszar położony w sąsiedztwie jez. Steklno, w granicach objętych opracowaniem: „Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego terenów położonych nad jez. Steklno, wieś Steklno gmina Gryfino”. - W odniesieniu do dyspozycji przestrzennych obowiązują ustalenia zawarte w wyżej wymienionym opracowaniu.
- Tereny w obrębie wsi: Żabnica, *Dębce*⁵¹ i Steklino. Tereny te przeznacza się na cele budownictwa letniskowego.
- *Obszar Wełtyń II – lokalizacja funkcji rekreacyjnej lub sportowo-turystycznej.*⁵²

5.2.2. Pozostałe tereny o funkcji turystycznej (strefa bezinwestycyjna)

- Tereny położone wzdłuż Strumienia Wełtyńskiego, w kierunku północnym,
- dolina Tywy,
- rejon jez. Steklno (tereny leśne).

Na obszarze tym przewiduje się rozwój turystyki poznawczej i kwalifikowanej: turystyka piesza, rowerowa, konna, wodna.

5.2.3. Szlaki turystyczne

Wyznacza się następujące szlaki turystyczne:

⁵⁰) punkt w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium
⁵¹) słowo dodane uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium (Zm. nr 3.8.g)
⁵²) punkt dodany uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium (Zm. nr 1.2.)

- Szlaki pieszo-rowerowe, o znaczeniu ponadgminnym (w nawiązaniu do międzynarodowego szlaku turystycznego), łączące tereny rekreacyjne gminy z:
 - aglomeracją szczecińską,
 - Gryfinem i dalej poprzez przejście graniczne z terenami Niemiec,
 - gminami południowymi województwa, do Cedyńskiego Parku Krajobrazowego i Rejonu Pamięci Narodowej w Cedyni.
- Szlaki wodne, na rzekach Odra i Tywa, z przystaniami wodnymi w Gryfinie.

5.3. Przemysł, budownictwo

- W odniesieniu do sfery produkcji preferuje się rozwój:
 - przemysłu rolno - spożywczego dla potrzeb lokalnych oraz aglomeracji szczecińskiej i zagranicznych rynków zbytu,
 - budownictwa, głównie dla potrzeb lokalnych.
- W odniesieniu do układów przestrzennych zakłada się:
 - maksymalne wykorzystanie rezerw na terenach zainwestowanych,
 - dostosowanie rodzaju obiektów do istniejących warunków geograficznych (droga wodna), zainwestowania inżynierskiego i komunikacyjnego,
 - lokalizację obiektów z zakresu drobnej wytwórczości, rzemiosła usługowego na terenach osadniczych (funkcja towarzysząca),
 - *podejmowanie działań zmierzających do uporządkowania skutków przestrzennych i prawnych w odniesieniu do zakładów przemysłowych, których funkcjonowanie powoduje ograniczenia w użytkowaniu terenów sąsiednich.*⁵³

Wyklucza się lokalizacje obiektów przemysłowych i uciążliwych zakładów produkcyjnych we wsiach o funkcji rekreacyjnej.

5.3.1. Miasto

- W odniesieniu do istniejącego zainwestowania zaleca się:
 - wykorzystanie rezerw terenowych w rejonie ul. Łużyckiej, w południowej części miasta i w rejonie ul. Flisaczej, w północnej części miasta,
 - uporządkowanie terenów, głównie przywodnych,
 - *podejmowanie działań zmierzających do uporządkowania skutków przestrzennych i prawnych w odniesieniu do zakładów przemysłowych, których funkcjonowanie powoduje ograniczenia w użytkowaniu terenów sąsiednich;*⁵⁴
- Jako nowe tereny przemysłowo - składowe wyznacza się:
 - rejon ul. Czechosłowackiej - na południu miasta,
 - rejon Mniszek - na północy miasta. Rejon ten jest ograniczony z uwagi na projektowany użytek ekologiczny (na najbardziej podmokłym terenie).

5.3.2. Tereny wiejskie

- W odniesieniu do istniejącego zainwestowania zakłada się:
 - wykorzystanie rezerw terenowych na terenie Zespołu Elektrowni „Dolna Odra”. Istniejące i nowe zakłady winny w pełni wykorzystywać transport wodny i kolejowy, natomiast instytucje i zakłady „neutralne” dla środowiska

⁵³⁾ punkt w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium
⁵⁴⁾ j.w.

należy przenieść na teren miasta, z uwagi na m.in. potrzebę zmniejszenia dojazdów do pracy;

- wykorzystanie istniejącego majątku trwałego we wsiach tzw. „pegeerowskich” na cele produkcji i magazynowania związanego z przemysłem rolno - spożywczym.
- Jako nowe tereny przemysłowe, wyznacza się rejon wzdłuż drogi do elektrowni „Dolna Odra”.

5.4. Strefa usługowo handlowa⁵⁵

Wyznacza się obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej usługowo - handlowej w sąsiedztwie projektowanej autostrady A3, pomiędzy terenem MOP a zjazdem z autostrady na obszar gminy, w rejonie Gardna.

Obowiązują następujące uwarunkowania:

- w północnej części wyznaczonego terenu obowiązują ustalenia dotyczące otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego,
- obsługę terenu z zakresu komunikacji zapewnia *droga wojewódzka nr 119*.⁵⁶

5.5. Leśnictwo

W odniesieniu do leśnictwa zakłada się wzrost powierzchni gruntów leśnych i zwiększenie udziału lasów ochronnych (pkt 2.1.4.f).

- Pod zalesienie przeznaczają się:
 - grunty rolne o niskich klasach bonitacyjnych (6 i 7 kompleks przydatności rolniczej) w sąsiedztwie kompleksów leśnych oraz w strefach podatnych na zanieczyszczenie wód podziemnych,
 - tereny leżące w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu,
 - tereny położone w strefie krawędziowej doliny Odry na północ od Gryfina, z wyjątkiem cennych obszarów kserotermicznych.
- W ramach rozwoju funkcji gospodarczej proponuje się modernizację bazy obsługi leśnictwa w Pniewie.

5.6. Rybactwo

W odniesieniu do rybactwa zakłada się:

- zwiększenie wydajności połowowych poprzez podniesienie czystości wód, głównie rzeki Odry i Tywy,
- lokalizację stawów rybnych w sąsiedztwie cieków - poza obszarami podlegającymi ochronie.

6. KOMUNIKACJA

6.1. Układ drogowy

Zakłada się poprawę systemu komunikacji, głównie w zakresie rozwiązań o znaczeniu ponadlokalnym.

Drogi projektowane

⁵⁵⁾ sformułowanie usunięte uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

⁵⁶⁾ punkty w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

W odniesieniu do nowych zadań inwestycyjnych wyznacza się:

- rezerwę pod drogę krajową ruchu szybkiego – autostradę lub ekspresową, S3, relacji: Szczecin - Gorzów Wlkp. - Zielona Góra - do przejścia granicznego w Lubawce; szerokość w liniach rozgraniczających 70 m wynikająca ze wskazania lokalizacyjnego z 1998 roku dla autostrady A3. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić uciążliwość drogi i rezerwować pas terenu o szerokości uwzględniającej ochronę użytkownika drogi i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem.
- przebieg projektowanego odcinka drogi krajowej nr K31 na trasie Szczecin - Gryfino wraz z obwodnicą m. Gryfina - (droga główna ruchu przyspieszonego (klasy GP o przekroju jednojezdniowym; szerokość w liniach rozgraniczających minimum 30⁵⁷

Drogi modernizowane

Zakłada się modernizację następujących dróg wojewódzkich:⁵⁸

- droga wojewódzka W120, relacji: granica państwa - Gryfino - Stare Czarnowo (droga główna G, szerokość w liniach rozgraniczających 25 m).⁵⁹

Zakres prac modernizacyjnych:

- przebudowa drogi do wymaganych parametrów,⁶⁰
 - skrzyżowanie drogi z projektowaną autostradą - węzeł o pełnych rozplotach,
 - zmiana przebiegu drogi w miejscowościach Weltyń: (obwodnica od strony północnej) i Gardno.
 - droga wojewódzka W119, relacji: Radziszewo - Chlebowo - Gardno, jako (droga główna G, szerokość w liniach rozgraniczających 25 m). Droga ta przecina autostradę A3 w drugim poziomie, co powoduje częściową zmianę przebiegu.
 - droga wojewódzka W121, relacji: Pniewo - Banie - Rów, (droga główna G, szerokość w liniach rozgraniczających 25 m). Zakres prac modernizacyjnych - przebudowa drogi do wymaganych parametrów.⁶¹
 - Drogi powiatowe⁶²
- Zakres prac modernizacyjnych:
- droga P458)⁶³, relacji: Szczawno - Bartkowo - korekta łuku poziomego przy dojeździe do mostu w Szczawnie,
 - droga P456)⁶⁴, relacji: Chwarstnica - Bartkowo - Mielenko - korekta łuków poziomych,
 - droga P452)⁶⁵, relacji: Weltyń - Gajki - Bartkowo - poszerzenie drogi w miejscowości Weltyń.

Układ drogowy miasta

W celu odciążenia miasta od ruchu tranzytowego i poprawy obsługi wewnętrznej zakłada się:

57) punkty w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium 58) j.w.

59) punkt w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

60) słowa dodane uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

61) punkty w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

62) punkt w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

63) aktualna numeracja dróg przyjęta uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

64) aktualna numeracja dróg przyjęta uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

65) j.w.

- budowę obwodnicy po wschodniej stronie miasta dla drogi krajowej K31, relacji Szczecin - Kostrzyn, według wariantu II opracowania „Analiza uwarunkowań przebiegu drogi krajowej nr 31 Szczecin (Klucz) – m. Gryfino” z 11.2001; szerokość w liniach rozgraniczających 30 m.⁶⁶
- utrzymanie dla obsługi wewnętrznej głównego układu komunikacyjnego, który stanowią ulice:
 - w ciągu obecnej drogi krajowej K31 - ulice: Pomorska, Flisacza, Chrobrego, Łużycka - ulica główna G, szerokość w liniach rozgraniczających 25 m,
 - w ciągu drogi wojewódzkiej W120, relacji: granica państwa - Wełtyń - ulice: Piastów, Chrobrego, Wojska Polskiego - ulica zbiorcza Z, szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,
 - w ciągu drogi powiatowej P445, relacji: Gryfino - Wirów - ul. Armii Krajowej - ulica zbiorcza Z, szerokość w liniach rozgraniczających 20 m.⁶⁷

Komentarz: Usunięto na życzenie autora

Przejście graniczne

Proponuje się uruchomienie przejścia granicznego dla samochodów osobowych w ciągu *drogi wojewódzkiej W120*.⁶⁸

Rozszerzenie funkcji przejścia o ruch samochodów osobowych musi być poprzedzone:

- zawarciem międzynarodowego porozumienia pomiędzy Polską a Niemcami;
- wyborem rozwiązań technicznych, dla przeprawy przez Międzyodrze, dostosowanych do wymagań wynikających z istnienia Parku Krajobrazowego Doliny Dolnej Odry;
- wyznaczeniem strefy odpraw celnych w sposób nie pogarszający środowiska chronionego;
- dostosowaniem układu komunikacyjnego w mieście do przejścia ruchu samochodów osobowych od granicy.

Zaplecze techniczne motoryzacji

Usprawnienie obsługi motoryzacji zakłada się poprzez:

- rozbudowę i modernizację istniejących stacji paliw,
- budowę nowych stacji paliw, *stosownie do zapotrzebowania*,⁶⁹
- budowę parkingów na terenach:
 - projektowanych osiedli mieszkaniowych,
 - w rejonie znacznej koncentracji usług,
 - na terenach rekreacyjnych (rejon Wełtynia, Wirowa, Steklna).

Na obszarze miasta postuluje się lokalizację parkingów wielopoziomowych.

6.2. Układ kolejowy

W odniesieniu do układu kolejowego:

- utrzymuje się istniejący system komunikacji,
- postuluje się przystosowanie dla potrzeb turystyki linii kolejowej relacji: Gryfino - Chwarstnica - Pyrzyce, na odcinku Gryfino - Chwarstnica.

⁶⁶) punkt w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

⁶⁷) j.w.

⁶⁸) aktualna numeracja dróg przyjęta uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

⁶⁹) punkt w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

6.3. Drogi wodne

W odniesieniu do dróg wodnych zakłada się przystosowanie nabrzeża Odry Wschodniej do obsługi zwiększonej turystyki wodnej (port jachtowy, przystań pasażerska).

6.4. Komunikacja zbiorowa

W odniesieniu do komunikacji zbiorowej zakłada się utrzymanie publicznej komunikacji zbiorowej autobusowej i kolejowej.

Proponuje się (w sezonie):

- zwiększenie ilości przystanków autobusowych oraz częstotliwości kursowania na terenach rekreacyjnych,
- przystosowanie kolei lokalnej na odcinku Gryfino - Chwarstnica do potrzeb rekreacji.

W przypadku zwiększenia rejonu obsługi Gryfina (w związku z reformą administracyjną kraju oraz powstaniem powiatów), postuluje się modernizację dworca PKS (rozbudowa).

6.5. Trasy turystyczne

Trasy pieszo - rowerowe

Z uwagi na rozwój funkcji rekreacyjnej, na obszarze gminy zakłada się:

- segregację mchu samochodowego od ruchu rowerowe - pieszego,
- budowę ścieżek pieszo - rowerowych, o znaczeniu ponadgminnym, łączących tereny rekreacyjne z:
 - przejściem granicznym w Gryfinie,
 - międzynarodową trasą rowerową, w rejonie Kołowa,
 - miastami Szczecin i Gryfino,
 - rejonem Pamięci Narodowej na południu województwa,
- na terenie miasta proponuje się urządzenie przejścia pieszo - rowerowego ponad torami, kładką, w drugim poziomie.

Trasy wodne

W odniesieniu do tras wodnych zakłada się:

- uatrakcyjnienie tras wodnych na Odrze i Tywie oraz na jeziorach Wełtyń i Steklno,
- urządzenie portu jachtowego w Gryfinie,
- budowę przystani wodnej nad jez. Wełtyń.

7. INŻYNIERIA

Ideogramy określające zasady kształtowania obsługi z zakresu inżynierii przedstawiono na rysunkach w skali 1:100 000.

7.1. Zaopatrzenie w wodę

W odniesieniu do gospodarki wodnej w gminie:

- Ustala się:
 - przejście z AWRSP wodociągów służących zaopatrzeniu w wodę ludności;
 - uporządkowanie stanu formalno - prawnego ujęć służących zaopatrzeniu ludności w wodę;
 - ustanowienie stref ochronnych ujęć komunalnych.
W pierwszej kolejności strefy te winny być ustanowione dla ujęć w Chlebowie, Starych Brynkach, Wysokiej Gryfińskiej, Drzeninie, Nowym Czarnowie i Chwarstnicy. Są to ujęcia o znacznych zasobach eksploatacyjnych i odpowiednich zasobach jakościowych;
 - likwidację nieeksploatowanych ujęć wody (po byłych PGR-ach), w uzgodnieniu z Geologiem Wojewódzkim.
- Zakłada się:
 - zaopatrzenie w wodę z układów zbiorowych 100 % ludności gminy poprzez:
 - utrzymanie eksploatowanych wodociągów grupowych:
 - Chwarstnica - Sobieradz
 - Drzenin - Gardno
 - Chlebowo - Stare Brynki - Raczki
 - Parsówek - Skrzynice - (ujęcie stanowi własność prywatną - wymagane uregulowania prawne dotyczące zaopatrzenia w wodę wsi Parsówek);
 - połączenie eksploatowanych wodociągów grupowych bazujących na ujęciach w Gryfinie, Krzypnicy, Dębach w jeden system, obejmujący zasięgiem obsługi następujące miejscowości: Gryfino, Żabnica, Dębce, Czepino, Żórawki, Nowe Brynki, Krzypnica, Krajnik, Pniewo, Nowe Czarnowo;
 - budowę wodociągów grupowych:
 - Daleszewo (istniejące nieeksploatowane ujęcie) - Radziszewo – Łubnica
 - Steklno - Steklino
 - utrzymanie zaopatrzenia w wodę z wodociągów zbiorowych następujących miejscowości: Borzym, Dołgie, Sobiemyśl, Wełtyń, Wysoka Gryfińska;
 - utrzymanie zaopatrzenia w wodę z wodociągów zagrodowych: Włodkowice.

7.2. Odprowadzenie ścieków

W odniesieniu do gospodarki ściekowej:

- Ustala się:
 - zakaz wprowadzenia ścieków do:
 - wód podziemnych;
 - wód powierzchniowych w obrębie kąpielisk i plaż publicznych oraz w strefie 1 km od ich granic;
 - jezior i ich dopływów.

Uwzględniając warunki hydrogeologiczne, hydrologiczne i hydrograficzne oraz stan

zainwestowania,

- Zakłada się:
 - budowę II etapu oczyszczalni w Gryfinie (zadanie priorytetowe) i objęcie systemem obsługi następujących miejscowości: Czepino, Daleszewo, Dębce, Gardno, Wysoka Gryfinska, Krajnik, Krzypnica, Łubnica, Nowe Bryniki, Nowe Czarnowo, Pniewo, Radziszewo, Wełtyń, Żabnica, Żórawie, Żórawki;
 - budowę grupowej oczyszczalni ścieków w Wirówku, z zasięgiem obsługi obejmującym: Wirówek, Wirów, Bartkowo, Mielonko Gryfińskie oraz tereny rekreacyjne;
 - budowę systemów kanalizacyjnych (oczyszczalnia + sieć) w Borzymiu, Chlebowie, Steklnie;
 - budowę (ew. modernizację) oczyszczalni w Dołgiem, Sobiemyślu, Starych Brynkach;
 - likwidację oczyszczalni grupowej w Gardnie (budowa przepompowni z tłoczeniem ścieków do Gryfina);
 - utrzymanie zagrodowego systemu kanalizacji w Parsówku, Szczawnie, Steklinku i Włodkowicach.

7.3. Usuwanie odpadów

W odniesieniu do gospodarki odpadami:

- Zakłada się:
 - zmianę dotychczasowej technologii zbierania i gromadzenia odpadów; sugeruje się objęcie gminy segregacją „u źródła”;
 - rozbudowę istniejącego wysypiska - wstępnie wskazuje się kierunek północny;
 - utrzymanie na istniejącym obszarze składowiska żużla i popiołu EC „Dolna Odra”.

Sposób zagospodarowania i wykorzystania osadów pościekowych winno określić specjalistyczne opracowanie.

7.4. Regulacja stosunków wodnych

Zadania dotyczące regulacji rzek, przepływu i stanu czystości wód, winny być rozwiązane kompleksowo, w układzie całych zlewni, w powiązaniu z utrzymaniem i modernizacją istniejących obwałowań i budowli inżynierskich.

Dla gminy Gryfino zakłada się:

- modernizację istniejącego systemu melioracji podstawowych (rzeki, wały, kanały), celem dostosowania do aktualnych potrzeb;
- rozbudowę systemu małej retencji;
- przebudowę systemów przeciwpowodziowych, w celu dostosowania ich parametrów do normatywnych wymogów. Proponowane w uwarunkowaniach (cz. II opracowania) rzędne obwałowań są wielkościami orientacyjnymi, które należy uszczegółowić poprzez opracowanie kompleksowe; ;
- wykluczenie spod trwałej zabudowy terenów zalewowych, tj. dla terenów (dla stanów H= 1 %) od 3,3 m n.p.m. w południowej części gminy do 2,1 m n.p.m. w północnej części gminy.

7.5. Elektroenergetyka

System sieci elektroenergetycznych projektowany i modernizowany należy prowadzić możliwie bezkolizyjnie, a na terenach chronionych i w mieście zaleca się sieć kablową.

Zakłada się:

- utrzymanie istniejących linii NN, WN i SN oraz stacji 110/15 kV (w odniesieniu do linii SN - możliwość korekty fragmentów tras wzdłuż naturalnych granic w terenie *,w odniesieniu do linii WN w rejonie Nowego Czarnowa – możliwość likwidacji części z nich,* ⁷⁰
- budowę linii 220 kV w relacji Krajnik - Pomorzany, poprzez zawieszenie przewodów wschodniego toru, na istniejących podporach linii 220 kV Krajnik - Glinki;
- rozbudowę stacji 400/220 kV Krajnik, w kierunku południowo - zachodnim oraz budowę dwóch linii 400 kV, stanowiących wprowadzenie istniejących linii 400 kV z Vierraden, do nowej części rozdzielni 400 kV;

- *zachowuje się istniejące linie elektroenergetyczne NN: 400 kV relacji Krajnik – Dunowo i 220 kV relacji Krajnik Morzyczyn,*
- *wzdłuż tych linii należy przestrzegać ograniczeń w użytkowaniu terenu: wzdłuż linii 400 kV (pas o szerokości 90 m-po 45 m od osi linii) i 220 kV (pas o szerokości 70 m-po 35 m od osi linii) z zakazem zabudowy przeznaczony na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin na dobę,*
- *przebudowę linii 220 kV relacji Krajnik – Morzyczyn na linię o napięciu 400 kV, względnie na linię wielotorową, wielonapięciową;*

- budowę nowej linii 110 kV do gminy Banie.
- *budowę nowej linii 110 kV w rejonie wsi Chlebowo* ⁷¹

- *wyznacza się obszar lokalizacji elektrowni wiatrowych w obrębie Parsówek.*

Wyklucza się realizację obiektów mieszkalnych i innych, przeznaczonych na pobyt ludzi, w strefach uciążliwości elektrowni i linii przesyłowych (wymagane opracowanie specjalistyczne).

Zakłada się możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych na obszarach poza strefą ochrony krajobrazu, strefą koncentracji awifauny i strefą korytarzy ekologicznych.

Jako potencjalnie miejsca lokalizacji, predysponowane ze względów klimatycznych proponuje się miejsca wskazane na rysunku Zmiany Studium.

Dla obszarów lokalizacji elektrowni wiatrowych, wymagane będzie dokonanie zmian planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz uwzględnieniem wyników analizy krajobrazu w celu ochrony ekspozycji. ⁷²

Dla potrzeb sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić wytyczne niezbędne do określania lokalizacji elektrowni wiatrowych:

- *minimalna odległość od zabudowy związanej ze stałym pobytom ludzi – nie mniejsza niż 500-800 m, w zależności od usytuowania siłowni wiatrowych i budynków względem stron świata,*
- *minimalne odległości od rezerwatów i łęgów – 1000 m,*
- *siedlisk orłów, czapli – 3000 m,*

70) treść dodana uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

71) punkt dodany uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

72) treść dodana uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

- rezerwatów flory – 200 m,
- skraju lasu – 200 m,
- rzek – 200 m, większych zbiorników wodnych – 500 m,
- odległości pomiędzy poszczególnymi siłowniami – min. 300 m,
- zapewnienie dojazdu i obsługi w stacje transformatorowe WN/SN,
- przesyłowe linie elektroenergetyczne,
- konieczność opracowania do każdej lokalizacji elektrowni wiatrowych studium wpływu siłowni wiatrowych na krajobraz z uwzględnieniem powiązań widokowych

7.6. Zaopatrzenie w gaz

Docelowo przewiduje się podłączenie obszaru gminy do wojewódzkiej sieci gazowniczej. Zakłada się: - utrzymanie istniejących stacji redukcyjnych i sieci gazowniczych w Gryfinie oraz we wsiach Radziszewo i Daleszewo;

- zasilanie miasta i gminy Gryfino gazem ziemnym wysokiego ciśnienia, z wojewódzkiej sieci gazowniczej. Należy rezerwować trasy gazociągów wysokiego ciśnienia wg wszystkich wariantowych przebiegów, w tym głównej magistrali wzdłuż projektowanej autostrady;
- lokalizację w Gryfinie stacji redukcyjnych wc/sc, zasilających gazem średniego ciśnienia poszczególne obszary gminy Gryfino oraz część gminy Widuchowa. Zasilanie miasta Gryfino przy użyciu średniego i niskiego ciśnienia. Nie wyklucza się możliwości budowy lokalnych stacji redukcyjnych wc/sc, w miejscowościach znajdujących się na trasie gazociągów wysokiego ciśnienia.

Docelowo:

- po rozwoju sieci wysokich ciśnień w gminach sąsiednich, należy przewidywać pełne rezerwowe zasilania magistral średniego ciśnienia z sieci gazowych gmin sąsiednich. Magistrale średniego ciśnienia powinny być dostosowane do połączenia z sieciami gmin sąsiednich. Miejskie sieci średniego ciśnienia powinny mieć wyprowadzenia na teren gminy Gryfino;
- zasilanie odbiorców gazem średniego ciśnienia z zastosowaniem indywidualnych reduktorów na ciśnienie użytkowe.

7.7. Zaopatrzenie w ciepło

Przewiduje się:

- możliwość pokrycia 100 % potrzeb ciepłych energią gazową, w wiejskich jednostkach osadniczych gminy (zgodnie z programem rozwoju sieci gazowniczych),
- możliwość wykorzystania energii cieplnej wód geotermalnych, w wyniku ukształtowania się korzystnych warunków do eksploatacji tych wód.

Zakłada się:

- utrzymanie istniejącego ciepłociągu elektrownia „Dolna Odra” - Gryfino, z możliwością jego rozbudowy oraz rezerwacja trasy dla magistrali ciepłowniczej elektrownia „Dolna Odra” – Szczecin, *wzdłuż planowanego, „górnego” przebiegu drogi krajowej nr 31;*⁷³
- utrzymanie na terenie gminy rozproszonego systemu ogrzewania, a na terenie miasta Gryfino systemu scentralizowanego oraz indywidualnego;
- ograniczenie, na obszarach specjalnie chronionych oraz sąsiadujących z tymi

73) punkt w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

obszarami, stosowania paliw zanieczyszczających atmosferę (węgiel, drewno);

7.8. Telekomunikacja

W odniesieniu do telekomunikacji:

Zakłada się:

- lokalizację nowych urządzeń centralowych w miejscowościach: Chwarstnica, Czepino, Daleszewo, Dołgie, Drzenin, Gardno, Krajnik, Krzypnica, Mielenko Gryfińskie, Nowe Czarnowo, Sobiemyśl, Sobieradz, Stare Brynki, Steklno, Wysoka Gryfińska, Żabnica;
- rozwijanie sieci telefonicznych w systemie pierścieniowym, zapewniającym możliwości dwustronnej obsługi urządzeń centralowych (należy zapewnić przestrzenne możliwości prowadzenia sieci międzycentralowych wzdłuż dróg pomiędzy miejscowościami oraz magistralnych sieci abonenckich wewnątrz miejscowości);
- *dopuszcza się lokalizację anten nadawczo - odbiorczych telefonii bezprzewodowej na istniejących elementach wysokościowych i w innych miejscach wskazanych przez operatorów na obszarach poza terenami o znaczących walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Dla obszarów lokalizacji anten nadawczo - odbiorczych, wymagane będzie dokonanie zmian planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz uwzględnieniem wyników analizy krajobrazu w celu ochrony ekspozycji na warunkach określonych w przepisach szczególnych.*⁷⁴

8. RODZAJ I ZAKRES DALSZYCH PRAC PLANISTYCZNYCH I ZADAŃ PONADLOKALNYCH

8.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

1) *Ustala się, zgodnie z art. 6 ust. 5 pkt 7 ustawy o zagospodarowaniu-przestrzennym, z dnia 7 lipca 1994 r., potrzebę opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla:*

- *miasta Gryfina - dla obszarów funkcjonalnych, nie objętych aktualnymi opracowaniami, tj.*
 - *tereny rozwoju funkcji przemysłowo - składowej w rejonie Mniszek i ul. Czechosłowackiej,*
 - *tereny rozwoju funkcji rekreacyjnej w rejonach przywodnych,*
 - *tereny rozwoju funkcji mieszkaniowej w rejonie ul. Kollątaja;*⁷⁵
- *gminy Gryfino – dla obszarów funkcjonalnych wraz z miejscowościami na tych obszarach, tj.:*
 - *tereny rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej: pasmo Radziszewo - Czepino z terenami przyległymi, włącznie z trasą przebiegu drogi krajowej K31 oraz wsie: Żabnica, Żórawie, Żórawki, Pniewo, rejon*

⁷⁴⁾ punkt w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

⁷⁵⁾ punkt w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

*miejsowości Chlebowo, Chwastnica, Nowe Czarnowo.*⁷⁶

- *tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych,*
- *obszar upraw polowych z zakazem zabudowy kubaturowej w obrębach Parsówek, Drzenin i Sobieradz.*

- *tereny rozwoju rekreacji: rejon jezior rynny Wełtyńskiej z miejscowościami Wełtyń, Wirów, Chwastnica rejon Wełtyń II, rejon miejscowości Krzypnica, Daleszewo.*⁷⁷

-⁷⁸

- *miejsowości o zabytkowym układzie historycznym postulowane przez WKZ: Bartkowo, Borzym, Chwastnica, Czepino, Daleszewo, Krajnik, Mielenko Gryfińskie, Radziszewo, Sobieradz, Wełtyń, Żabnica.*

2) *W granicach obszarów wskazanych do opracowania planów miejscowych prowadzenie działalności inwestycyjnej możliwe jest wyłącznie po uchwaleniu tych planów i na podstawie ich ustaleń.*

Wyznaczone⁷⁹ miejscowości oraz tereny wyznaczone w Studium winny mieć opracowane plany miejscowe - funkcjonalne, w miarę ich zapotrzebowania.

8.2. Zakres opracowań uzupełniających

Wymagane jest wykonanie opracowań specjalistycznych, uzupełniających:

- kompleksowy program ochrony przed powodzią *oraz określenie zasięgu stref bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodzią;*⁸⁰
- ⁸¹
- dla projektowanych obszarów chronionych: użytków ekologicznych, zespołów przyrodniczo - krajobrazowych, obszaru chronionego krajobrazu - opracowanie specjalistyczne wraz ze wskazaniem zasad zagospodarowania i wykorzystania zasobów i walorów oraz sprecyzowanie zakazów i ograniczeń dla poszczególnych form ochrony;
- dla istniejących ujęć wody (ponad 401 - ustanowienie stref ochronnych (rozporządzenie MOŚZNiL, z 5.11.1991 r.);
- dla ujęcia wody w Krzypnicy i obszaru „Radziszewo” - opracowanie i ustanowienie strefy ochrony zasobowej;
- dla złóż surowców naturalnych - opracowanie ekspertyz, dotyczących ekologicznych i ekonomicznych aspektów eksploatacji surowców na obszarze gminy Gryfino;
- wykonanie ekspertyzy dotyczącej możliwości wykorzystania wód geotermalnych, jako źródła energii cieplnej dla regionu;
- wykonanie ekspertyzy dotyczącej możliwości wykorzystania wód zmineralizowanych, co może dać podstawy dla rozwoju przyrodolecznictwa, wykorzystując warunki hydrokinetyczne jez. Wełtyńskiego;
- opracowanie i określenie strefy uciążliwości dla komunalnej oczyszczalni ścieków w Gryfinie i zakładu produkcyjnego w Mniszkach;
- wykonanie opracowania specjalistycznego dotyczącego przebiegu drogi

⁷⁶⁾ j.w.

⁷⁷⁾ j.w.

⁷⁸⁾ punkt usunięty uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium.

⁷⁹⁾ sformułowanie w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

⁸⁰⁾ punkt w brzmieniu ustalonym uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

⁸¹⁾ punkt usunięty uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

krajowej nr 31

- wykonanie opracowania specjalistycznego dotyczącego przeanalizowania przyjętej koncepcji porządkowania gospodarki ściekowej na terenie gminy wraz z etapowaniem realizacji, polegającej na przetłaczaniu ścieków do oczyszczalni w Gryfinie z miejscowości: Czepino, Daleszewo, Dębce, Gardno, Wysoka Gryfińska, Krajnik, Krzypnica, Łubnica, Nowe Brynki, Nowe Czarnowo, Pniewo, Radziszewo, Wełtyń, Żabnica, Żórawie, Żórawki;
- wykonanie opracowania specjalistycznego określającego strefy uciążliwości linii elektroenergetycznych oraz sposób zagospodarowania tych stref.
- *wykonanie waloryzacji przyrodniczej terenu gminy pod kątem ewentualnego występowania chronionych siedlisk przyrodniczych (rozporządzenie MŚ z dn 14.08.2001 r. Dz.U. Nr 92, poz. 1029);*
- *dla obszarów lokalizacji elektrowni wiatrowych – analiza krajobrazu w celu ochrony krajobrazu kulturowego;*
- *dla terenów eksploatacji kruszyw w miejscowości Wełtyń – kompleksowe opracowanie dotyczące aspektów ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz uwarunkowań ekonomicznych;*
- *dla terenu potencjalnej lokalizacji gminnego grzebowiska – kompleksowe, specjalistyczne opracowanie dotyczące aspektów ochrony środowiska, w tym dokumentacja geologiczna*
- *dla gminnego wysypiska odpadów wraz z terenami potencjalnej rozbudowy – specjalistyczne opracowanie dotyczące aspektów ochrony środowiska z uwzględnieniem oddziaływania na sąsiednie tereny projektowanych funkcji*⁸²

8.3. Zadania ponadlokalne

Problemami o znaczeniu ponadlokalnym są:

Środowisko przyrodnicze

Ochrona obszarów przyrodniczych:

- Szczeciński Park Krajobrazowy „Puszcza Bukowa”, Park Krajobrazowy „Dolina Dolnej Odry” - po stronie polskiej i Narodowy Park „Dolina Dolnej Odry” - po stronie niemieckiej,
- otulmy parków krajobrazowych,
- korytarz ekologiczny doliny Odry, będący ważnym ogniwem w europejskim systemie powiązań przyrodniczych,
- korytarz ekologiczny dolina Tywy - łączy strefy faunistyczne kilku gmin,
- projektowane obszary chronionego krajobrazu.

W zakresie wykorzystania i ochrony wód podziemnych

- Międzyodrze i tereny przyległe stanowią Obszar Najwyższej Ochrony (ONO) zasobów wodnych. W obrębie tego obszaru. znajdują się obszary zasobowe: „Radziszewo” - potencjalne ujęcie wody dla m. Szczecina, „Marvice - Krzypnica” - ujęcie wody dla gmin Gryfino i Widuchowa,
- strefa „B” ujęcia wody z jez. Miedwie, dla m. Szczecina,
- obszary występowania wód geotermalnych (geologiczna struktura Gryfino - Chabowo) przeanalizować możliwości wykorzystania w celach gospodarczych.

82) punkty dodane uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27.06.2002 r. w sprawie Zmiany Studium

W zakresie wód powierzchniowych

Rzeka Odra i Tywa wprowadzają na obszar gminy wody nie odpowiadające normom czystości.

Zadania dotyczące stanu czystości wód, regulacji rzek, przepływu, należy rozwiązywać kompleksowo w układzie całych zlewni: Odra w całym dorzeczu łącznie ze zlewniami dopływów na obszarze Niemiec i Republiki Czeskiej; Tywa - na obszarze gmin Banie, Trzcianko Zdrój.

W zakresie komunikacji

Koordinacji wymagają:

- budowa autostrady A3,
- modernizacja *drogi krajowej 31*,⁸³
- przejście graniczne Mescherin - Gryfino - przeanalizować możliwość uruchomienia przejścia dla samochodów osobowych,
- budowa ścieżek pieszo - rowerowych o znaczeniu ponadlokalnym (m. Szczecin, gm. Stare Czarnowo, Widuchowa i dalej do Cedyni).

W zakresie inżynierii

Podjęcia działań i koordynacji wymagają:

- modernizacja i przebudowa systemów przeciwpowodziowych (m. Szczecin, gm. Gryfino, gm. Widuchowa),
 - budowa magistrali ciepłowniczej z Elektrowni „Dolna Odra” do Szczecina,
 - rozbudowa istniejącej stacji elektroenergetycznej 400/220 kV Krajnik oraz budowa linii elektroenergetycznych:
 - * x 400 kV 110 kV Krajnik - gm. Banie,
 - * 220 kV Krajnik - Pomorzany,
 - * 2 wprowadzenie linii z Vierraden do stacji Krajnik,
- * **przebudowa linii 220 kV relacji Krajnik – Morzyczyn na linię o napięciu 400kV, względnie na linię wielotorową wielonapięciową,**
- budowa gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia.

W zakresie układów funkcjonalno - przestrzennych

- lokalizacja poligonu wojskowego w rejonie istniejących terenów wojskowych, jako terenów zamiennych dla jednostki wojskowej w Szczecinie - Podjuchach.

9. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

Przyjęte rozwiązania i ustalenia zostały zainicjowane Uchwałą Nr X/153/03 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 10 lipca 2003 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino. Przedmiotem zmiany jest wprowadzenie lokalizacji funkcji elektrowni wiatrowych w obrębie Parsówek.

Procedura opracowania zmian w studium spełnia wymogi Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27. 03. 2003 r. (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn. zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28. 04. 2004 r. w

⁸³⁾ aktualna numeracja dróg przyjęta uchwałą Nr XLVII/594/2002 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 27 06. 2002 r. w sprawie Zmiany Studium

sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Energetyka wiatrowa jest jedną z najszybciej rozwijających się branż produkujących zieloną energię w krajach Unii Europejskiej. Biorąc pod uwagę troskę o środowisko naturalne oraz nasze zobowiązania związane z ratyfikacją Protokołu z Kioto oraz przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej, Minister Gospodarki zobowiązał zakłady energetyczne do zakupu energii ze źródeł odnawialnych. W 2004 roku udział energii odnawialnej musi wynieść 2.65% całkowitej sprzedaży energii odbiorcą finalnym. Udział ten zwiększany jest w każdym roku i osiągnie 7.5% w 2010 roku.

Realizacja Farmy Wiatrowej Parsówek o mocy 36 MW będzie miała zarówno wymiar ekonomiczny jak i ekologiczny. Przyjmuje się, że koszt wybudowania 1 MW nowoczesnej farmy wiatrowej wynosi w przybliżeniu 1 mln EUR. Budowę farmy oraz przyłączeniowej linii energetycznej realizować będą firmy polskie. Produkcja energii elektrycznej przewidywana jest na poziomie 80 000 MWh. Dzięki temu szczeciński dystrybutor energii elektrycznej – ENEA – będzie mógł wypełnić ustalone zobowiązania. Główną korzyścią dla Gminy Parsówek będą podatki płacone przez inwestora przez dwudziestoletni okres użytkowania farmy.

Ogromną korzyścią dla środowiska będzie ograniczenie emisji do atmosfery zanieczyszczeń, które powstają przy produkcji energii elektrycznej w elektrowniach konwencjonalnych. Przewidywana redukcja emisji szkodliwych substancji wynosi 850 kg CO₂, 2.9 kg SO₂, 2.6 kg NO_x oraz 55 kg pyłów na każdą wyprodukowaną przez farmę 1 MWh energii elektrycznej.

Przyjęte zapisy w zmianie studium określają zasady zagospodarowania terenu obejmującego teren elektrowni wiatrowych uwzględniające interesy podmiotów gospodarczych oraz instytucji chroniących krajobraz kulturowy i przyrodniczy.

W celu ochrony obszarów przyległych zapisano konieczność opracowania planu miejscowego dla terenu obejmującego strefę 500 m wokół terenu elektrowni wiatrowych, na którym będzie obowiązywał zakaz zabudowy, z uwagi na „negatywne oddziaływanie” poszczególnych elektrowni na teren działek sąsiednich.