

**UCHWAŁA NR XL/314/21
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE**

z dnia 26 sierpnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta
i gminy Gryfino**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021r. poz. 1372) oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922), w związku z uchwałą Nr XVI/151/12 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 30 stycznia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gryfino, uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - tekst „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino”,
- 2) załącznik nr 2 - rysunek Studium (arkusze od 1 do 6, w skali 1:10 000),
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag,
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Rafał Guga

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XL/314/21
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 26 sierpnia 2021 r.

Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino

projekt zmiany studium
sporządzony na podstawie Uchwały Nr XVI/151/12
Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 30 stycznia 2012 r.

Gryfino, 2021 r.

UWAGI WPROWADZAJĄCE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino przyjęte zostało Uchwałą nr XXI/183/08 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 29 lutego 2008 r. i zmienione częściowo w zakresie przestrzennym i przedmiotowym uchwałami Rady Miejskiej w Gryfinie Nr XXXIII/290/13 z dnia 25 kwietnia 2013 r., Nr VII/63/15 z dnia 30 kwietnia 2015 r., Nr XX/184/16 z dnia 31 marca 2016 r.

Niniejsze studium zostało sporządzone na podstawie Uchwały Nr XVI/151/12 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino (w granicach administracyjnych gminy). Zgodnie z uchwałą i jej uzasadnieniem przedmiotem opracowania była kompleksowa aktualizacja dokumentu i opracowanie jego całkowicie nowej edycji przy uwzględnieniu aktualnych uwarunkowań przestrzennych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, formalno-prawnych, zamierzeń inwestycyjnych, potrzeb i możliwości w zakresie zagospodarowania i kształtowania przestrzeni i innych z uwzględnieniem zmian wprowadzonych wskazanymi powyżej uchwałami. Zakres przestrzenny opracowania obejmuje w całości obszar administracyjny gminy Gryfino.

W związku z powyższym przyjęto zasadę redakcji całkowicie nowego dokumentu z wykorzystaniem w niewielkim zakresie aktualnych treści obowiązującego studium bez oznaczania wprowadzanych zmian w części tekstowej i w części graficznej studium.

Rysunek studium został w całości opracowany ponownie z uwzględnieniem aktualnego stanu zasobów ewidencyjnych, systemów informacji przestrzennej, sposobu użytkowania, zainwestowania i przeznaczenia terenu oraz zaktualizowanych zamierzeń inwestycyjnych i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

ZAWARTOŚĆ:

I. WPROWADZENIE.....	4
1. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA.....	4
2. CEL SPORZĄDZENIA STUDIUM, ZAKRES MERYTORYCZNY I FORMA DOKUMENTU	5
3. SKUTKI PRAWNE UCHWALENIA STUDIUM	6
4. USPOŁECZNIE NIE PROCESU SPORZĄDZANIA STUDIUM.....	6
5. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	7
II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GRYFINO.....	9
1. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU GMINY I POWIĄZAŃ ZEWNĘTRZNYCH, DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU	9
2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY	24
3. STAN ŚRODOWISKA, WYMOGI JEGO OCHRONY, OCHRONY PRZYRODY, STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, ZASOBY	31
4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZ KULTUROWY	68
5. OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.....	82
6. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI	82
7. STAN SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I GOSPODARKI KOMUNALNEJ	86
8. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH	102
9. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA	102
10. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW – WYBRANE ZAGADNIENIA.....	104
11. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY	115
III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	120
1. ZASADY I CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ - USTALENIA DOKUMENTÓW STRATEGICZNYCH POZIOMU KRAJOWEGO, WOJEWÓDZKIEGO, PONADLOKALNEGO I LOKALNEGO JAKO UWARUNKOWANIA FORMALNE STANOWIĄCE JEDNOCZEŚNIE USTALENIA KIERUNKOWE	121
2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW	130
3. OBSZARY ZDEGRADOWANE ORAZ WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI.....	153
4. OBSZARY LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO	157
5. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	158
6. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	159
7. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	160
8. OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONA PRZYRODY, OCHRONA KRAJOBRAZU, W TYM KULTUROWEGO.....	161
9. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	172
10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	172
11. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	174
12. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI	179
13. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	187
IV. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA DLA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ STUDIUM.....	195

SPIS RYSUNKÓW:

RYS. 1.	POŁOŻENIE GMINY GRYFINO W REGIONIE, SIĘĆ OSADNICZA, DOSTĘPNOŚĆ TRANSPORTOWA.	10
RYS. 2.	ROZWÓJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ W LATACH 2000 – 2015.....	12
RYS. 3.	STRUKTURA WIEKU I PŁCI MIESZKAŃCÓW GMINY GRYFINO W 2017 R.	13
RYS. 4.	SCHEMAT POWIĄZAŃ KOMUNIKACYJNYCH	18
RYS. 5.	SCHEMAT POWIĄZAŃ INFRASTRUKTURALNYCH	20
RYS. 6.	OBSZARY OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH, LOKALIZACJI DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA TLE JEDNOSTEK OSADNICZYCH.....	30
RYS. 7.	PODZIAŁ FIZYCZNO-GEOGRAFICZNY (KONDRACKI, 2002)	33
RYS. 8.	HIPSOMETRIA OBSZARU GMINY GRYFINO I OTOCZENIA.	34
RYS. 9.	REJONY WODNOGOSPODARCZE W GRANICACH GMINY GRYFINO.....	53
RYS. 10.	PRZYRODNICZE OBSZARY CHRONIONE NA OBSZARZE GMINY GRYFINO I W JEJ OTOCZENIU.	60
RYS. 11.	SCHEMAT UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO I JEGO POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW	84
RYS. 12.	GOSPODARKA KOMUNALNA.....	92
RYS. 13.	INFRASTRUKTURA ENERGETYCZNA	96
RYS. 14.	NASŁONECZNIE NIE OBSZARU GMINY GRYFINO.....	98
RYS. 15.	JEDNOSTKOWE ZASOBY DYSPOZYCYJNE ENERGII GEOTERMALNEJ ZBIORNIKA DOLNOJURAJSKIEGO.....	99
RYS. 16.	SIĘĆ KOMUNIKACYJNA, NA KTÓREJ ODBYWAJĄ SIĘ PRZEWOZY SZKOLNE.....	106
RYS. 17.	OBSZARY – JEDNOSTKI PLANISTYCZNE W GRANICACH GMINY GRYFINO.	133
RYS. 18.	OBSZAR REWITALIZACJI W GMINIE GRYFINO (KOLOR ZIELONY) NA TLE OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH (KOLOR RÓŻOWY)	154
RYS. 19.	OBRĘBY EW. I DZIAŁKI, W KTÓRYCH OBOWIĄZUJE OGRANICZENIE W WYKONYWANIU URZĄDZEŃ WODNYCH.	165

SPIS TABEL:

TAB. 1.	WYKAZ MIEJSCOWOŚCI WRAZ Z LICZBĄ MIESZKAŃCÓW WG STANU NA KONIEC 2014 R. (LICZBA LUDNOŚCI WG DANYCH URZĘDU MIASTA I GMINY GRYFINO).	11
TAB. 2.	STRUKTURA UŻYTKOWANIA GRUNTÓW WG STANU NA DZIEŃ 1 STYCZNIA 2016 R. (POW. GEODEZYJNA).....	21
TAB. 3.	STRUKTURA WŁADANIA GRUNTAMI WG GRUP I PODGRUP REJESTROWYCH (STAN NA DZIEŃ 1 STYCZNIA 2016 R. - POW. EWIDENCYJNA*).	22
TAB. 4.	STRUKTURA WŁADANIA GRUNTAMI KOMUNALNYMI:.....	23
TAB. 5.	WYKAZ DZIAŁEK O STATUSIE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH.....	23
TAB. 6.	ZESTAWIENIE OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	28
TAB. 7.	WYKAZ NAJWIĘKSZYCH JEZIOR ORAZ ICH CECH MORFOMETRYCZNYCH.....	39
TAB. 8.	ZESTAWIENIE UDOKUMENTOWANYCH ŹŁÓŻ TORFÓW NA TERENIE GMINY GRYFINO.....	51
TAB. 9.	WYKAZ OBIEKTÓW Z OBSZARU MIASTA WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW WKZ.	70
TAB. 10.	WYKAZ OBIEKTÓW Z OBSZARU MIASTA UJĘTYCH W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW.	70
TAB. 11.	WYKAZ OBIEKTÓW Z OBSZARU GMINY UJĘTYCH W REJESTRZE ZABYTKÓW WKZ.....	73
TAB. 12.	WYKAZ OBIEKTÓW Z OBSZARU GMINY UJĘTYCH W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW.	74
TAB. 13.	WYKAZ CMENTARZY W GMINIE GRYFINO.....	76
TAB. 14.	WYKAZ UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH NA TERENIE GMINY GRYFINO.....	86
TAB. 15.	WYNIKI OCENY JAKOŚCI WODY Z DNIA 10 MARCA 2016 R. (ZA ROK 2015):	87
TAB. 16.	ZESTAWIENIE OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW NA TERENIE GMINY GRYFINO.	88
TAB. 17.	CHŁONNOŚĆ I STAN WYKORZYSTANIA CZYNNYCH CMENTARZY (STAN NA LUTY 2019 R.).....	93
TAB. 18.	ZESTAWIENIE STAWÓW HODOWLANYCH NA TERENIE GMINY GRYFINO (2016 R.)	101
TAB. 19.	PLACÓWKI OPIEKI ZDROWOTNEJ.	108
TAB. 20.	PLACÓWKI OPIEKI SPOŁECZNEJ.	109
TAB. 21.	PLACÓWKI KULTURY NA TERENIE GMINY.	110
TAB. 22.	WYKAZ OBIEKTÓW SPORTOWYCH I REKREACYJNYCH (BEZ M. GRYFINO).....	110
TAB. 23.	LOKALE KOMUNALNE W BUDYNKACH KOMUNALNYCH (STANOWIĄCYCH W CAŁOŚCI WŁASNOŚĆ GMINY GRYFINO):	113
TAB. 24.	LOKALE KOMUNALNE W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH:	113
TAB. 25.	STRUKTURA I BILANS BEZROBOTNYCH – STAN NA WRZESIEŃ 2016 R.	114
TAB. 26.	CELE STRATEGICZNE I OPERACYJNE W STRATEGII ROZWOJU GMINY GRYFINO DO 2030.	129

I. WPROWADZENIE

1. Podstawy formalno-prawne opracowania

Podstawę sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino (dalej studium) stanowią przepisy *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wraz z przepisem wykonawczym *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*.

Pozostałe uwarunkowania prawne mające istotne znaczenie dla zakresu opracowania stanowią ustawy:

- z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym;
- z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu;
- z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji;
- z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;
- z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne;
- z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze;
- z dnia 28 września 1991 r. o lasach;
- z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych;
- z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych;
- z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu;

inne przepisy odrębne, w tym przepisy wykonawcze ustanowione w stosownych rozporządzeniach oraz

- Uchwała nr XVII/151/12 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino.

Studium zgodnie z art. 9 ust. 2 *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (dalej u.p.z.p. lub ustawa) uwzględnia ponadto ustalenia *Strategii rozwoju województwa zachodniopomorskiego do roku 2030* (dalej SRWZ 2030) przyjętej Uchwałą Nr VIII/100/19 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 28 czerwca 2019 r., ustalenia *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego* (dalej PZPWZ) przyjętego Uchwałą nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r., ustalenia *Strategii Rozwoju Gminy Gryfino do 2030* przyjętej Uchwałą nr LII/516/18 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 27 września 2018 r. oraz ustalenia innych dokumentów strategicznych gminy i powiatu gryfińskiego.

Ustalenia powyższych dokumentów zostały przyjęte jako uwarunkowania stanowiące jednocześnie o obowiązujących kierunkach dla polityki przestrzennej gminy (ustaleń kierunkowych studium).

Wszelkie odwołania do przepisów odrębnych i przytaczane w treści dokumentu zapisy tych przepisów należy weryfikować wg stanu ich obowiązywania w momencie analizy uwarunkowań prawnych realizacji ustaleń studium, w szczególności na etapie sporządzania planów miejscowych.

2. Cel sporządzenia studium, zakres merytoryczny i forma dokumentu

Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.p.z.p. kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy.

Zasadniczym celem opracowania studium, zgodnie z art. 9 ust. 1 przywołanej ustawy, jest określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.

Studium jest opracowaniem o charakterze strategicznym, zawierającym ustalenia dotyczące racjonalnego wykorzystania przestrzeni gminy dla jej zrównoważonego rozwoju. Stanowi jednocześnie podstawę wszelkich działań podejmowanych na obszarze gminy w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego. Jego ustalenia, zgodnie z art. 9 ust. 4 u.p.z.p., są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a jego praktyczne stosowanie nadaje kierunek dalszym opracowaniom planistycznym oraz pozwala na uzyskanie szerokiej akceptacji całej wspólnoty samorządowej dla najważniejszych decyzji przy jednoczesnej dbałości o interes publiczny i ład przestrzenny.

Studium jest również dokumentem, na podstawie którego gmina może formułować wnioski do planu zagospodarowania przestrzennego województwa i weryfikować przyjęte w nim ustalenia dotyczące obszaru gminy.

Studium pełni ponadto funkcję informacyjną i promocyjną. Zawiera syntetyczne zestawienie podstawowych informacji dotyczących między innymi powiązań zewnętrznych, zagospodarowania przestrzennego i sposobu użytkowania obszaru gminy, stanu środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego i zabytków, układu komunikacyjnego, infrastruktury społecznej i technicznej, bazy administracyjno-gospodarczej, sytuacji społeczno-gospodarczej i demograficznej społeczności lokalnej. Zgromadzony w nim zasób informacji może być wykorzystany nie tylko dla realizacji polityki przestrzennej, ale także m.in. dla promocji gminy, sporządzania programów gospodarczych i inwestycyjnych oraz opracowania ofert lokalizacyjnych dla potencjalnych inwestorów.

Podstawę formułowania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, a także kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania przestrzennego i użytkowania terenów gminy (ustaleń studium) stanowi określenie docelowej funkcji użytkowania i zagospodarowania poszczególnych terenów przy uwzględnieniu szeregu uwarunkowań, w tym w szczególności określonych na podstawie art. 10 ust. 1 u.p.z.p. Sposób ich uwzględnienia określa *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.*

Zakres merytoryczny opracowania zgodnie z art. 10 u.p.z.p. obejmuje w szczególności:

- 1) określenie istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z rozwojem gminy, w tym wynikających m.in. ze zidentyfikowanych zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego, istniejącego zagospodarowania, prawa własności i sposobu użytkowania gruntów, jakości życia mieszkańców, zadań służących realizacji ponadlokalnych i lokalnych celów publicznych;
- 2) określenie obszarów objętych ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz ustalenie dla nich zasad ochrony i użytkowania;
- 3) sformułowanie kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy, w przeznaczeniu terenów, a także kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, zasad rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 4) określenie polityki gminy w zakresie sporządzania planów miejscowych, kształtowania i ochrony ładu przestrzennego.

W wybranych obszarach tematycznych, które tego wymagają ze względu na zróżnicowanie uwarunkowań w granicach miasta i na terenach wiejskich gminy, dokonano odpowiedniego oznaczenia i rozdzielenia treści oraz ustaleń.

Szczegółowy zakres przedmiotowy oraz zakres ustaleń studium wynikają bezpośrednio z przepisów art. 10 u.p.z.p., a także pośrednio z innych ustaw i regulacji prawnych. Przy czym określenie kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikających z audytu krajobrazowego (nie został sporządzony do czasu aktualizacji i uchwalenia studium), a także określenie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod

zabudowy następuje z uwzględnieniem bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę (art. 10 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.).

Przedmiotowy bilans stanowi element identyfikacji uwarunkowań w zakresie potrzeb i możliwości rozwoju gminy respektujący w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, w tym ujmujące, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Na kształt ustaleń studium mają również wpływ wnioski i zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego, wnioski składane w procedurze, opinie i uzgodnienia uzyskane w trybie przewidzianym ustawą, a także wyniki przeprowadzonej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Studium składa się z dwóch zasadniczych części i obejmuje:

- 1) część tekstową wraz z ilustracjami graficznymi wybranych zagadnień, w tym:
 - a) Rozdział I. Wprowadzenie,
 - b) Rozdział II. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino,
 - c) Rozdział III. Kierunki zagospodarowania przestrzennego (polityka przestrzenna gminy),
 - d) Rozdział IV. Uzasadnienie zawierające objaśnienie przyjętych rozwiązań wraz z syntezą ustaleń studium;
- 2) część graficzną: rysunek studium zawierający uwarunkowania oraz kierunki i ustalenia studium dotyczące zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino - mapa w skali 1:10 000.

Tekst studium oraz rysunek studium wraz z rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag stanowią załączniki do uchwały rady gminy w sprawie przyjęcia studium.

3. Skutki prawne uchwalenia studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie jest aktem prawa miejscowego (art. 9 ust. 5 u.p.z.p.). Jest aktem kierownictwa wewnętrznego, określającym zasady polityki przestrzennej gminy, co oznacza, że wiąże swoimi ustaleniami podmioty działające w ramach struktury samorządowej. Studium nie jest przepisem gminnym, ale wywołuje pośrednio skutki prawne przez wpływ na ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zgodnie z art. 9 ust. 4 u.p.z.p. ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych).

Ponadto w celu oceny aktualności studium burmistrz prowadzi analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium. Rada gminy podejmuje w tym zakresie stosowną uchwałę w sprawie stwierdzenia aktualności studium i planów miejscowych lub potrzeby wprowadzenia pożądaných zmian.

Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym i brzmieniem u.p.z.p. sporządzanie planów miejscowych powinno odbywać się w oparciu o przedmiotową uchwałę rady gminy poprzedzoną analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.).

4. Uspołecznienie procesu sporządzania studium

Zakres rozstrzygnięć studium i ich wpływ na ład przestrzenny, a więc kształtowanie przestrzeni w sposób harmonijny, uwzględniający wszelkie uwarunkowania, w tym środowiskowe, kulturowe przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego wskazuje na potrzebę czynnego udziału społeczności lokalnej w procesie sporządzania dokumentu.

Prawne normy i zasady uspołecznienia procesu sporządzania studium regulują dwa akty:

- *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,*
oraz
- *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,*
przy czym zgodnie z art. 54 ust. 3 tej drugiej, zasady wnoszenia uwag i wniosków oraz opiniowania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studiów uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin określają przepisy *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W ramach uspołecznienia procesu sporządzania studium gminy Gryfino, realizując przepis art. 11 pkt 1 u.p.z.p. Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino przeprowadził szerokie, wykraczające znacznie poza wymogi ustawowe, konsultacje z mieszkańcami. Oprócz wymaganego ustawą obwieszczenia na tablicy ogłoszeń i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Gryfinie oraz w prasie lokalnej, o przystąpieniu do prac nad aktualizacją Studium obwieszono we wszystkich sołectwach gminy, rozwieszając plakaty z treścią obwieszczenia i zorganizowano spotkania z mieszkańcami w dogodnych popołudniowych godzinach, w miejscach ogólnie dostępnych, w świetlicach, na placach wiejskich czy też na terenie plebanii. Wszyscy zainteresowani mogli wziąć udział w spotkaniach, których celem było m.in. zapoznanie z problematyką opracowania, jego rolą prawną i merytoryczną w kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego, harmonogramem prac i możliwością złożenia w tym zakresie wniosków.

Projekt studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał upublicznieniu, a jego rozstrzygnięcia były przedmiotem prezentacji i dyskusji publicznych, w wyniku których wnoszono uwagi. Uwagi wniesione po kolejnych wyłożeniach do publicznego wglądu zostały rozpatrzone, w części uwzględnione lub odrzucone.

Wykazy wniesionych uwag oraz sposób ich rozpatrzenia zawiera dokumentacja formalno-prawna prac planistycznych.

Zgodnie z art. 11 pkt 9 u.p.z.p. o ostatecznym sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag rozstrzyga rada gminy uchwalając studium.

5. Materiały źródłowe

Na potrzeby sporządzenia studium przeanalizowano, wykorzystano lub wykonano poniższe opracowania planistyczne i materiały źródłowe:

- *Strategia Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2030* przyjęta Uchwałą nr VIII/100/19 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 28 czerwca 2019 r.
- *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego* przyjęty Uchwałą Nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 25 czerwca 2020 r.;
- *Waloryzacja przyrodnicza województwa zachodniopomorskiego* – Biuro Konserwacji Przyrody w Szczecinie - 2010 r.;
- *Waloryzacja przyrodnicza gminy Gryfino* - Biuro Konserwacji Przyrody w Szczecinie – 1997 r.
- *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino* przyjęte Uchwałą nr XXI/183/08 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 29 lutego 2008 r. i zmienione uchwałami Rady Miejskiej w Gryfinie nr XXXIII/290/13 z dnia 25 kwietnia 2013 r., nr VII/63/15 z dnia 30 kwietnia 2015 r., nr XX/184/16 z dnia 31 marca 2016 r.;
- *Strategia Rozwoju Gminy Gryfino do 2030* - Uchwała nr LII/516/18 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 27 września 2018 r.;
- *Wieloletni Program Inwestycyjny* - Uchwała nr XVI/146/07 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 29 listopada 2007 r.;
- *Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Gryfino na lata 2018–2025* - Uchwała nr XLVI/467/18 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 kwietnia 2018 r.;
- *Plan rozwoju lokalnego gminy Gryfino na lata 2007-2013* – Uchwała nr XIV/123/07 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 4 października 2007 r.;
- *Lokalny Program Rewitalizacji gminy Gryfino na lata 2017-2023* – Uchwała nr L/502/18 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 23 sierpnia 2018 r.;
- *Strategia rozwoju turystyki miasta i gminy Gryfino na lata 2010-2020* - Uchwała nr LIII/568/10 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 24 czerwca 2010 r.;
- *Strategia promocji miasta i gminy Gryfino na lata 2010-2020* – Uchwała nr LIII/563/10 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 24 czerwca 2010 r.;
- *Strategia rozwoju kultury gminy Gryfino do roku 2020* - Uchwała nr LIII/567/10 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 24 czerwca 2010 r.;
- *Strategia rozwiązywania problemów społecznych gminy Gryfino na lata 2009-2020* – Uchwała nr XLV/494/09 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 12 listopada 2009 r.;

- *Plan gospodarki odpadami dla miasta i gminy Gryfino na lata 2009-2012* – Uchwała nr VIII/60/11 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 9 czerwca 2011 r.;
- *Aktualizacja Programu ochrony środowiska dla miasta i gminy Gryfino* – Uchwała nr XVIII/158/20 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 30 stycznia 2020 r.;
- *Plan gospodarki niskoemisyjnej dla gminy Gryfino* - Uchwała nr XIV/118/15 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 29 października 2015 r.;
- *Strategia rozwoju 2020 dla Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego* – Uchwała Walnego Zebrania Stowarzyszenia Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego z dnia 10 października 2014 r.;
- *Plan zrównoważonego rozwoju transportu publicznego dla powiatu Gryfińskiego*, BLUE OCEAN BUSINESS CONSULTING SP. Z O.O. – Uchwała nr XL/285/2014 Rady Powiatu w Gryfinie z dnia 30 października 2014 r.;
- *Plan zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego dla gminy Gryfino*, "TRAKO" WIERZBICKI I WSPÓLNICY S.J. – Uchwała nr XXIX/262/16 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 27 października 2016 r.;
- zasoby Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Gryfinie – zbiór danych EGiB (opisowych i geometrycznych) i GESUT dla miasta i gminy Gryfino – licencja nr 6620.1.5.2016_3206_P z dnia 28 kwietnia 2016 r.;
- zestawienia zbiorcze danych objętych ewidencją gruntów i budynków – Powiat Gryfiński – stan na 1 stycznia 2016 r. – licencja nr 6621.405.2016_3206_CLO;
- rejestry decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z lat 2010-2015;
- rejestry decyzji pozwoleń na budowę z lat 2010-2015;
- rozporządzenia i zarządzenia organów administracji rządowej, w tym Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie;
- wnioski i postulaty składane przez instytucje, samorządy i osoby fizyczne;
- inwentaryzacja terenowa gminy Gryfino – 2015/2016;
- *Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Gryfino*, Biuro Architektoniczne Admaster Sp. z o.o. Adamiec Marzęcki Stojek – 2016 r.;
- *Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla miasta i gminy Gryfino* – opracowany w ramach prac nad studium, Leszek Jastrzębski z zespołem – 2016 r.;
- *Opracowanie ekofizjograficzne dla obszaru miasta i gminy Gryfino na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*, Pracownia Ochrony Środowiska Paweł Molenda – 2014 r.;
- *Prognoza oddziaływania na środowisko projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino*, Pracownia Ochrony Środowiska Paweł Molenda – 2018/2019 r.;
- Gminna Ewidencja Zabytków (http://www.gryfino.pl/umgryfino/chapter_100255.asp), weryfikacja terenowa i aktualizacja w ramach prac nad studium, Leszek Jastrzębski - 2016 r.;
- *Studium ruralistyczne (skrócone) gminy Gryfino* – Biuro Dokumentacji Zabytków w Szczecinie – 1996 r.;
- dane statystyczne GUS (<http://stat.gov.pl/>), BDL (<https://bdl.stat.gov.pl/BDL/start>);
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, publikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego (<http://www.szczecin.uw.gov.pl/>);
- materiały, dane i zasoby udostępnione przez Urząd Miasta i Gminy w Gryfinie oraz jednostki podległe;
- inne opracowania, w tym naukowe wskazane jako źródło informacji w miejscu przywołania;
- opracowania i analizy własne.

II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GRYFINO

Zgodnie z zapisami art. 10 ust. 1 u.p.z.p. w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy;
- 4) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
- 5) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- 7) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;
- 8) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 9) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 10) stanu prawnego gruntów;
- 11) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 12) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 13) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 14) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 15) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 16) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 17) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Poza wskazanym w art. 10 ust. 1 ustawy obligatoryjnym katalogiem uwarunkowań odnoszących się do zagospodarowania przestrzennego i zachodzących w przestrzeni gminy procesów, studium uwzględnia generalne zasady określone w art. 1 ust. 2 ustawy, a także uwarunkowania prawne, w tym wynikające z innych aktów prawnych i dokumentów, o których mowa w art. 9 ust. 2 ustawy.

1. Ogólna charakterystyka obszaru gminy i powiązań zewnętrznych, dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Uwarunkowania wynikające m.in. z położenia i roli gminy w regionie, w tym w strukturze sieci osadniczej, z zewnętrznych powiązań komunikacyjnych i infrastrukturalnych, z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu, a także stanu prawnego gruntów.

1.1. Położenie w regionie, powierzchnia, sieć osadnicza i ludność

Gmina Gryfino położona jest przy zachodniej granicy województwa zachodniopomorskiego i jednocześnie granicy Rzeczypospolitej Polskiej z Republiką Federalną Niemiec na Odrze Zachodniej.

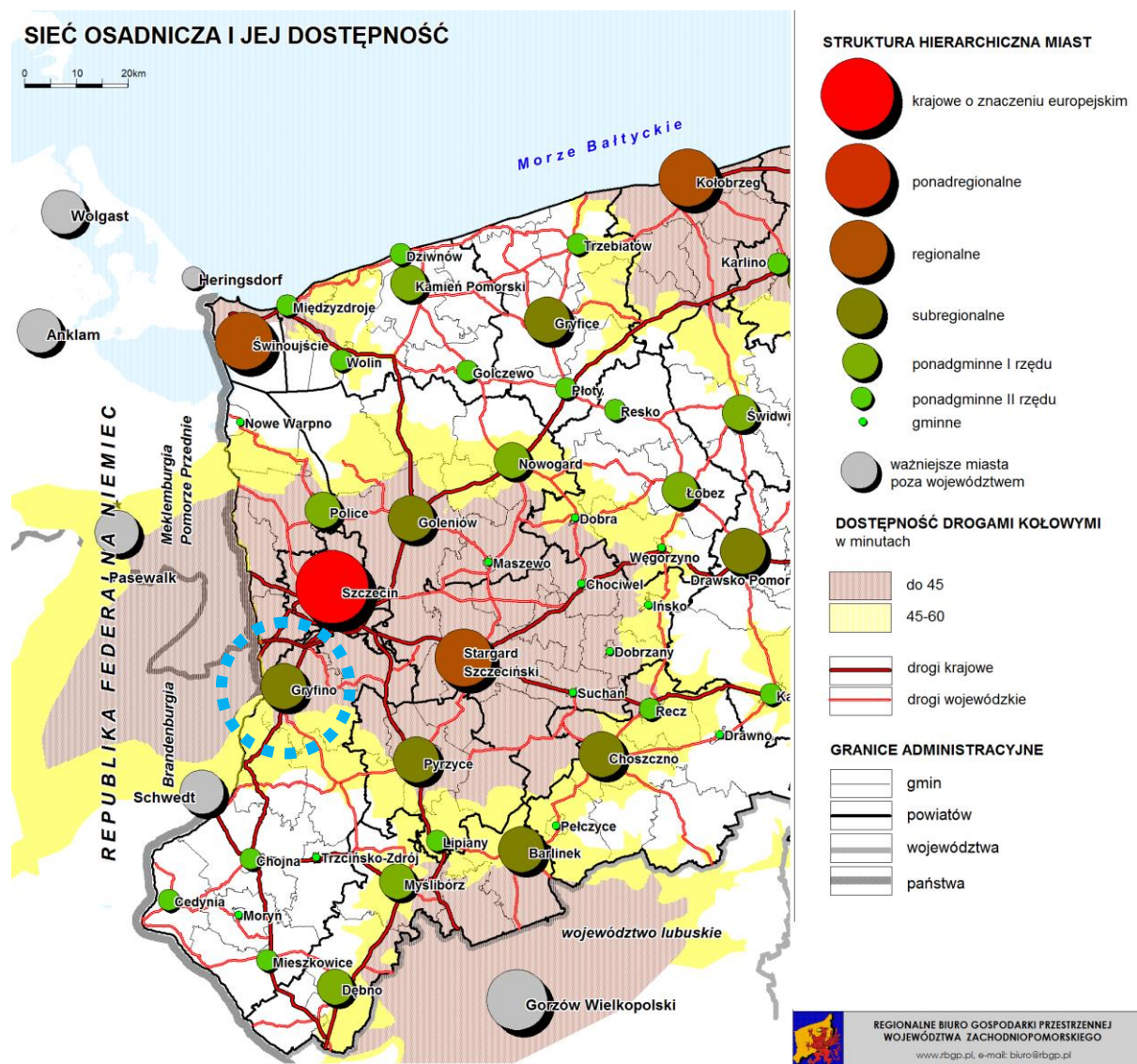
Wg klasyfikacji NTS (Nomenklatura Jednostek Terytorialnych do Celów Statystycznych) gmina Gryfino (NTS5) leży w regionie północno-zachodnim (NTS1), w województwie zachodniopomorskim (NTS2), podregionie szczecińskim (NTS3), powiecie gryfińskim (NTS4).

O unikalnym położeniu gminy, poza warunkami geograficznymi, decyduje bliskość dużych ośrodków miejskich: Szczecina (oddalonego o ok. 30 km i położonego w bezpośrednim sąsiedztwie jej granic), Stargardu (oddalonego o ok. 50 km), Schwedt nad Odrą (oddalonego o ok. 40 km) i Berlina (metropolii europejskiej i światowej oddalonej o ok. 150 km).

Położenie uwzględniające uwarunkowania geograficzne opisano w punkcie 3. Stan środowiska, wymogi jego ochrony, ochrony przyrody, stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, zasoby.

Na terenie gminy funkcjonuje drogowe połączenie graniczne Gryfino – Mescherin (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 120 i drogi krajowej nr 113 po stronie niemieckiej – łączących drogi szybkiego ruchu S3 w Polsce z węzłem w Gardnie i A11 w Niemczech).

Rys. 1. Położenie gminy Gryfino w regionie, sieć osadnicza, dostępność transportowa.



Źródło: *Koncepcja rozwoju Transgranicznego Regionu Metropolitalnego Szczecina, RBGPWZ w Szczecinie.*

Gmina Gryfino jest gminą miejsko-wiejską położoną w granicach obszaru funkcjonalnego miejskiego ośrodka wojewódzkiego Szczecina (Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego – SOM), należy również do Stowarzyszenia Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego. Jej powierzchnia wynosi

25 390 ha (25,4 km²), z czego na miasto Gryfino przypada 958 ha (0,9 km²), a na obszar wiejski gminy 24 432 ha (wg stanu na dzień 1 stycznia 2016 r.).

Miasto Gryfino jest siedzibą władz gminnych i jednocześnie władz powiatu gryfińskiego. Strukturę sieci osadniczej gminy uzupełnia ponadto 41 miejscowości, w tym 28 sołectw.

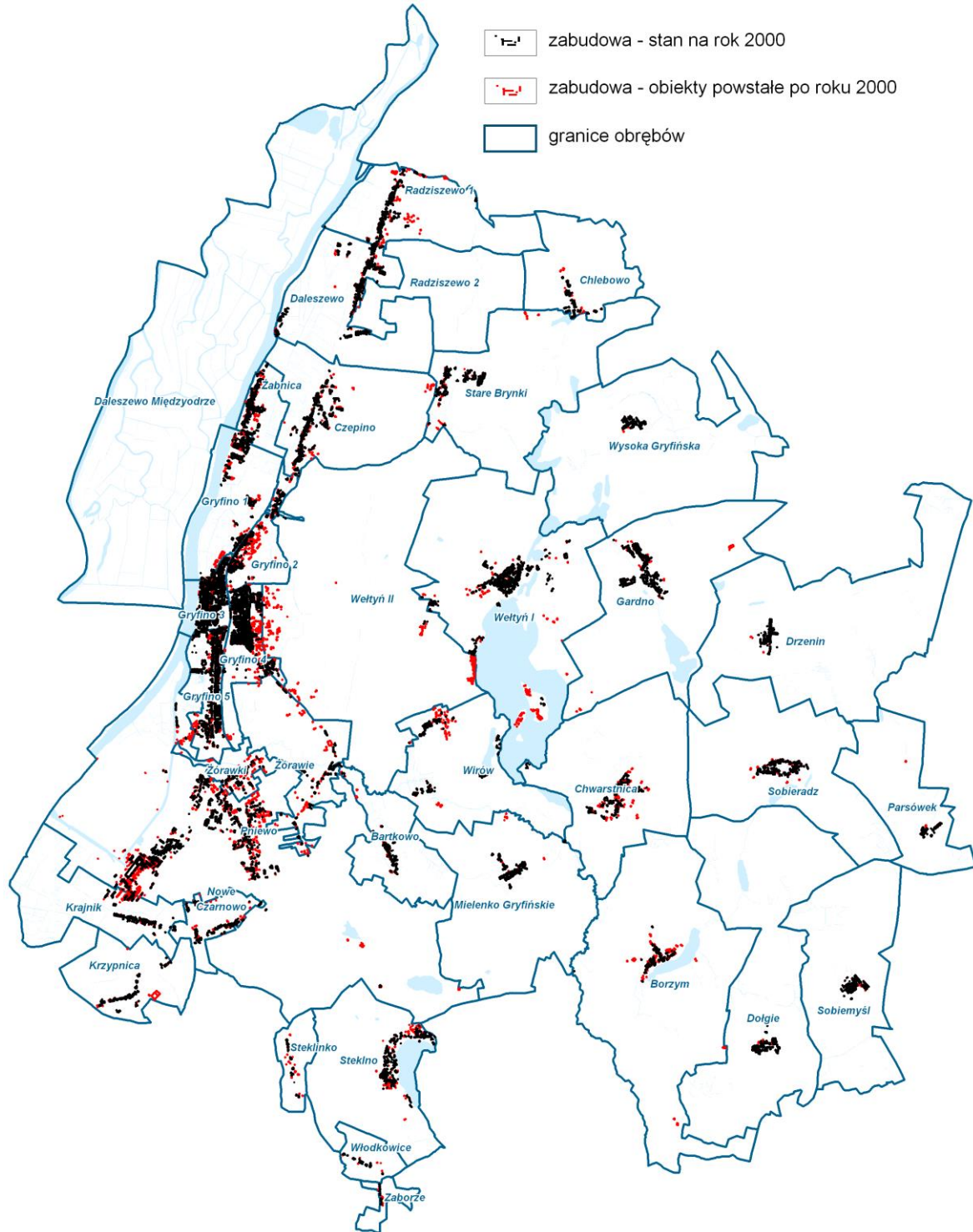
Tab. 1. Wykaz miejscowości wraz z liczbą mieszkańców wg stanu na koniec 2014 r. i marzec 2019 r. (liczba ludności wg danych Urzędu Miasta i Gminy Gryfino).

l.p.	miejscowość	funkcja administracyjna	ludność	
			grudzień 2014	marzec 2019
1.	Gryfino	siedziba władz powiatu i gminy	20 731	19 954
2.	Bartkowo	sołectwo	151	151
3.	Borzym / Mały Borzym	sołectwo / -	320	324
4.	Ciosna	-	3	3
5.	Chlebowo	sołectwo	177	178
6.	Chwarstnica	sołectwo	385	394
7.	Czepino	sołectwo	428	438
8.	Daleszewo	sołectwo	636	612
9.	Dębce	-	110	114
10.	Dołgie	sołectwo	258	244
11.	Drzenin	sołectwo	277	256
12.	Gardno	sołectwo	997	923
13.	Gajki	-	11	9
14.	Krajnik	sołectwo	165	173
15.	Krzypnica	sołectwo	184	176
16.	Łubnica	-	28	35
17.	Mielenko Gryfińskie / Osuch	sołectwo / -	141	134/2
18.	Nowe Czarnowo	sołectwo	719	693
19.	Nowe Brynki	-	92	104
20.	Parsówek	sołectwo	94	90
21.	Pastuszka	-	26	25
22.	Pniewo	sołectwo	805	822
23.	Raczki	-	13	19
24.	Radziszewo	sołectwo	501	543
25.	Sobiemyśl	sołectwo	360	364
26.	Sobieradz	sołectwo	288	300
27.	Stare Brynki	sołectwo	490	499
28.	Steklinko	sołectwo	56	58
29.	Steklno	sołectwo	275	291
30.	Szczawno	-	48	43
31.	Śremsko	-	3	3
32.	Wełtyń	sołectwo	784	779
33.	Wirów	sołectwo	194	201
34.	Wirówek	-	41	45
35.	Włodkowice	sołectwo	31	36
36.	Wysoka Gryfińska	sołectwo	263	249
37.	Zaborze	-	25	25
38.	Żabnica	sołectwo	503	486
39.	Żórawie	sołectwo	172	199
40.	Żórawki	sołectwo	196	209
Razem:			30 981	30 203

Źródło: dane Urzędu Miasta i Gminy Gryfino na koniec 2014 r. i marzec 2019 r.

Ludność gminy Gryfino wg danych GUS (wg faktycznego miejsca zamieszkania) wynosiła na koniec 2014 r. 32 178 osób, z czego 21 565 osób przypadało na miasto i 10 613 na tereny wiejskie. Na koniec 2016 r. było to już odpowiednio 32 192, 21 477 i 10 715 osób. Wg danych Urzędu Miasta i Gminy Gryfino było to odpowiednio 30 981, 20 731 i 10 250 osób. Dla jednolitości i spójności informacji wykorzystywanych w studium w dalszej części dokumentu przyjęto jako obowiązujące dane GUS (Bank Danych Lokalnych).

Rys. 2. Rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowo-produkcyjnej w latach 2000 – 2015.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego i danych PODKiG w Gryfinie.

W latach 2005 – 2014 ludność gminy zwiększyła się o 882 osoby, przy czym w mieście w przekroju 10 lat praktycznie nie nastąpiły zmiany (+4 os.), wzrost następował sukcesywnie na terenach wiejskich (+878 os.). W dłuższej perspektywie dwudziestolecia liczba mieszkańców gminy wrosła o 875 osób, przy czym tu również o wzroście decydowało zwiększenie liczby ludności na terenach wiejskich gminy (+ 1574 os.), tymczasem miasto Gryfino zmniejszyło w tym okresie liczbę mieszkańców o 652 osoby. O zmianach decydowało ujemne saldo migracji miasta przez ostatnie 19 lat (średnio o 84 osób więcej wyprowadzało się z miasta niż się do niego przeprowadzało). Od 2001 saldo migracji przestało być równoważone przez dodatni przyrost naturalny (+24 w 2014 r. co odpowiada przyrostowi naturalnemu 0,7 na 1000 mieszkańców, stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 1,01 i jest

większy od średniej dla województwa oraz porównywalny do współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju). Na terenach wiejskich przyrost naturalny był niższy niż w mieście (ostatnie dwa lata wręcz ujemny), jednakże tereny wiejskie odnotowywały dodatnie saldo migracji. Część migracji miasta i wsi w granicach gminy równoważy się – ponieważ mieszkańcy wyprowadzali się z miasta na tereny wiejskie nie opuszczając gminy. Przy czym często były i nadal są to tereny w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Gryfino jak Pniewo, Żórawie, Żórawki i przyległy do wschodniej granicy miasta obręb Wełtyń II¹, a także tereny o wysokich walorach krajobrazowych i środowiskowych położone nad jeziorami jak Wełtyń, Wirówek, Borzym czy Stekno.²

Wyposażenie jednostek osadniczych w infrastrukturę społeczną jest zróżnicowane i nie zawsze pokrywa się z kierunkami migracji i przestrzennym oraz demograficznym rozwojem miejscowości.

Dla przykładu w stosunkowo dużych, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie i silnie rozwijających się Pniewie, Żórawiach i Żarówkach skupiających łącznie ok. 1200 mieszkańców brak jest przedszkola, szkoły podstawowej czy ośrodka zdrowia. Obsługę w tym zakresie zapewnia blisko położone miasto Gryfino.

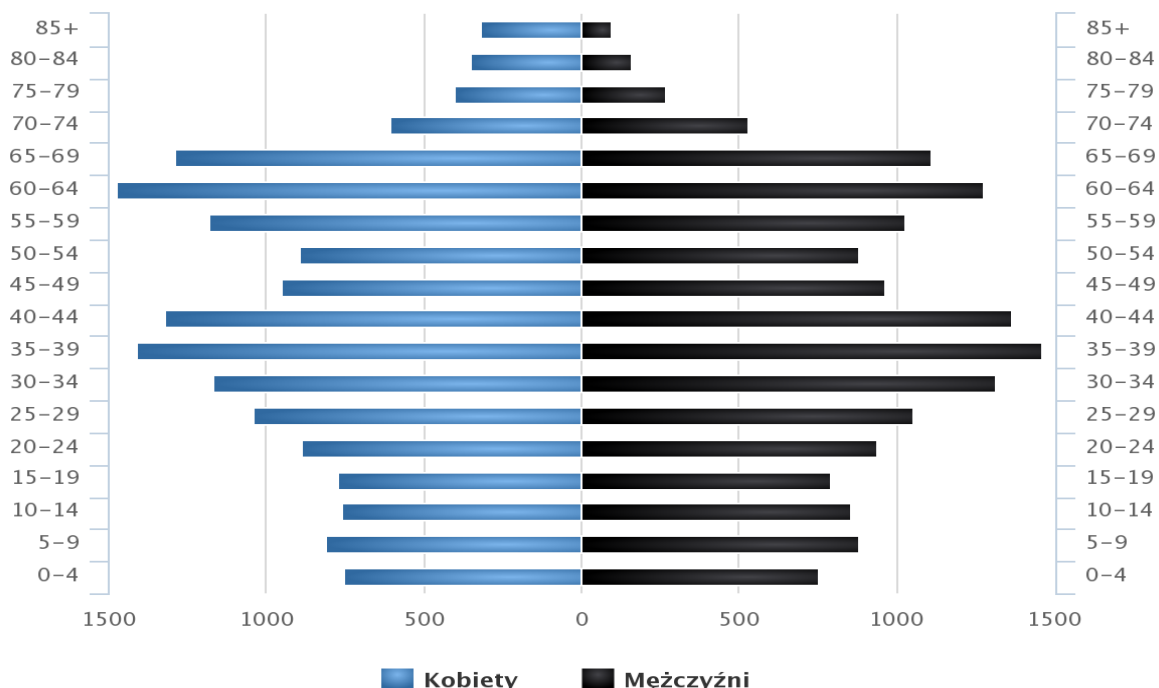
Szczegółowy opis stanu infrastruktury społecznej zawiera punkt 10. Warunki i jakość życia mieszkańców.

Wg danych GUS za 2016 r.:

- liczba mieszkańców gminy wynosiła 32 192 osób (51% stanowią kobiety, a 49% mężczyźni),
- na 100 mężczyzn przypadały 104 kobiety,
- gęstość zaludnienia wynosiła 127 osób/km² i była trzykrotnie wyższa od wskaźnika dla powiatu gryfińskiego (45 osób/km²) oraz blisko dwukrotnie niższa niż w SOM (246 osób/km²),
- na 100 osób w wieku produkcyjnym przypadało 59,8 osób w wieku nieprodukcyjnym,
- ludność w wieku przedprodukcyjnym wynosiła 5 728 – 17,8%,
- ludność w wieku produkcyjnym wynosiła 19 786 – 61,6%,
- ludność w wieku poprodukcyjnym wynosiła 6 602 – 20,6%.

Szczegółową strukturę wieku i płci przedstawia poniższy diagram.

Rys. 3. Struktura wieku i płci mieszkańców gminy Gryfino w 2017 r.



Źródło: <http://www.polskawliczbach.pl> - na podstawie GUS

¹ Z dniem 1 stycznia 2019 r. część obrębu Wełtyń II została włączona do miasta Gryfino.

² Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla miasta i gminy Gryfino – 2016 r.

1.2. Powiązania przestrzenno-gospodarcze i społeczne

1.2.1. Stan oraz uwarunkowania rozwoju produkcji i usług

Gmina Gryfino cechuje się dobrym poziomem wskaźników ekonomicznych na tle powiatu i stosunkowo średnim na tle województwa. Dochody ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca w 2016 r. wynosiły 4 207 zł (wzrost o 14,9% w stosunku do roku 2015), co dało gminie 1 miejsce w powiecie, ale już tylko 24 w województwie (GUS 2016 r.).

Jednym ze wskaźników obrazujących poziom aktywności ekonomicznej i przedsiębiorczości jest liczba podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze Regon na 1000 mieszkańców. W gminie Gryfino w roku 2016 zarejestrowanych było ogółem 3 729 jednostek, a wskaźnik ten wynosił 116/1000 ludności i był wyższy niż w powiecie gryfińskim (102/1000) i niższy niż w województwie (128/1000).

W budżecie gminy 47,6% dochodu stanowią dochody pochodzące od osób prawnych i osób fizycznych oraz innych jednostek nieposiadających osobowości prawnej.

Rozkład branżowy podmiotów przedstawiał się następująco:

- rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo – 125,
- przemysł i budownictwo – 1069,
- pozostała działalność - 2 535.

W 2016 r. 2 890 osób fizycznych prowadziło w gminie Gryfino działalność gospodarczą wg sekcji PKD 2007.

O przestrzennych uwarunkowaniach rozwoju gospodarczego decydują m.in. położenie gminy i poszczególnych jednostek osadniczych, warunki środowiskowe, dostępność komunikacyjna, dostęp do funkcjonującej oraz planowanej infrastruktury technicznej i transportowej. Społeczne uwarunkowania dopełniają całości w postaci zasobów ludzkich, wykształconej kadry i siły roboczej.

Położenie w bezpośrednim zasięgu oddziaływania ośrodka wojewódzkiego Szczecina stwarza możliwości kumulacji potencjałów obu ośrodków jak i pozostałych gmin Stowarzyszenia Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego, czego wyrazem jest m.in. wspólna Strategia rozwoju SOM do 2020. Jednym z jej czterech celów strategicznych jest wzmocnienie innowacyjności i konkurencyjności gospodarki SOM.

Bliskie sąsiedztwo z ośrodkiem, jakim jest Szczecin sprawia, że codzienne dojazdy do pracy z gminy Gryfino i do gminy z innych ośrodków są akceptowalne z punktu widzenia generowanych uciążliwości i obciążeń.

W obecnej strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy największa koncentracja podmiotów gospodarczych ma miejsce w pasie obsługiwanym z drogi krajowej nr 31, na północ od Gryfina, w samym mieście i dalej na południe w sąsiedztwie Oddziału Zespołu Elektrowni Dolna Odra w Nowym Czarnowie. Sprzyjały temu istniejąca infrastruktura i bezpieczna z punktu widzenia przedsiębiorców kumulacja ewentualnych niekorzystnych oddziaływań.

Oddanie do użytku drogi S3 z węzłem Gardno na skrzyżowaniu z drogą wojewódzką nr 120 pozwoliło na włączenie w proces rozwoju gospodarczego całkowicie nowych obszarów – terenów Parku Regionalnego w Gryfinie w ramach Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Jednakże o obecnej sytuacji gospodarczej gminy decydują przede wszystkim funkcjonujące już w jej przestrzeni przedsiębiorstwa produkcyjne i usługowe skupiające większą część miejsc pracy lub oferujące specjalistyczne produkty i usługi, w tym:

- PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna S.A. z siedzibą w Bełchatowie Oddział Zespół Elektrowni Dolna Odra w Nowym Czarnowie,
- Gryfskand Sp. z o. o. w Gryfinie (przetwórstwo drewna),
- JEAGER Polska Sp. z o.o. (dawnie „He-Gru” Sp. z o.o.) w Gryfinie (przetwórstwo tworzyw sztucznych),
- Fliegel-Textil Service Sp. z o.o. w Nowym Czarnowie (usługi pralnicze),
- JURGING Sp. z o.o. w Pniewie (przetwórstwo spożywcze),
- Alumet Sp. z o. o. w Dalaszewie z zakładem w Gryfinie (przemysł metalowy),
- Termokor S.A. w Nowym Czarnowie (termoizolacje),
- Gotech S.A. w Nowym Czarnowie (budownictwo przemysłowe),
- R & M Izomar Sp. z o.o. w Nowym Czarnowie,
- Elektrobudowa S.A. Oddział Spółki - Rynek Wytwarzania Energii w Nowym Czarnowie (budownictwo przemysłowe),
- Odra Land Sp. z o. o. w Radziszewie (rolnictwo),

- WKI Isoliertechnik / WKI Tegafol Sp. z o.o. w Wełtyniu (izolacje i tworzywa sztuczne),
- Deef w Szczawnie (hurtownia zabawek),
- Scan-Pol Farming w Drzeninie (gosp. rolne),
- Grupa DBK Sp. z o.o. (DAF) w Radziszewie (transport),
- Margo Sp. z o.o. w Radziszewie (przetwórstwo spożywcze),
- Piekarnia Bagietka w Radziszewie (przetwórstwo spożywcze),
- Komandor Szczecin Z.P S.A. w Gryfinie (przemysł meblowy),
- Eko-Plast w Czepinie (produkcja stolarki),
- DEA Metalltechnik Sp. z o.o w Borzymiu (przemysł metalowy),
- Gryf Marine Sp. z o.o. w Pniewie (przemysł meblowy),
- pierwsze przedsiębiorstwo na terenie Parku Regionalnego K-S SSE w Gardnie - INVENTO Sp. z o. o. (tworzywa sztuczne, opakowania),
- jesienią 2017 r. na terenie Parku Regionalnego K-S SSE w Gardnie uruchomiono centrum logistyczne Zalando.

a ponadto spółdzielnie:

- PSS "Społem" w Gryfinie,
- Spółdzielnia Pracy "Piast" w Gryfinie,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa "Regalica" w Gryfinie,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa "Taras Północ" w Gryfinie,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa "Dolna Odra" w Gryfinie,

i gospodarstwa rolne:

- Stare Brynki, Wysoka Gryfińska, Gardno, Drzenin, Sobiemyśl, Dołgie.

Ważnym ogniwem funkcjonowania gospodarki gminy są jednostki administracji i samorządu, administracji specjalnej, placówki użyteczności publicznej (oświatowe, kulturalne, sportowe, zdrowotne i inne):

- Starostwo Powiatowe w Gryfinie wraz z podległymi jednostkami,
- Szpital powiatowy w Gryfinie Sp. z o.o. (Grupa Dom Lekarski) wraz z podległymi jednostkami,
- Urząd Miasta i Gminy Gryfino wraz z podległymi jednostkami,
- Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Gryfinie,
- placówki oświaty, kultury i sportu,
- Gryfińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,
- Komenda Powiatowa Policji w Gryfinie,
- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Gryfinie.

Do przestrzennych uwarunkowań rozwoju produkcji i usług należą również prawa lokalne w tym w postaci miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzanych dla zapewnienia warunków i terenów rozwojowych. Do większych tego typu obszarów umożliwiających realizację przedsięwzięć produkcyjnych i magazynowo-składowych należą tereny Parku Regionalnego K-S SSE w Gardnie, tereny po północnej stronie drogi wojewódzkiej nr 120 w sąsiedztwie komunalnego składowiska odpadów, tereny w sąsiedztwie m. Stare Brynki, tereny w otoczeniu zakładu Gryfskand, tereny w południowej części miasta (ul. Łużycka i Czechosłowacka), tereny wzdłuż drogi krajowej nr 31 na południe i na północ od Gryfina.

1.2.2. Stan oraz uwarunkowania rozwoju produkcji rolnej i leśnej

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Rolnictwo stanowi jedną z głównych gałęzi gospodarki gminy. Rolnicza działalność produkcyjna zajmuje bardzo ważne miejsce w strukturze dochodów mieszkańców gminy. Sprzyjają temu korzystne uwarunkowania środowiskowe (mimo zidentyfikowanych zagrożeń takich jak występujące na obszarze gminy zagrożenie suszą hydrogeologiczną³), infrastruktura gospodarstw rolnych, zasoby siły roboczej. Użytki rolne stanowią istotny udział w powierzchni użytków gruntowych wynoszący 53,6% (13 614 ha), grunty orne to 42,8% powierzchni gminy (Tab. 2. Struktura użytkowania gruntów wg stanu na dzień 1 stycznia 2016 r.).

³ Plan przeciwdziałania skutkom suszy w regionach wodnych Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego oraz Ücker - RZGW Szczecin 2016 r.

Wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej kształtuje się na poziomie 73,4 pkt (przy średniej dla województwa 67,5, przy rozpiętości krajowej od 32,6 do 107,0 pkt i średniej krajowej 66,6). Duże kompleksy użytków rolnych przeważają we wschodniej części gminy od Chlebowa na północy po Dołgie i Sobiemyśl na południu.

Wśród gruntów ornych dominują gleby średnie (IVa i IVb) i dobre (IIIa i IIIb) zajmujące łącznie ok. 82% ich powierzchni. Wśród użytków zielonych przeważają gleby średnie (III, IV) - ok. 59% ich powierzchni.

Na podstawie spisu rolnego z 2010 r. gospodarstwa rolne ogółem zajmowały 13 261,8 ha użytków gruntowych z czego w ramach gospodarstw indywidualnych znajdowało się 7 100,4 ha użytków gruntowych. 7 000,88 ha to gospodarstwa powyżej 1 ha, a w tym gospodarstwa o pow. 1-5 ha (562,17 ha), 5-10 ha (690,46 ha), 10-15 ha (477,78 ha), 15 ha i powyżej (5 270,47 ha).

Na podstawie ewidencji podatkowej na dzień 31 marca 2016 r. w gminie Gryfino widniało 848 jednostek sklasyfikowanych jako gospodarstwa rolne prowadzone przez osoby fizyczne. Powierzchnia ogółem zadeklarowanych do podatku rolnego arealu w hektarach fizycznych wynosiła 8 411,69 ha, a powierzchnia wyrażona w hektarach przeliczeniowych 8 092,79 ha.

W odniesieniu do osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej „prognoza podatku na 2016 r.”, obejmują ilości użytków rolnych, podlegających opodatkowaniu podatkiem rolnym zgłoszonych do opodatkowania i zwymiarowanych po weryfikacji.

W przypadku osób prawnych ewidencja podatkowa nie pozwala na wyodrębnienie ilości innych składników będących w posiadaniu osób prowadzących gospodarstwo rolne⁴.

Duże gospodarstwa rolne lub przedsiębiorstwa obsługujące rolnictwo funkcjonują w miejscowościach Stare Brynki, Radziszewo, Wysoka Gryfińska, Gardno, Wirówek, Drzenin, Sobiemyśl, Dołgie.

Leśna przestrzeń produkcyjna

Grunty leśne (GUS 2016 r.) stanowią ok. 20,6% (5 227 ha) powierzchni gminy. Gospodarkę leśną na obszarze gminy Gryfino prowadzi Państwowe Gospodarstwo Leśne „Lasy Państwowe” - Nadleśnictwo Gryfino na podstawie Planu Urządzenia Lasu sporządzonego na lata od 2017 do 2026 (zatwierdzonego pismem Ministra Środowiska z dnia 13 czerwca 2017 r. znak: DL-I.611.40.2017). Nadleśnictwo administruje lasami należącymi zarówno do II grupy lasów gospodarczych, których celem jest produkcja surowca drzewnego i runa leśnego jak i do grupy I – lasów chronionych, do których należą lasy spełniające funkcję wodochronną, glebochronną, lasy chroniące środowisko przyrodnicze i nasienne wyłączone z użytkowania rębego.

Kompleksy leśne gminy Gryfino znajdują się w dwóch obrębach leśnych: Rozdoły i Gryfino.

Użytki leśne koncentrują się w obrębie dużych kompleksów leśnych, położonych w północnej (na wschód od Radziszewa i Daleszewa), centralnej (na wschód od Gryfina) i południowej części gminy. Są to w przeważającej mierze lasy młode, drzewostany do III klasy wiekowej (do 60 lat) stanowią 68% całkowitej powierzchni lasów gminy, drzewostan w wieku 61-100 lat stanowi 25%, a powyżej 100 do 160 lat jedynie 6% powierzchni użytków leśnych. Rozmieszczenie grup wiekowych jest stosunkowo równomierne w całym obszarze kompleksów leśnych przy czym cenny, ponad stuletni, drzewostan dębowy występuje w obrębie Rozdoły oraz na wschodnim brzegu jeziora Wełyńskiego. Starsze fragmenty buczyn występują nad Tywą oraz nad Pniewą.

Pod względem typów siedliskowych zdecydowanie przeważa bór mieszany świerzy - BMśw (ok. 1 789 ha – 33%), las mieszany świerzy – LMśw (ok. 1 587 ha – 29,5%) i las świerzy – Lśw (ok. 884 ha – 16,5%), łącznie siedliska te stanowią ok. 79% wszystkich użytków leśnych.

Na podstawie Zarządzenia 63 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 14 października 2004 r. Obręb Rozdoły z Puszczą Bukową współtworzy wraz z Puszczą Goleniowską (Nadleśnictwo Kliniska) i Wkrzańską (Nadleśnictwo Trzebież) oraz Lasami Miejskimi Szczecina Leśny Kompleks Promocyjny Puszcze Szczecińskie.

⁴ Ewidencja podatkowa jest prowadzona w oparciu o dane zadeklarowane do opodatkowania przez podatników podatku rolnego. W skład gospodarstw wchodzi zarówno grunty własne jak i dzierżawione np. od Skarbu Państwa, gminy oraz powiatu, a także od innych jednostek. Za gospodarstwo rolne uznaje się grunty, których obszar o łącznej powierzchni przekracza 1 ha lub 1 ha przeliczeniowy, stanowiących własność lub znajdujących się w posiadaniu osoby fizycznej, osoby prawnej albo jednostki organizacyjnej, w tym spółki, nieposiadającej osobowości prawnej (art. 2 ust. 1 ustawy o podatku rolnym). Tak więc ewidencja nie obejmuje sposobu zagospodarowania, rodzaju prowadzonej działalności rolnej, ilości osób gospodarujących itp.

1.2.3. Stan oraz uwarunkowania rozwoju turystyki i rekreacji

Podstawę funkcjonowania i rozwoju branży turystycznej stanowią zasoby środowiska, w tym kulturowego oraz towarzysząca infrastruktura - akweny jezior i rzek wraz z otoczeniem i towarzyszącą infrastrukturą, szlaki rowerowe i piesze, dziedzictwo kulturowe gminy i regionu.

Bazę noclegową na obszarze gminy tworzą m.in.:

- zajazd „Saga” w Pniewie (skrzyżowanie DK 31 i DW 121),
- motel Stare Brynki (MOP przy S3),
- Stary Młyn nad Tywą (Osuch),
- ośrodki wypoczynkowe w Gryfinie, Wełtyniu i Steklnie,
- Folwark Wirówek,
- pensjonat w Czepinie,
- dom restauracyjny „Biała Wstążka” w Czepinie,
- gospodarstwa agroturystyczne,
- kwatery prywatne.

Wg GUS w 2016 r. w gminie było 9 turystycznych obiektów posiadających więcej niż 10 miejsc noclegowych, w 2015 r. było ich 5.

Gmina leży w obszarze o znacznych walorach krajoznawczych, dostęp do nich jest możliwy między innymi za pośrednictwem sieci szlaków turystycznych, którą tworzą:

- szlaki piesze,
- trasy rowerowe,
- szlaki wodne.

Gmina dysponuje również rozbudowaną bazą obiektów sportu i rekreacji. Są to obiekty kryte (Centrum Wodne Laguna, sale gimnastyczne przy szkołach), boiska przyszkolne i samodzielne obiekty sportowe, place rekreacyjno-sportowe i place zabaw. Szczegółowy opis stanu infrastruktury społecznej w tym zakresie zawiera punkt 10. Warunki i jakość życia mieszkańców – wybrane zagadnienia.

1.3. Powiązania w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

1.3.1. Komunikacja

Obszar gminy leży na przebiegu głównych korytarzy komunikacyjnych Pomorza Zachodniego - drogowych, kolejowego i wodnego - autostrady A6 w ciągu drogi krajowej nr 6, drogi ekspresowej S3 w ciągu drogi krajowej nr 3, magistralnej linii kolejowej nr 273 oraz Odrzańskiej Drogi Wodnej. Powiązania te stanowią elementy ciągów komunikacyjnych o znaczeniu krajowym i europejskim.

Droga krajowa nr 3 biegnie w ciągu międzynarodowej drogi E-65, która swój początek ma w Malmö (Szwecja), a koniec w miejscowości Chania na Krecie (Grecja). Autostrada A6 jest elementem międzynarodowej drogi E28 z Berlina do Mińska.

Linia kolejowa nr 273 (CE-59) stanowi element europejskiego systemu dróg kolejowych w ciągu trasy E-59 biegnącego z Malmö – Ystad do czeskiej Ostrawy.

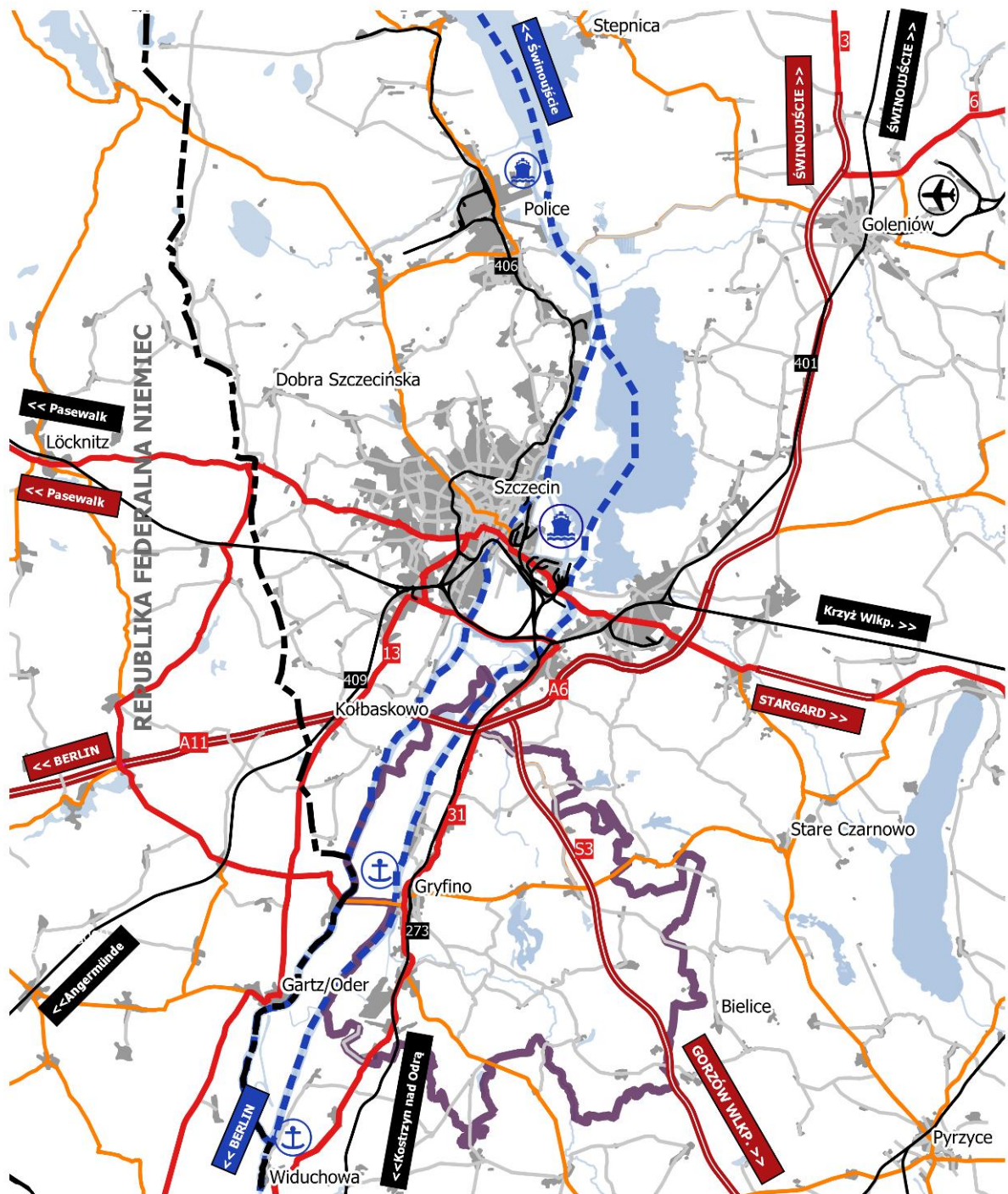
Odrzańska Droga Wodna stanowi naturalne połączenie krajów skandynawskich przez porty ujścia Odry w Świnoujściu i Szczecinie z krajami Europy środkowej i południowej. W klasyfikacji europejskiej jest to droga wodna E30. Odrzańska Droga Wodna stanowi element ukształtowanego w procesie historycznym odrzańskiego korytarza transportowego, funkcjonalnie związanego z obsługą wymiany towarowej, który wiąże również aglomerację szczecińską i morsko-rzeczne porty ujścia Odry z aglomeracją wrocławską i górnośląską, a za pośrednictwem drogi wodnej Wisła-Odra z wielkopolskim obszarem gospodarczym, zaś przez kanały Odra-Hawela i Odra-Sprewa z aglomeracją berlińską i zachodnioeuropejskim systemem dróg wodnych.

Drogową dostępność komunikacyjną zapewniają węzły na A6 w Radziszewie oraz na S3 na wysokości Gardna i poza obszarem gminy poprzez węzeł Pyrzyce.

Dostępność do systemu transportu kolejowego zapewniają dworzec kolejowy w Gryfinie i przystanki pośrednie na przebiegu linii kolejowej nr 273 – Daleszewo, Czepino i Dolna Odra.

Włączenie do systemu dróg wodnych zapewniają nabrzeża Odry Wschodniej i Zachodniej, w szczególności oddane do użytku w 2014 r. nabrzeże miejskie dla obsługi jednostek pasażerskich oraz turystyki żeglarskiej na prawym brzegu Odry Wschodniej.

Rys. 4. Schemat powiązań komunikacyjnych



Legenda

- | | | | | |
|-----------------------|-----------------------------------|-------------------|----------------------------|------------------------|
| granica państwa | droga krajowa-autostrada A6/A11 | drogi wojewodskie | port lotniczy w Goleniowie | port morski w Policach |
| granica gminy Gryfino | droga krajowa-droga ekspresowa S3 | drogi powiatowe | port morski w Szczecinie | nabrzeża |
| tereny zurbanizowane | pozostałe drogi krajowe | linie kolejowe | drogi wodne | |
| wody powierzchniowe | | | | |

Źródło: opracowanie własne

Układ komunikacyjny uzupełniają droga krajowa nr 31 relacji A6 – Kostrzyn nad Odrą i dalej Słubice, drogi wojewódzkie nr 120 i 121. Przy czym droga 120 ma w tym układzie szczególne znaczenie łącząc drogę S10 na wysokości Kobylanki poprzez węzeł drogowy na S3 i dalej przejście graniczne Gryfino-Mescherin z niemiecką drogą krajową nr 113 i autostradą A11 w kierunku Berlina oraz A20 w kierunku Rostoku i Hamburga.

Gmina Gryfino nie dysponuje obiektami lotniskowymi ani lądowiskami w żadnej formie. Najbliższe obiekty umożliwiające rekreacyjne wykorzystanie znajdują się w Szczecinie. Lotnisko pasażerskie – krajowy i międzynarodowy Port Lotniczy Szczecin-Goleniów im. NSZZ Solidarność znajduje się w odległości ok. 55 km z dobrą czasową dostępnością samochodową ok. 40 minut. Lotniska berlińskie są dostępne w czasie niespełna dwóch godzin jazdy samochodem.

1.3.2. Infrastruktura techniczna

Zlokalizowana w Nowym Czarnowie Elektrownia Dolna Odra jest największym producentem energii elektrycznej w północno-zachodniej Polsce stąd, poza siecią dystrybucyjną, istotną część infrastruktury na obszarze gminy stanowią obiekty elektroenergetyczne - stacje i linie przesyłowe o napięciach 220 i 400 kV. Stanowią one element krajowego systemu elektroenergetycznego (KSE) łącząc stację elektroenergetyczną 400/220 kV w Krajniku ze stacjami w Morzyczynie koło Stargardu (400/220/110 kV), w Dunowie pod Koszalinem (400/220/110 kV), w Gorzowie (220/110 kV), w Plewiskach pod Poznaniem (400/220/110 kV), ze stacją Glinki na północ od Szczecina (220/110 kV) oraz stacją Vierraden w Niemczech. Obecnie trwa realizacja projektu obejmującego m.in. budowę linii 400 kV: Krajnik-Baczyna.

Na poziomie dystrybucyjnym funkcjonują połączenia – linie elektroenergetyczne WN (110 kV) zasilające dwustronnie stację 110kV/SN GPZ Gryfino (GRY) – ze stacji w Elektrowni Dolna Odra (DOD) i z GPZ Dąbie (DAB) w Szczecinie oraz GPZ Żydowce (ZWC). Ze stacji DOD zasilany jest również GPZ w Widuchowej (WDH).

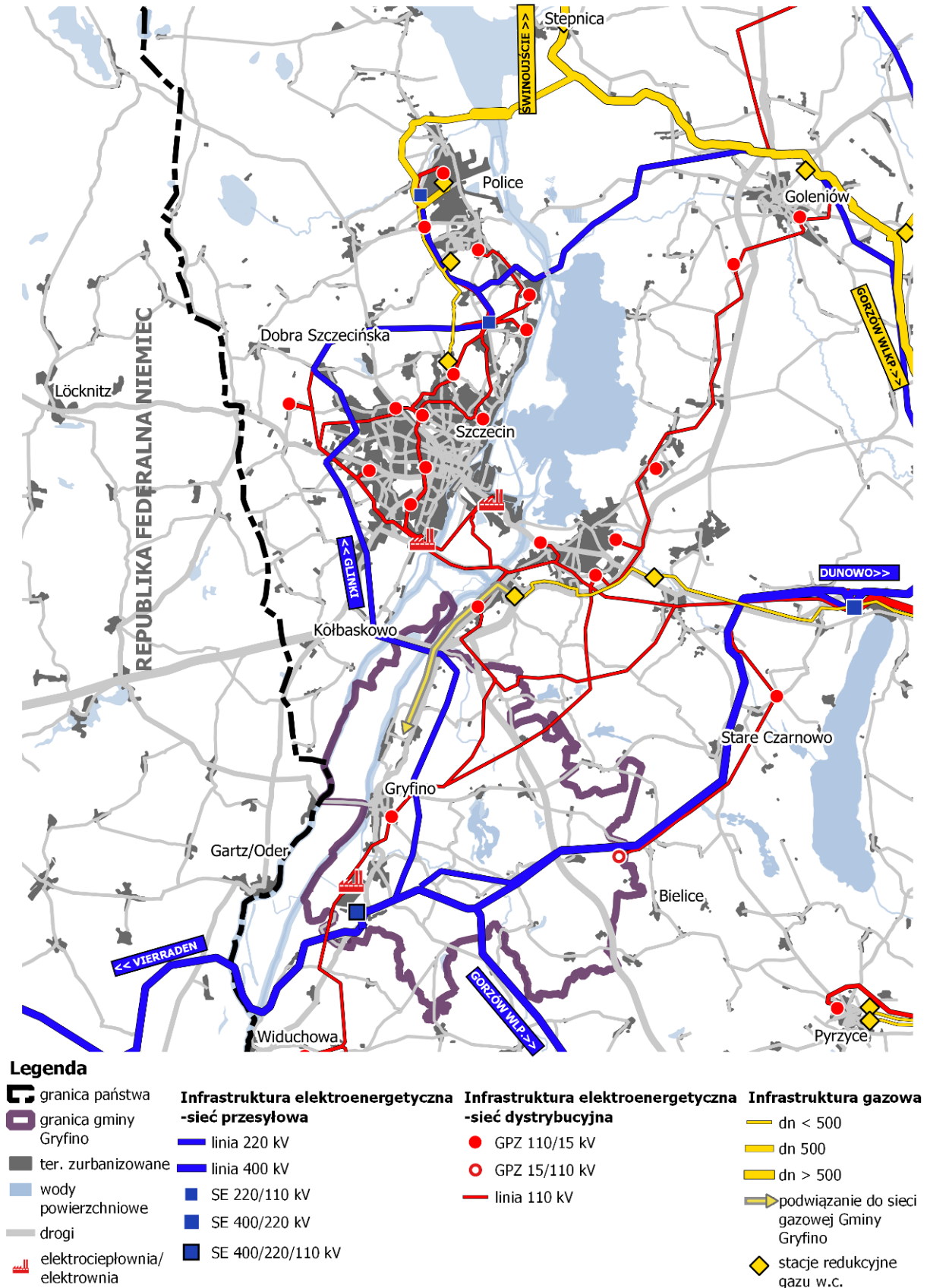
GPZ Gryfino poprzez sieć elektroenergetyczną SN-15 kV, stacje transformatorowe SN/nn i sieć elektroenergetyczną nn-0,4 kV zapewnia zasilanie w energię elektryczną miasta i gminy Gryfino, a także miejscowości w sąsiednich gminach Starym Czarnowie, Bielicach i Widuchowej. Miejscowości położone w południowej części gminy Gryfino (Gajki, Steklino, Steklisko, Włodkowice) zasilane są na poziomie SN-15 kV ze stacji położonych na obszarze gmin Widuchowa i Banie, a Parsówek z obszaru gminy Bielice.

W zakresie zaopatrzenia w gaz gmina Gryfino bazuje na połączeniu gazociągiem średniego ciśnienia De 180 PE ze stacją gazową zlokalizowaną na obszarze Szczecina w Podjuchach.

W zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ciepłownictwa nie występują powiązania zewnętrzne (za wyjątkiem zaopatrzenia w wodę m. Parsówek z miejscowości Babin).

Również w zakresie gospodarowania odpadami stałymi gmina jest samowystarczalna.

Rys. 5. Schemat powiązań infrastrukturalnych



Źródło: opracowanie własne.

1.4. Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu

Wg danych ewidencji gruntów (PODGiK w Gryfinie) powierzchnia geodezyjna gminy Gryfino wynosi 25 390 ha z czego 24 432 ha przypada na obszar wiejski i 958 ha na miasto (przed zmianą od 1 stycznia 2019 r.). Największy udział w strukturze użytkowania mają użytki rolne – 53,6%, w tym 42,8% stanowią grunty orne. Wśród pozostałych użytków dominują lasy – 21,2%, nieużytki stanowią aż 11,3% (głównie na obszarze Międzyodrza) powierzchni gminy, grunty pod wodami 5%, grunty zabudowane i zurbanizowane obejmują 7,5% użytków gruntowych.

Tab. 2. Struktura użytkowania gruntów wg stanu na dzień 1 stycznia 2016 r. (pow. geodezyjna).

lp.	wyszczególnienie	obszar wiejski (pow. w ha) /%		miasto (pow. w ha) /%		łącznie gmina (pow. w ha) / udział%	
1.	Użytki rolne - razem	13179	53,9	435	45,4	13614	53,6
	grunty orne	10649	43,6	230	24,0	10879	42,8
	sady	81	0,3	10	1,0	91	0,4
	łąki	1532	6,3	148	15,4	1680	6,6
	pastwiska	458	1,9	24	2,5	482	1,9
	grunty pod rowami	81	0,3	6	0,6	87	0,3
	grunty pod stawami	31	0,1	0	0,0	31	0,1
	grunty rolne zabudowane	347	1,4	17	1,8	364	1,4
2.	Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	5552	22,7	21	2,2	5573	21,9
	lasy	5367	22,0	7	0,7	5374	21,2
	zadrzewione i zakrzewione	185	0,8	14	1,5	199	0,8
3.	Grunty pod wodami	1151	4,7	111	11,6	1262	5,0
	stojące	186	0,8	1	0,1	187	0,7
	płynące	965	3,9	110	11,5	1075	4,2
4.	Grunty zabudowane i zurbanizowane	1524	6,2	368	38,4	1892	7,5
	tereny kolejowe	83	0,3	20	2,1	103	0,4
	drogi	793	3,2	94	9,8	887	3,5
	inne tereny komunikacyjne	1	0,0	2	0,2	3	0,0
	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	32	0,1	38	4,0	70	0,3
	tereny przemysłowe	441	1,8	20	2,1	461	1,8
	zurbanizowane tereny niezabudowane	14	0,1	22	2,3	36	0,1
	tereny mieszkaniowe	75	0,3	97	10,1	172	0,7
	inne tereny zabudowane	82	0,3	75	7,8	157	0,6
	użytki kopalne	3	0,0	0	0,0	3	0,0
5.	Tereny różne	166	0,7	9	0,9	175	0,7
6.	Nieużytki	2860	11,7	14	1,5	2874	11,3
	Razem:	24432	100,0	958	100,0	25390	100,0

Źródło: Starostwo Powiatu Gryfińskiego – PODGiK

Poza ustalonym w ewidencji gruntów i budynków sposobem użytkowania gruntów poszczególnym terenom objętym ustaleniami planów miejscowych przypisano ich obecne lub docelowe przeznaczenie związane z docelową rolą danego terenu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy. Przeznaczenie to może być spójne z ustalonym w ewidencji gruntów i budynków lub sprzeczne z nim, zmierzające do przekształceń np. użytków rolnych na budowlane. Faktyczna zmiana sposobu użytkowania, a w jej następstwie zmiana w ewidencji gruntów i budynków następuje w wyniku realizacji ustaleń planu lub realizacji zamierzeń inwestycyjnych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz na podstawie przepisów specjalnych tzw. specustaw.

Szczegółowe zestawienie obowiązujących planów miejscowych wraz z ich powierzchnią przedstawiono w punkcie 2.2. Wymogi ochrony ładu przestrzennego w gminie Gryfino.

1.5. Stan prawny gruntów

1.5.1. Struktura własności

Wg danych ewidencji gruntów (PODGiK w Gryfinie) w strukturze własności dominuje grupa 1 - grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste. Grunty tej grupy stanowią 48% powierzchni użytków gruntowych w gminie. W ramach tej grupy 19,6% powierzchni

wszystkich gruntów w gminie stanowią grunty Agencji Nieruchomości Rolnych, a 21,4% grunty Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych.

Drugą wielkość stanowią grunty grupy 7 - osób fizycznych - 31,8% pow. użytków gruntowych w gminie. Przy czym w tej części 27% powierzchni wszystkich gruntów w gminie to grunty osób fizycznych wchodzące w skład gospodarstw rolnych.

Kolejną wielkość stanowią grunty grupy 15 – będące przedmiotem własności i władania osób niewymienionych w grupach 1-14. W grupie tej dominują grunty spółek prawa handlowego – 10,9% wszystkich użytków gruntowych w gminie.

Tab. 3. Struktura władania gruntami wg grup i podgrup rejestrowych (stan na dzień 1 stycznia 2016 r. - pow. ewidencyjna*).

Nr gr. rej.	Nr pod gr. rej.	Wyszczególnienie gruntów wchodzących w skład grupy lub podgrupy rejestrowej	Powierzchnia (ha) / udział%					
			miasto pow. w ha /%		obszar wiejski pow. w ha /%		łącznie	%
1	1.1	Gr. Agencji Nieruchomości Rolnych/ob. KOWR	19	2,0	4942	20,2	12173	48,0
	1.2	Gr. Państw. Gospodarstwa Leśnego LP	4	0,4	5436	22,2		
	1.3	Gr. państw. jednostek organizacyjnych, które na podst. ustawy z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gosp. nieruch. sprawują trwałe zarząd nad nieruch. SP	109	11,4	503	2,1		
	1.4	Gr. organów adm. publicznej gospodarujących zas. nieruch. SP z wył. gr. przekaz. w trwałe zarząd	17	1,8	307	1,3		
	1.7	Pozostałe gr. SP z gr. zalicz. do grupy 1	27	2,8	809	3,3		
		Łącznie podgrupy:	176	18,4	11997	49,1		
2	2.1	Gr. SP w użytk. wiecz. osób fizycznych	3	0,3	17	0,1	674	2,7
	2.2	Gr. SP w użytk. wiecz. państwowych osób prawnych	22	2,3	63	0,3		
	2.4	Gr. SP w użytk. wiecz. pozost. osób	24	2,5	545	2,2		
		Łącznie podgrupy:	49	5,1	625	2,6		
3		Gr. spółek SP, przeds. państwowych i innych państwowych osób prawnych	0	0,0	125	0,5	125	0,5
		Łącznie podgrupy:	0	0,0	125	0,5		
4	4.1	Gr. wchodzące w skład gminnego zasobu nieruch. z wyłączeniem gr. przekaz. w trwałe zarząd	325	34,0	813	3,3	1165	4,6
	4.2	Gr. gmin i związków międzygminnych przekaz. w trwałe zarząd gminnym jedn. organizacyjnym	8	0,8	9	0,0		
	4.3	Pozostałe gr. z zaliczanych do grupy 4	0	0,0	10	0,0		
		Łącznie podgrupy:	333	34,8	832	3,4		
5	5.1	Gr. gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	18	1,9	4	0,0	111	0,4
	5.3	Gr. gmin i ich związków w użytkow. wieczystym spółdzielni mieszk.	3	0,3	0	0,0		
	5.4	Gr. gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób	75	7,8	11	0,0		
		Łącznie podgrupy:	96	10,0	15	0,1		
7	7.1	Gr. os. fiz. wchodzące w skład gosp. rolnych	87	9,1	6761	27,7	8066	31,8
	7.2	Gr. os. fiz. niewchodzące w skład gosp. rolnych	152	15,9	1066	4,4		
		Łącznie podgrupy:	239	25,0	7827	32,0		
8	8.2	Gr., które są wł. spółdzielni mieszk. i ich zw. oraz grunty, których właściciele nie są znani	14	1,5	3	0,0	17	0,1
		Łącznie podgrupy:	14	1,5	3	0,0		
9		Grunty kościołów i związków wyznaniowych	1	0,1	119	0,5	120	0,5
		Łącznie podgrupy:	1	0,1	119	0,5		
11	11.1	Gr. wchodzące w skład powiat. zasobu nieruch. z wyłączeniem gr. przekazane w trwałe zarząd	13	1,4	65	0,3	82	0,3
	11.3	Pozost. gr. z zaliczanych do grupy 11	3	0,3	1	0,0		
		Łącznie podgrupy:	16	1,7	66	0,3		
13	13.1	Gr. wchodzące w skład woj. zasobu nieruch. z wyłączeniem gr. przekaz. w trwałe zarząd	5	0,5	41	0,2		

			5	0,5	41	0,2	46	0,2
Łącznie podgrupy:			5	0,5	41	0,2	46	0,2
15	15.1	Gr. spółek prawa handlowego	17	1,8	2742	11,2		
	15.2	Gr. partii politycznych i stowarzyszeń	0	0,0	1	0,0		
	15.3	Pozost. gr. z zaliczanych do grupy 15	10	1,0	15	0,1		
Łącznie podgrupy:			27	2,8	2758	11,3	2785	11,0
Razem grupy 1-15 (pow. ewidencyjna):			956	100	24432	100	25364	100

Źródło: Starostwo Powiatu Gryfińskiego – PODGiK

*10 czerwca 2016 r. MliB ogłosił jednolity tekst rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków – pojawiły się nowe grupy i zmieniły się nazwy podgrup, zestawienie będzie musiało być zweryfikowane.

1.5.2. Struktura własności komunalnej

Według stanu na dzień 31.12.2015 r., Gmina Gryfino jest właścicielem i użytkownikiem wieczystym gruntów o łącznej powierzchni 1 173,3653 ha.

Tab. 4. Struktura władania gruntami komunalnymi:

Lp.	GRUNTY	Powierzchnia w ha	Wartość w zł
1.	stanowiące gminny zasób nieruchomości	1 173,3653	49 241.048,11
	w tym:		
	a/ przekazane w trwały zarząd	30,5991	
	b/ przekazane w użyczenie	47,6017	
	c/ przekazane w użytkowanie	10,0513	
	c/ będące w wieczystym użytkowaniu gminy	9,9047	
2.	przekazane w użytkowanie wieczyste	113,3010	
	w tym: osobom fizycznym	21,12	

Źródło: Urząd Miasta i Gminy Gryfino

Gmina Gryfino, posiada w użytkowaniu wieczystym 9,9047 ha gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa.

1.5.3. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Zgodnie z art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* terenami zamkniętymi są tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

W granicach gminy Gryfino tereny zamknięte obejmują:

- wskazane 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. MR z 27 marca 2014 r. poz. 25 z późn. zm.) działki ewidencyjne linii kolejowej nr 273 relacji Szczecin Główny – Wrocław Główny,
- działki nr 123/4 i 6/7 obrębu Chlebowo i nr 308/1 obrębu Radziszewo 1 wskazane Decyzją Nr 38/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 13 marca 2019 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Ministra Obrony Narodowej z dnia 15 marca 2019 r. poz. 46).

Tab. 5. Wykaz działek o statusie terenów zamkniętych.

Numer działki		Obręb	Typ terenu zamkniętego
wg decyzji	uwagi		
151/7		Czepino	Kolejowy – linia nr 273
288/5, 288/9		Daleszewo	
30/1, 104/2, 105/2, 105/3, 106/6, 107/4, 107/8		Nowe Czarnowo	
4/3, 8, 11, 13, 14, 98/5		Pniewo	
98/6	podzielona na dz. o nr 98/22 i 98/23, z których ter. zamknięty (wg PODGiK) stanowi dz. nr 98/23		
98/12			
115/2	podzielona na dz. o nr 115/16, 115/17, 115/18, 115/19, z których ter. zamknięty (wg PODGiK) stanowi dz. nr 115/19		
115/3	podzielona na dz. o nr 115/20, 115/21, 115/22, z których		

	ter. zamknięty (wg PODGiK) stanowi dz. nr 115/22		
438/3, 439, 441			
442/1	działka nie ujęta w decyzji MR – włączona do ter. zamkniętego w wyniku podziałów		
449, 450/3			
450/4	działka nie ujęta w decyzji MR – włączona do ter. zamkniętego w wyniku podziałów		
465			
29		Radziszewo	
195		Żabnica	
35/2, 37/2, 41/3, 43		Żórawki	
122		Gryfino 1	
267/7		Gryfino 3	
162/12			
487/4	działka ujęta w decyzji MR – nie występuje w ewidencji gruntów obrębu Gryfino 5	Gryfino 5	
281			
6/7, 123/4		Chlebowo	Kompleks wojsk. nr 5981 (RZI Szczecin)
308/1		Radziszewo 1	

Źródło: Dz. Urz. MR z 27 marca 2014 r. poz. 25, Dz. Urz. Ministra Obrony Narodowej z dnia 3 października 2014 r. poz. 321 z późn. zm., dane PODGiK w Gryfinie.

Zgodnie z art. 3 u.p.z.p. tereny zamknięte zostały wyłączone z obszaru właściwości organów samorządu gminnego w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej. W art. 4 ust. 3 ustawy zapisano - *w odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy.* Przy czym w ust. 4 wskazano wyjątek mówiący, że przepisu ust. 3 nie stosuje się do terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu, co oznacza wprost zamknięte tereny kolejowe.

1.5.4. Obszary ograniczonego użytkowania

Obszar ograniczonego użytkowania w obowiązującym stanie prawnym tworzy się na podstawie art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* aktem prawa miejscowego - uchwałą rady powiatu lub sejmiku województwa. W uchwale określa się granice obszaru ograniczonego użytkowania, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenów ujętych w obszarze.

Na obszarze gminy Gryfino został ustanowiony jeden obszar ograniczonego użytkowania. Zgodnie z pierwotnym brzemieniem ustawy *Prawo ochrony środowiska* z 2006 r. został on ustanowiony Rozporządzeniem Nr 121/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 14 listopada 2006 r. *w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Zespołu Elektrowni „Dolna Odra” S.A. w Nowym Czarnowie - Elektrowni „Dolna Odra”* i opublikowany w Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 30 listopada 2006 r. Nr 114, poz. 2167.

W wyniku nowelizacji przepisów od 15 listopada 2008 r. art. 135 ust. 2 ustawy – *Prawo ochrony środowiska* stanowi, że obszar ograniczonego użytkowania tworzy w drodze uchwały sejmik województwa.

Z uwagi na brak ustawowych przepisów przejściowych dotyczących obowiązywania aktów wykonawczych, takich jak rozporządzenie wojewody w sprawie obszaru ograniczonego użytkowania, należy przyjąć, że rozporządzenie wojewody zachodniopomorskiego zostało wyeliminowane z obrotu prawnego i obecnie na obszarze gminy nie ma obszarów ograniczonego użytkowania.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Pojęcie ładu przestrzennego zostało zdefiniowane formalnie w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z zapisem art. 2 pkt 1 ustawy przez ład przestrzenny należy rozumieć *takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.*

Ład przestrzenny obok zrównoważonego rozwoju (zdefiniowanego w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001

r. *Prawo ochrony środowiska*⁵), jest zgodnie z art. 1 ust. 1 u.p.z.p., podstawą działań w zakresie kształtowania polityki przestrzennej podejmowanych przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej. Stanowi także podstawę działań w zakresie przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Art. 1 ust. 2 u.p.z.p., stawia wymagania ładu przestrzennego na pierwszym miejscu w katalogu czynników uwzględnianych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rangę zagadnienia potwierdza również zapis art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – „Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:

1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej, ...”.

Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030⁶ jako jeden z sześciu celów polityki przestrzennego zagospodarowania kraju formułowała – *Cel 6. Przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego*. Podstawą tak sformułowanego celu były m.in. wnioski z *Podsumowania Raportu o stanie przestrzennego zagospodarowania kraju „Polska przestrzeń”*. W opisie problemu KPZK 2030 wskazując na:

- źródła i skutki nieuporządkowanej gospodarki przestrzennej w Polsce,
 - społeczne i ekonomiczne skutki generowane przez obecny system gospodarki przestrzennej,
 - zaniechania kontroli procesów przestrzennych jako przyczyny niewydolności systemu zarządzania,
 - dezintegrację instytucjonalną systemu planowania przestrzennego,
 - luki w systemie aktów planistycznych,
 - potrzebę budowania wiedzy, świadomości i partycypacji społecznej,
- formułowała kierunki działań i same działania.

Dla osiągnięcia celu KPZK 2030 zakładała zmianę uwarunkowań systemowych. Jako jeden z kroków zapowiadanych zmian można uznać regulacje wprowadzone do u.p.z.p. z dniem 18 listopada 2015 r. ustawą z dnia 9 października 2015 r. o *rewitalizacji*.

Zgodnie z zapisami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego ład przestrzenny obejmuje m.in.:

- logikę przestrzenną, wyrażającą się w racjonalnym rozmieszczeniu elementów struktury zagospodarowania przestrzennego,
- przestrzenną czytelność struktury,
- zachowanie walorów środowiska przestrzeni i środowiska kulturowego,
- dostosowanie struktur zagospodarowania do wykształconych i akceptowanych społecznie wzorców zachowań,
- optymalne relacje pomiędzy centrum a obszarami peryferyjnymi,
- pozytywny wyraz estetyczno-krajobrazowy,
- optymalizację przepływu towarów i przemieszczeń osób,
- eliminację przestrzeni kryminogennych.

Ład przestrzenny przejawia się i powinien być realizowany w różnych skalach przestrzennych (ponadnarodowej, krajowej, regionalnej, lokalnej aż wreszcie - szczegółowej w obszarze dzielnicy, kwartału, pierzei, działki) uwzględniając wyraz estetyczny kształtowany przez jakość urbanistyki i architektury, a także dostępność i jakość przestrzeni publicznej.

2.1. Stan ładu przestrzennego w gminie Gryfino

Ocenę stanu ładu przestrzennego w gminie Gryfino odniesiono odrębnie do obszarów wiejskich i miasta wraz z najbliższym otoczeniem. W ogólnej ocenie ładu przestrzennego uwzględniono stan struktury funkcjonalno-przestrzennej, charakter zabudowy i jej parametry, intensywność zagospodarowania, elementy infrastruktury technicznej, elementy fizjonomii struktury miasta i pozostałych miejscowości. Ocena ładu przestrzennego i wnioski z niej płynące stanowią podstawę

⁵ Zrównoważony rozwój – rozumie się przez to taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

⁶ KPZK 2030 utraciła moc z dniem 13 listopada 2020 r. na podstawie art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw.

dla formułowania kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1.1. Miasto Gryfino wraz z otoczeniem

Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta jest silnie powiązana z uwarunkowaniami środowiskowymi, położeniem miasta w Dolinie Dolnej Odry i na krawędzi wysoczyzny morenowej Równiny Wełtyńskiej (Rys. 8. Hipsometria obszaru gminy Gryfino i otoczenia).

Położenie nad brzegiem Odry Wschodniej, specyficzne pasmowe (na kierunku północ – południe) ukształtowanie terenu miało istotny wpływ na kształtowanie struktury miasta, podział na osiedla, funkcje i charakter poszczególnych części miasta, przebieg infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

Na obecny obraz miasta istotny wpływ miały wydarzenia historyczne, a w szczególności skala zniszczeń wojennych, podejście do odbudowy, a także decyzja o lokalizacji nieopodal w Nowym Czarnowie Elektrowni Dolna Odra, jako głównego czynnika rozwoju miasta po roku 1965 i w latach 70.

W wyniku działań wojennych miasto zostało zniszczone w ok. 70%. Poza nielicznymi zachowanymi lub odbudowanymi obiektami, w tym fragmentami murów obronnych nie zachowała się przedwojenna tkanka staromiejska. Odbudowa i rozbudowa osiedli mieszkaniowych prowadzona w latach 70. i 80. ukształtowała dzisiejszą strukturę miasta i jego wyraz architektoniczny. Pojawiły się w niej obiekty obce kulturowo i obce skali miasta, wysokie budynki mieszkalne, nowe osiedla mieszkaniowe, wolnostojące pawilony handlowe itp. Działa odbudowy nie dokończono pozostawiając niezabudowane, ulegające stałej destrukcji całe kwartały staromiejskie. Paradoksalnie stworzyło to w ostatnich latach możliwości dla zagospodarowania i zabudowy miasta z poszanowaniem historycznej struktury i wartości kulturowych miejsca. Działania takie są sukcesywnie realizowane, w tym poprzez sporządzanie dokumentów planistycznych i konsekwentną realizację ustaleń planów miejscowych.

W drugiej połowie XX w. Gryfino utraciło również znaczenie jako miasta portowego na szlaku żeglownym Odry. Zabudowa i infrastruktura nadbrzeżna uległy zniszczeniu, zlikwidowano ostatecznie połączenie kolejowe basenu portowego z linią magistralną nr 273. Inwestycje zrealizowane w ostatnich latach – budowa nabrzeży, budynków obsługi i infrastruktury – przywracają miasto do rzeki, przy czym powiązanie to i funkcjonalność nowych obiektów mają na ten czas wyłącznie turystyczny i rekreacyjny charakter. Gospodarcze wykorzystanie drogi wodnej Odry jest wprost uzależnione od czynników zewnętrznych (poza kompetencjami samorządu gminnego).

W wyniku przemian politycznych, społeczno-gospodarczych, zmian systemowych w podejściu do zagospodarowania przestrzennego jakie miały miejsce w latach 80. i 90. XX w. nastąpił trwający do dziś skokowy rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z jednoczesną ekspansją na tereny poza utrwaloną wcześniej strukturę miasta i tereny podmiejskie, rolnicze. Proces ten dotyczy głównie północnej i wschodniej części miasta Gryfino oraz obrębów Wełtyń II, Pniewo, Żórawki i Żórawie, ale objął również miejscowości położone dalej ze względu na ich atrakcyjność dla zamieszkania takie jak Radziszewo, Żabnica, Stare Brynki, Wełtyń, Wirów, Chwarstnica, Steklno, Steklino. Tak ekspansywny rozwój budownictwa mieszkaniowego, w tym na podstawie decyzji o warunkach zabudowy (bez możliwości realnego oddziaływania samorządu), ale również lokalizacja nowych miejsc pracy i usług nie pozostają bez negatywnego wpływu na takie elementy szeroko rozumianego ładu przestrzennego jak racjonalne rozmieszczenie elementów struktury funkcjonalnej i jej czytelność, wyraz estetyczno-krajobrazowy, optymalizacja wzajemnych relacji w przestrzeni jak też codziennych przepływów towarów i osób.

W konsekwencji tak przebiegającego (nie zawsze kontrolowanego i przewidywalnego) procesu rozwoju zabudowy, często rozproszonej, niespójnej kompozycyjnie i architektonicznie, zostały wygenerowane zupełnie nowe potrzeby w zakresie infrastruktury (uzbrojenia terenów), komunikacji (budowy nowych dróg), zabezpieczenia potrzeb socjalnych, dostępu do usług zarówno podstawowych jak i wyższego rzędu.

2.1.2. Obszary wiejskie

Wiejska część gminy, podobnie jak miasto Gryfino, rozciąga się częściowo wzdłuż Doliny Dolnej Odry i w znacznie większej części w obszarze Równiny Wełtyńskiej. Podział ten nie pozostał bez wpływu na ukształtowanie i wzajemne powiązania jednostek osadniczych.

W Dolinie Dolnej Odry i u podnóża krawędzi wysoczyzny znajdują miejscowości Radziszewo, Daleszewo, Czepino, Nowe Brynki, Dębce, Żabnica, Krajnik, Krzypnica, Pastuszka i Nowe Czarnowo. Pozostałe miejscowości rozlokowane są na Równinie Wełtyńskiej. Rolniczy charakter tej części gminy

decydował w znacznej mierze o ukształtowaniu struktury funkcjonalnej zabudowy wsi. Przy czym występuje tu zabudowa zagrodowa charakterystyczna dla gospodarstw indywidualnych jak i zabudowa typowa dla gospodarstw wielkoobszarowych. W takich przypadkach pierwotne założenia miejscowości były uzupełniane zespołami budynków wielorodzinnych tak charakterystycznymi dla byłych PGR-ów (Wysoka Gryfińska, Stare Brynki, Gardno, Drzenin, Parsówek, Sobiemyśl, Dołgie). Obecnie zły stan tej zabudowy i towarzyszącej jej infrastruktury jest odzwierciedleniem kondycji ekonomicznej mieszkańców i wpływa bardzo niekorzystnie na wizerunek miejscowości, a przez to na niską ocenę stanu ładu przestrzennego.

Miejscowości, w których dominują gospodarstwa indywidualne, w znacznym stopniu zachowały wykształconą strukturę przestrzenną założenia. Często jednak, jako miejsca o atrakcyjnych walorach otoczenia, stanowią punkt wyjścia dla rozprzestrzeniania się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i towarzyszących jej usług poza obszar jednostki osadniczej (Chlebowo, Radziszewo, Żabnica, Wełtyń, Wirówek, Stare Brynki, Chwarstnica, Steklno). Procesy te, często przez stosowane rozwiązania architektoniczne i kompozycyjne albo ich brak, stanowią zagrożenie dla zachowanej historycznie uwarunkowanej struktury przestrzennej miejscowości przez co również wpływają niekorzystnie na ocenę zachowania ładu przestrzennego.

Uwarunkowania środowiskowe predestynują część terenów dla lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej. Są to obszary położone nad Odrą (Żabnica i Gryfino) oraz w sąsiedztwie jezior (Wełtyń, Borzym, Wirów, Steklno). O ile obecne potrzeby wymuszają wyższe „standardy” zagospodarowania i zabudowy, to wciąż funkcjonuje na obszarach rekreacyjnych substancja o bardzo niskich walorach estetycznych i jakościowych.

Duży wpływ na ocenę ładu przestrzennego w warstwie estetycznej mają obiekty związane z gospodarką rolną, w tym ogrodniczą. Są to najczęściej wielkogabarytowe budynki gospodarcze, silosy, szklarnie o dużych powierzchniach zabudowy. Jest to element gospodarki, dlatego mimo istotnego niekorzystnego oddziaływania w krajobrazie nie da się go wyeliminować. Pożądane jest podnoszenie standardów i jakości budowlanej tych obiektów, co jest już zauważalne w nowych czy rewitalizowanych lokalizacjach.

Specyficzny element rolniczego krajobrazu gminy stanowi farma elektrowni wiatrowej „Parsówek”. Jednakże ze względu na ukształtowanie terenu gminy i skrajne położenie przy wschodniej granicy, jej oddziaływanie w przestrzeni ogranicza się do tej części gminy i obszarów położonych na wschód poza jej granicami.

Odrębną kwestię stanowi obszar lokalizacji Elektrowni Dolna Odra wraz z bezpośrednim otoczeniem oraz obszary położone w bliskim sąsiedztwie elektrowni. W bezpośrednim zasięgu jej oddziaływania znalazły się miejscowości Krajnik, Krzypnica, Nowe Czarnowo oraz w części Pniewo i Żórawki.

Skala zakładu, wielkość bloków energetycznych, infrastruktura linii elektroenergetycznych najwyższych napięć (dotyczy również znacznej części obszaru gminy) czy wysokość kominów generują oddziaływanie w krajobrazie nie tylko południowej części gminy Gryfino. W zależności od punktu obserwacji istotne powiązania krajobrazowe sięgają kilku, kilkunastu kilometrów, w tym na stronę niemiecką, gminę Kołbaskowo na północy, a ze względu na ukształtowanie terenu oraz jego użytkowanie znacznie mniej na południe (gm. Widuchowa).

Bezpośrednie otoczenie elektrowni stanowi strefę lokalizacji zakładów produkcyjnych i usługowych i tym funkcjom podporządkowane jest zagospodarowanie terenu, infrastruktura jak i architektura obiektów. Tym samym i z uwagi na rolę tych terenów w rozwoju gospodarczym gminy należy uznać przekształcenia jakie tu zachodzą za niezbędne i akceptowalne mimo niekorzystnego oddziaływania krajobrazowego.

2.2. Wymogi ochrony ładu przestrzennego w gminie Gryfino

Ochrona, przywracanie i kształtowanie ładu przestrzennego jest przedmiotem (bezpośrednio lub pośrednio) ustaleń wielu dokumentów gminnych, w tym Strategii Rozwoju Gminy Gryfino, Planu rozwoju lokalnego gminy Gryfino na lata 2007-2013, Planu zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego dla gminy Gryfino na lata 2016-2025, Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Gryfino na lata 2017-2023, planów odnowy wybranych miejscowości, ale w szczególności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino oraz obowiązujących planów miejscowych.

W zgodzie z ustaleniami studium gmina sporządza konsekwentnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego stanowiące, w odróżnieniu od decyzji o warunkach zabudowy

i zagospodarowania terenu, faktyczne i prawne narzędzie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez trwałe i przejrzyste formułowanie zasad realizacji zagospodarowania terenu i zabudowy.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zajmują (wg stanu na styczeń 2020 r.) powierzchnię 4 953,74 ha. Stanowi to ok. 19,5% całkowitej powierzchni gminy. Uwzględniając i odejmując powierzchnię planów obejmujących swym zasięgiem znaczne obszary użytków rolnych, wód, sporządzonych dla lokalizacji wyłącznie infrastruktury technicznej, elektrowni wiatrowych czy składowiska odpadów komunalnych, udział powierzchni objętych ustaleniami planów miejscowych kształtujących rzeczywiście sposób zagospodarowania i zabudowy terenów zmniejsza się do ok. 8%.

W mieście Gryfino z powierzchni 1181 ha ustaleniami planów miejscowych objęte jest ok. 550,7 ha, co stanowi nieco ponad 46,6% powierzchni miasta. Można przyjąć, że jest to stosunkowo dobry wskaźnik, potwierdzający konsekwentną realizację ustaleń kierunkowych polityki przestrzennej gminy.

Rada Miejska w Gryfinie w latach 2009 - 2016 podjęła kilkanaście uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych lub ich zmian obejmujących obszary o łącznej powierzchni ok. 2 886,6 ha, z których część o pow. ok. 588,8 ha jest obecnie realizowana poprzez opracowanie projektów planów. Zakończenie procedur planistycznych istotnie wpłynie na wskaźnik pokrycia planami głównie w części wiejskiej gminy (opracowania w granicach miasta dotyczą przeważnie terenów obowiązujących już planów miejscowych).

Tab. 6. Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wg stanu na dzień 31 października 2020 r.).

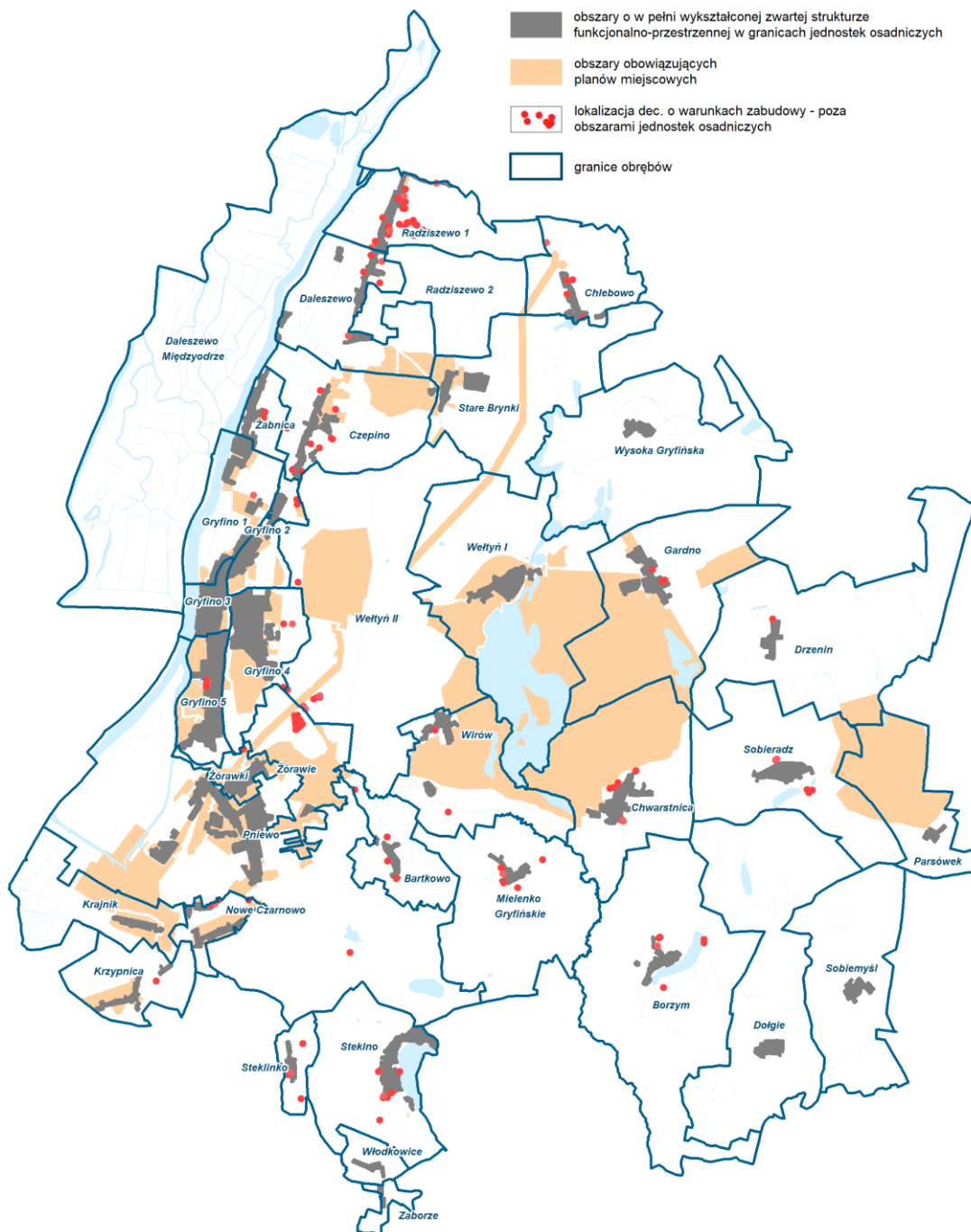
lp.	Nr uchwały	Obszar / lokalizacja	Publikacja w Dz. Urz. Woj. Zach.	pow. (ha)
Uchwalone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym				
1.	XXXIII/365/97	Steklno - oczyszczalnia	-	1,31
2.	XLI/476/98	Gryfino ul. Reymonta	-	23,17
3.	VI/60/99	Pniewo, Żórawki, Żórawie, Nowe Czarnowo	31 marca 1999 r. Nr 7 poz. 73.	0,78
4.	VI/61/99	Gryfino ul. Fabryczna	19 marca 1999 r. Nr 6 poz. 59.	11,01
5.	XI/138/99	Czepino (dz. nr 447/1)	14 października 1999 r. Nr 39 poz. 640	0,34
6.	XI/139/99	Wirów (dz. nr 38/3, 38/4, 38/5, 38/6 i 38/7)	14 października 1999 r. Nr 39 poz. 641	0,64
7.	XX/263/2000	Gryfino ul. Słoneczna	31 lipca 2000 r. Nr 26 poz. 314	4,80
8.	XX/264/2000	Nowe Czarnowo – Kolonia	31 lipca 2000 r. Nr 26 poz. 315	7,66
9.	XX/265/2000	Gryfino ul. Artyleryjska	4 sierpnia 2000 r. Nr 27 poz. 327	6,96
10.	XX/266/2000	Krajnik, Krzypnica, Nowe Czarnowo	5 września 2000 r. Nr 29 poz. 355	162,36
11.	XXII/291/2000	Gryfino ul. Łączna	26 października 2000 r. Nr 34 poz. 443	4,19
12.	XXII/292/2000	Daleszewo	26 października 2000 r. Nr 34 poz. 444	0,87
13.	XXII/293/2000	Radziszewo	26 października 2000 r. Nr 34 poz. 445	1,03
14.	XXII/294/2000	Wełtyń II	26 października 2000 r. Nr 34 poz. 446	44,31
15.	XXXVI/491/01	Gryfino - Stare Miasto 1	24 grudnia 2001 r. Nr 55 poz. 1639	11,28
16.	XXXVI/492/01	Gryfino - Stare Miasto 2	24 grudnia 2001 r. Nr 55 poz. 1640	12,97
17.	XXXVII/507/01	Stare Brynki (dz. nr 214 i 215)	31 grudnia 2001 r. Nr 57 poz. 1687	3,18
18.	XXXVII/508/01	Wirów (dz. nr 49/2, 49/3, 217/1, 217/2 i 217/3)	31 grudnia 2001 r. Nr 57 poz. 1688	0,50
19.	XLI/537/2002	Żabnica	30 kwietnia 2002 r. Nr 24 poz. 438	2,38
20.	XLIV/566/02	Wirów	26 czerwca 2002 r. Nr 45 poz. 957	2,35
21.	XLVII/602/02	Gryfino ul. Czechosłowacka, Łokietka	16 lipca 2002 r. Nr 54 poz. 1203	8,98
22.	XLIX/638/02	Gryfino ul. Flisacza	25 października 2002 r. Nr 75 poz. 1543	2,41
23.	XLIX/639/02	Gryfino ul. Fabryczna - „tereny wojskowe”	8 listopada 2002 r. Nr 80 poz. 1637	2,71
24.	IV/61/03	Gryfino ul. Rybacka, Wodna, Łączna	26 lutego 2003 r. Nr 12 poz. 179	53,07
25.	IV/62/03	Radziszewo dz. nr 246/2	26 lutego 2003 r. Nr 12 poz. 180	0,28

26.	IV/63/03	Gryfino ul. Grunwaldzka	26 lutego 2003 r. Nr 12 poz. 181	1,28
27.	IV/64/03	Dębce	26 lutego 2003 r. Nr 12 poz. 182	0,42
28.	VI/89/03	Gryfino ul. Kołłątaja	15 maja 2003 r. Nr 40 poz. 638	1,02
29.	VII/102/03	Wirów	9 czerwca 2003 r. Nr 47 poz. 774	3,08
30.	VII/103/03	Chwastnica	9 czerwca 2003 r. Nr 47 poz. 775	1,08
31.	VII/104/03	Gryfino ul. Grunwaldzka, 1 Maja	15 maja 2003 r. Nr 40 poz. 639	5,02
32.	IX/145/03	Nowe Brynki	-	-
33.	IX/147/03	Gryfino ul. Armii Krajowej	1 sierpnia 2003 r. Nr 61 poz. 1118	75,08
34.	XI/162/03	Daleszewo – Stare Brynki	14 października 2003 r. Nr 88 poz. 1469	17,69
35.	XII/178/03	Radziszewo 89/3	30 października 2003 r. Nr 98 poz. 1675	2,84
	XIV/192/03	Nowe Brynki (dz. nr 225/1 i 226)	28 listopada 2003 r. Nr 109 poz. 1836	0,04
36.	XIV/193/03	Radziszewo 232/4	28 listopada 2003 r. Nr 109 poz. 1837	0,13
37.	XIV/195/03	Wełtyń	27 listopada 2003 r. Nr 108 poz. 1821	157,33
38.	XV/212/03	L 110 kV D. Odra - Chlebowo	5 stycznia 2004 r. Nr 1 poz. 4	253,48
Uchwalone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym				
39.	XXIII/320/04	Wirówek	23 lipca 2004 r. Nr 54 poz. 984	7,93
40.	XXIII/321/04	Sobieradz	23 lipca 2004 r. Nr 54 poz. 985	1,06
41.	XXXI/433/05	Gryfino ul. Pionierów	19 sierpnia 2005 r. Nr 66 poz. 1456	0,22
42.	XLIV/557/05	Składowisko odpadów	23 stycznia 2006 r. Nr 7 poz. 116	242,28
43.	XLIV/558/05	Pniewo	23 stycznia 2006 r. Nr 7 poz. 117	39,91
44.	XXXIX/497/05	Parsówek EW	22 września 2005 r. Nr 76 poz. 1597	426,06
45.	XXXV/458/05	Gryfino obr. 1, 2 i 3	1 lipca 2005 r. Nr 54 poz. 1229	98,35
46.	IX/89/07	Gryfino C.W. Laguna	15 czerwca 2007 r. Nr 73 poz. 1183	49,77
47.	VII/74/07	Stare Brynki – Czepino	15 czerwca 2007 r. Nr 72 poz. 1160	166,25
48.	V/64/07	Gryfino ul. Grunwaldzka, Sprzymierzonych	26 kwietnia 2007 r. Nr 49 poz. 725	0,49
Uchwalone po zm. Studium przyjętej Uchwałą nr XXI/183/08 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 29 lutego 2008 r.				
49.	XLIX/529/10	Gryfino – Park Miejski	24 marca 2010 r. Nr 22 poz. 478	19,87
50.	III/18/10	Gryfino ul. Flisacza	15 lutego 2011 r. Nr 13 poz. 226	3,90
51.	X/90/11	Pniewo i Żórawki	26 września 2011 r. Nr 112 poz. 2006	263,30
52.	XII/110/11	Gryfino ul. Targowa	7 grudnia 2011 r. Nr 144 poz. 2793	2,41
53.	XIII/130/11	Gryfino ul. Łużycka	16 stycznia 2012 r. poz.49	48,24
54.	XV/145/11	Żórawie	13 lutego 2012r. poz. 323.	199,47
55.	XV/144/11	Czepino	14 marca 2012r. poz. 596.	56,54
56.	XVIII/158/12	Gardno ul. Słoneczna	12 czerwca poz. 1326	21,90
57.	XX/175/12	Wełtyń	27 czerwca 2012r. poz. 1474.	1 917,97
58.	XXII/190/12	Gardno – tereny produkcyjno - usługowe	27 lipca 2012 r. poz. 1763	60,58
59.	XXXI/269/13	Gryfino ul. Flisacza (dz. nr 49)	25 marca poz. 1287	0,07
60.	XXXIV/295/13	Wełtyń - obejście drogowe	11 lipca 2013 r. poz. 2627 i 2628	85,00
61.	XLI/358/14	Krzypnica	26 lutego 2014 r. poz. 799	0,13
62.	LIII/446/14	Gryfino – cm. komunalny	4 grudnia 2014 r. poz. 4857	12,93
63.	VII/64/15	Gryfino ul. Artyleryjska	9 czerwca 2015 r. poz. 2317	1,82
64.	XVI/129/15	Pniewo (dz. nr 4/1, 7/1, 7/3, 7/4, 7/5 i 7/6)	11 stycznia 2016r. poz. 61.	0,65
65.	XVII/147/15	Wełtyń II	20 stycznia 2016 r. poz. 404	5,60
66.	XXXV/322/17	Gardno, Drzenin	5 maja 2017 r. poz. 1907	60,58
67.	XXXV/323/17	Wełtyń – obejście drogowe	5 maja 2017 r. poz. 1908	8,99
68.	XXXV/324/17	Pniewo i Żórawki - teren Byłego sanatorium w Nowym Czarnowie	5 maja 2017 r. poz. 1909	16,81
69.	II/19/18	Gryfino oraz Wełtyń II	9 stycznia 2019 r. poz. 300	7,99

70.	IV/32/19	w rejonie ul. Łużyckiej w Gryfinie	19 lutego 2019 r. poz. 1033	0,34
71.	V/40/19	Elektrownia Dolna Odra	26 lutego 2019 r. poz. 1154	242,9
72.	VII/55/19	Obręby nr 1, 2 i 3 miasta Gryfino - przy ul. Flisaczej	25 kwietnia 2019 r. poz. 2321	4,0
73.	VII/56/19	obręb 5 miasta Gryfino	7 maja 2019 r. poz. 2574	48,02
74.	XV/128/19	Gardno	23 grudnia 2019 r., poz. 6815	29,75
75.	XXV/213/20	Stare Brynki	20 października 2020, poz. 4574	46,35
Powierzchnia planów miejscowych łącznie:				5 000,09

Źródło: Biuletyn Informacji Publicznej Gminy Gryfino.

Rys. 6. Obszary obowiązujących planów miejscowych, lokalizacji decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na tle jednostek osadniczych.



Źródło: opracowanie własne, System Informacji Przestrzennej Miasta i Gminy Gryfino.

Poza rolę samych ustaleń planów miejscowych w ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego sukcesywne zwiększanie ich zasięgu ma również wymierny wpływ na ograniczenie ilości wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uznawanych za jedną z najważniejszych przyczyn niekontrolowanego rozprzestrzeniania się zabudowy, a tym samym niekorzystnego wpływu na stan ładu przestrzennego.

Innym istotnym elementem kształtowania i ochrony ładu przestrzennego jest polityka wobec reklamy. Wobec braku w minionych latach regulacji tego obszaru zagospodarowania przestrzeni, szczególnie przestrzeni publicznej, problem, jego skala i sposób oddziaływania urósł do rangi wymagającej wprowadzenia rozwiązań systemowych. Kwestia ta została częściowo uregulowana ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. *o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu*, tzw. ustawą krajobrazową. Ustawa krajobrazowa umożliwia gminom uchwalanie zasad sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń w formie aktu prawa miejscowego. Ustawa weszła w życie 11 września 2015 r., dlatego wdrożenie procedury opracowania tzw. uchwały reklamowej należy uznać za jedno z ważniejszych zadań jakie gmina powinna realizować w zakresie kształtowania i ochrony ładu przestrzennego w najbliższym okresie.

Realizacja ustaleń zapisanych w dokumentach strategicznych, programowych i w prawie miejscowym jest stopniowo wdrażana. Jest to jednak proces długotrwały i wymagający oprócz edukacji, budowy świadomości, dużych nakładów finansowych zarówno ze strony gminy jak i inwestorów prywatnych. Koszty te rozkładają się na etap planowania strategicznego, miejscowego i uzbrojenia terenów (ponosi je gmina) oraz na etap realizacji budowlanej, której standard i poziom estetyczny mimo właściwych zapisów planów miejscowych jest wprost uzależniony od jakości projektów i nakładów inwestycyjnych podmiotów realizujących zagospodarowanie terenu i zabudowę (czasem jest to również gmina lub inne jednostki administracji samorządowej i rządowej, od których należy oczekiwać szczególnej dbałości o właściwe kształtowanie przestrzeni przy pomocy dostępnych narzędzi, np. konkursów urbanistyczno-architektonicznych czy konsultacji społecznych planowanych zamierzeń inwestycyjnych).

3. Stan środowiska, wymogi jego ochrony, ochrony przyrody, stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, zasoby ⁷

Granica administracyjna gminy Gryfino nawiązuje na wielu odcinkach do naturalnych wydzielen przyrodniczych, jakie tworzą linie brzegowe rzek i jezior oraz obrzeża kompleksów leśnych. Zachodnia granica gminy na całej długości prowadzona jest wzdłuż linii brzegowej lub nurtem Odry Wschodniej i Odry Zachodniej oraz wzdłuż licznych kanałów na Międzyodrzu m.in. Kanału Wtórno, Obnicy i Skońnicy. Niewielki odcinek południowej granicy gminy biegnie wzdłuż Tywy i Bielicy oraz wschodniego brzegu jeziora Steklno. Na północy, na krótkim odcinku granica gminy nawiązuje do doliny Krzekny. Prawie cała północna granica gminy przebiega wzdłuż Puszczy Bukowej, na południu znaczne odcinki granicy również stanowią obrzeża lasów. Na pozostałej długości granice są sztucznymi wydzieleniami w obrębie użytków rolnych (na wschodzie) i kompleksów leśnych (na południu).

3.1. Środowisko przyrodnicze - ogólna charakterystyka, powiązania z otoczeniem

Gmina Gryfino charakteryzuje się specyficznym położeniem w przestrzeni przyrodniczo-geograficznej rzutującym zarówno na jej rozwój gospodarczy jak i kształtowanie ekologicznego systemu obszarów chronionych. Głównymi elementami wyróżniającymi ten obszar 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 nad Odrą Wschodnią i Zachodnią, będącymi ważną osią w układzie gospodarczym i przyrodniczym Polski Zachodniej,
- położenie zachodniej części gminy w korytarzu ekologicznym doliny Odry będącej ważnym

⁷ Na podstawie:

- *Opracowanie ekofizjograficzne dla obszaru miasta i gminy Gryfino na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – 2014 r.;*
- *Program ochrony środowiska dla miasta i gminy Gryfino na lata 2012-2015 z perspektywą do roku 2019;*
- *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego.*

- ogniwem w europejskim systemie powiązań przyrodniczych,
- położenie w strefie koncentracji obszarów chronionych o ponadregionalnej randze,
 - położenie na obszarze funkcjonalnym miejskiego ośrodka wojewódzkiego Szczecina, w strefie silnej antropopresji na środowisko przyrodnicze poprzez procesy suburbanizacji, koncentrację korytarzy infrastruktury technicznej i zakładów przemysłowych o krajowym i międzynarodowym znaczeniu (linie elektroenergetyczne najwyższych i wysokich napięć, drogi szybkiego ruchu i pozostałe powiązania drogowe, magistralna linia kolejowa, śródlądowa droga wodna ODW, Elektrownia Dolna Odra) rodzących konflikty przestrzenne i zakłócenia w środowisku przyrodniczym.

Zasadniczą strukturę przyrodniczą gminy tworzą:

- Dolina Dolnej Odry z układem hydrologicznym rzeki i jej kanałów oraz rozległym torfowiskiem niskim w obrębie doliny,
- ciąg jezior i sztucznych zbiorników wodnych (torfianek) Rynny Wełtyńskiej (zlewnia Omulnej) wraz z ich otoczeniem, w tym cennymi siedliskami przyrodniczymi,
- kompleksy leśne zarówno w obrębie gminy, jak i jej bezpośrednim sąsiedztwie (Puszcza Bukowa),
- doliny mniejszych cieków: Tywy, Omulnej, Pniewy, szczególnie na przebiegu leśnym,
- tereny łąk i pastwisk, szczególnie w dolinie Odry, ale także w sąsiedztwie jezior (Jeziora Wełtyńskie) i w kompleksach z torfowiskami (Łąki pod Mielenkiem, UE Zgniły Grzyb, Dolina Krzekny),
- tereny rolnicze, głównie na obszarze wysoczyzny Równiny Wełtyńskiej.

Uzupełnieniem powyższych elementów są: zadrzewienia i zakrzaczenia, aleje drzew, nieużytki śródpolne, podmokłości, torfowiska, murawy, kamieńce i inne elementy składające się na system ekologicznych powiązań.

Gmina Gryfino nie wyróżnia się wybitną różnorodnością biologiczną na tle terenów sąsiadujących. Charakterystyczna jest dla niej koncentracja bogactwa gatunkowego w obrębie jednych struktur (okolice jezior, doliny cieków) i równoczesne jej ubóstwo na innych terenach, szczególnie w obrębie miasta Gryfina i miejscowości przyległych oraz powierzchniach wielkoobszarowej produkcji rolnej (wschodnia część gminy). Tereny wybitnie wyróżniające się pod względem bogactwa przyrodniczego to m.in. Międzyodrze i łąki nadodrzańskie w okolicy Krajnika i Krzypnicy oraz w pasie na północ od Gryfina w Dolinie Dolnej Odry, otoczenie Jeziora Wełtyńskiego, Dolina Tywy.

Szczególne znaczenie w zewnętrznych powiązaniach przyrodniczych mają doliny rzek jako korytarze ekologiczne odgrywające istotną rolę w funkcjonowaniu przyrody i kształtowaniu krajobrazu: od doliny Odry - transeuropejskiego korytarza w odniesieniu do ptaków przelotnych i ważnego ogniwa w krajowym systemie obszarów chronionych (łączy obszary chronione środkowej i południowej części dorzecza z Cedyńskim Parkiem Krajobrazowym i Parkiem Krajobrazowym Doliny Dolnej Odry), po dolinę Tywy – łączy m.in. strefy faunistyczne kilku gmin i równocześnie jest atrakcyjnym obszarem do zagospodarowania rekreacyjnego (jeziora rynny bańskiej) czy Strumień Wełtyński łączący różne ekosystemy na Równinie Wełtyńskiej.

3.2. Geomorfologia i geologia

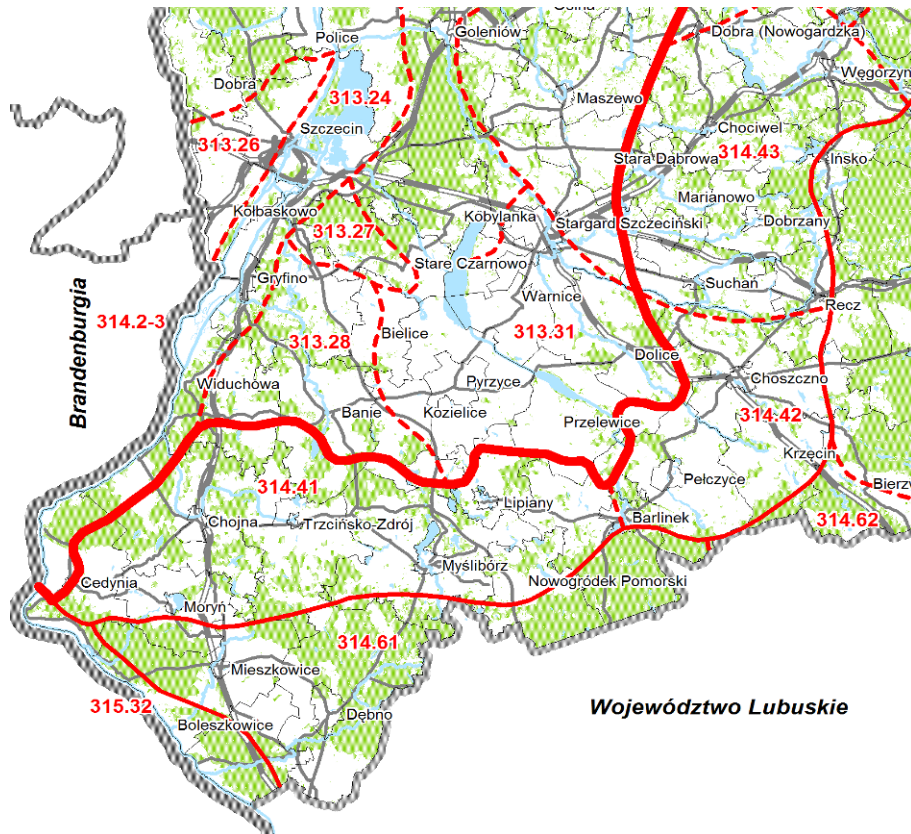
3.2.1. Geomorfologia obszaru gminy

Pod względem podziału fizyczno-geograficznego (Kondracki, 2002) gmina Gryfino położona jest w obrębie następujących jednostek:

- prowincja – Niż Środkowoeuropejski [31],
- podprowincja – Pobrzeża Południowobałtyckie [313],
- makroregiony – Pobrzeże Szczecińskie [313.2-3],
- mezoregiony fizycznogeograficzne ⁸ – Równina Wełtyńska [313.28], Dolina Dolnej Odry [313.24], Wzgórza Bukowe [313.27].

⁸ Jednostka podziału fizycznogeograficznego przestrzeni, obejmująca większy teren o zbliżonych cechach środowiskowych oraz krajobrazowych.

Rys. 7. Podział fizyczno-geograficzny (Kondracki, 2002)



Źródło: Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego, RBGPWZ w Szczecinie.

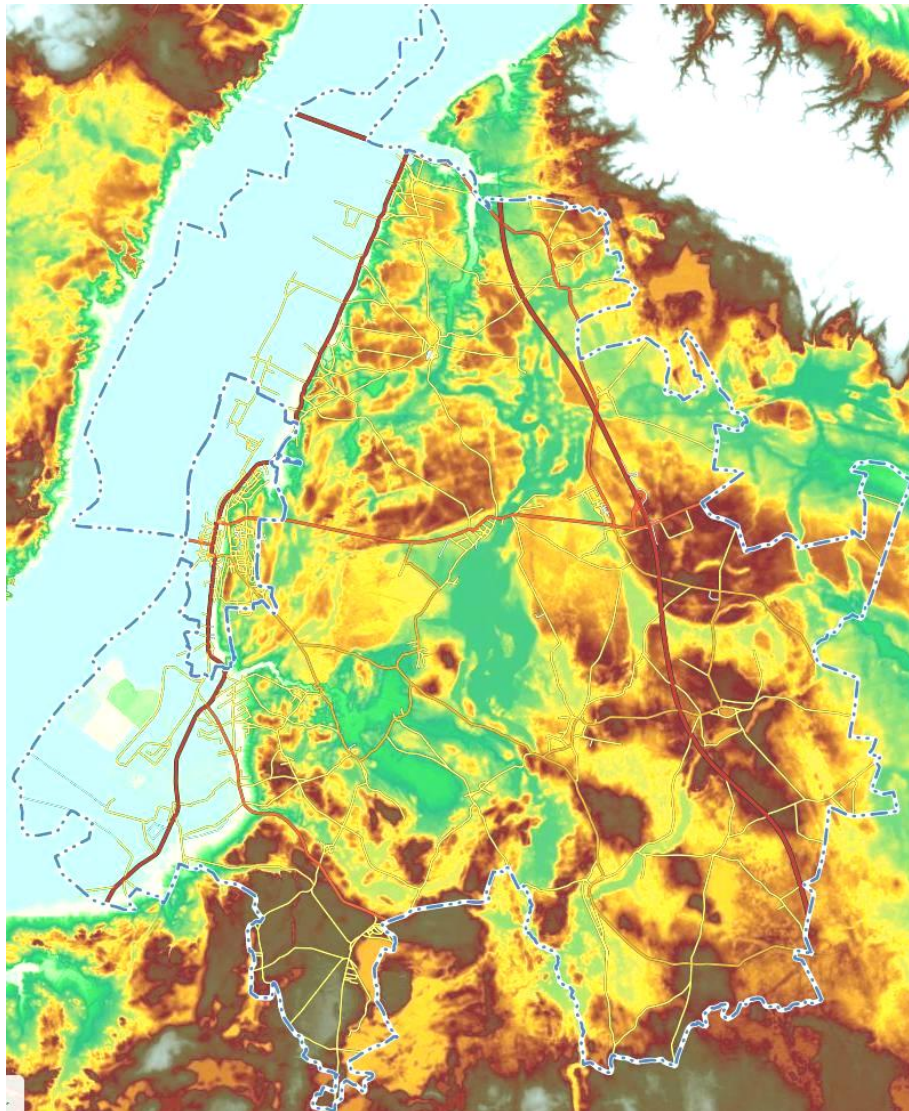
W obrębie powyższych jednostek wyróżniają się trzy mezoregiony o odrębnych cechach środowiskowych i krajobrazowych:

- **Dolina Dolnej Odry** – obejmuje dolinę Odry Zachodniej i Odry Wschodniej wraz z Międzyodrzem, stanowi płaską wyrównaną formę szerokości 3-4 km, o kierunku południkowym z systemem tarasów erozyjno-akumulacyjnych, odcinając się wyraźną krawędzią (miejscami o wysokości 25-30 m) od wysoczyzny Równiny Wełtyńskiej, taras zalewowy doliny Odry zajmują rozległe równiny torfowe, częściowo z pokrywą mąd rzecznych oraz piaski i mułki akumulacji rzecznej, powierzchnia równiny torfowej na Międzyodrzu opada bardzo łagodnie z biegiem rzeki od wartości ok. 1,4 m n.p.m. w rejonie Marwic (gm. Widuchowa) do 0,2 m n.p.m. na północ od Gryfina. Na wysokości Pniewa i Nowego Czarnowa dolina Odry tworzy wyraźne zakole, które od płd. ogranicza wał moreny akumulacyjnej rejonu Marwic. W obrębie tego zakola zachował się rozległy poziom tarasów nadzalewowych, równina tarasowa jest wykształcona w dwu wyraźnych poziomach tarasów nadzalewowych. Poziom tarasu I (wyższego) układa się na wysokości średnio 15 m n.p.m., taras II szerzej rozprzestrzeniony układa się na wysokości 8-10 m n.p.m.
- **Równina Wełtyńska** – obejmuje większą część obszaru gminy, rozciąga się na wschód od mezorejonu Dolina Dolnej Odry i na południe od Wzgórz Bukowych, stanowi rozległą, falistą i pagórkowatą wysoczyznę moreny dennej wznoszącą się na wysokość 50-70 m n.p.m., urozmaiconą formami pagórkowatymi, licznymi jeziorami, doliną Tywy i znajdującymi się w zachodniej części kompleksami leśnymi. W centralnej części mezorejonu, na północ od j. Wełtyńskiego równina ma charakter pagórkowatej wysoczyzny morenowej z licznymi rozległymi formami glacialnej akumulacji szczelinowej (kemy okolic Mielenka, Borzymia, Steklna). Wschodnia część równiny (rejon Sobieradz, Parsów, Dołgie) to wysoczyzna płaskiej lub falistej moreny dennej o wysokości 40-50 m n.p.m. porożcinanej wąskimi rynnami subglacialnymi (rynną jezior Borzymkich) i urozmaiconej pojedynczymi pagórkami kemów, na powierzchni moreny dennej występują liczne drobne zagłębienia wytopiskowe wypełnione torfami. Zachodnia część Równiny Wełtyńskiej wyraźną krawędzią o wysokości do 30 m stromo opada do poziomu tarasu nadzalewowego (15-18 m n.p.m.) doliny Odry. Krawędź wysoczyzny na płn. od Gryfina

porozcinana jest głębokimi, z reguły suchymi dolinkami denudacyjnymi, których dna i ujścia są zawieszane w stosunku do współczesnego tarasu zalewowego doliny Odry. Wysoczyzna morenowa wznosząca się na wysokość do 50 m n.p.m. (Żórawie) rozcięta jest głęboką rynną doliną Tywy, o krętym przebiegu. Głębokość doliny sięga 15 m, rzeka silnie meandruje podcinając strome zbocza. W górę rzeki dolina przebija się przez rozległe pagórki kemowe i w rejonie Borzymia łączy się z kolejną rynną subglacialną.

- **Wzgórza Bukowe** - obejmujące niewielką północną część gminy z miejscowościami Wysoka Gryfińska, Chlebowo i Radziszewo, stanowią wysoki wał morenowy z najwyższym punktem, górą Bukowiec o wysokości 149 m n.p.m. (gm. Stare Czarnowo), różnicami terenu dochodzącymi do 100 m i z licznymi jarami, parowami i dolinami potoków. U podstawy mezoregionu (poza granicami gminy Gryfino) leżą jeziora Binowskie i Glinna oraz rynnowo-wytopiskowa dolina Krzekny.

Rys. 8. Hipsometria obszaru gminy Gryfino i otoczenia.



Źródło: Urząd Miasta i Gminy w Gryfinie - System Informacji Przestrzennej - <http://gryfino.e-mapa.net/>

3.2.2. Geologia obszaru

Rejon gminy Gryfino znajduje się w strefie pogranicza dwu jednostek tektonicznych: niecki szczecińskiej i bloku Gorzowa. Granicę tych jednostek wyznacza wyraźna strefa uskokowa Gryfino-Pyrzyce-Krzyż. W strefie pogranicza niecki i bloku Gorzowa powstało szereg struktur tektonicznych niższego rzędu, których genezę należy wiązać m. in. z tektoniką solną. Jedną z takich struktur jest antyklina Gryfina-Gartza, gdzie poziom osadów kredowych występuje zaledwie 10-40 m p.p.m.

Obszar gminy budują utwory dwóch podstawowych okresów geologicznych. Na powierzchni czwartorzędowej odsłaniają się jedynie osady kredy górnej i trzeciorzędu. Powierzchnię pod strukturą czwartorzędową tworzą głównie osady oligocenu i miocenu. Brak starszych ogniw trzeciorzędu, co wynika z intensywności procesów erozji i denudacji, jaka miała miejsce w czasie tworzenia się sieci rzecznej.

W podłożu osadów czwartorzędowych zalegają margle, wapienie margliste i kreda pisząca. Te górnokredowe osady węglanowe budują antyklinę (fałd) Gryfina. We wschodniej części gminy w podłożu występują iłowce i mułowce oligocenu. Strop tych osadów układa się na wysokości 80 do 170 m p.p.m. i tworzy wyraźną nieckę, której oś przebiega w układzie NW-SE i pokrywa się z przebiegiem strefy dyslokacyjnej dolnej Odry.

W płd.-wsch. części gminy (rejon Drzenin - Parsów) podłoże podczwartorzędowe układa się na wysokości 10-70 m p.p.m. i budują go miocenijskie piaski i mułki z wkładkami węgla brunatnych. Wysokie położenie podłoża jest w tej strefie związane z kolejną strukturą antyklinalną tj. antyklina Chabowa, w obrębie, której osady węglanowe kredy górnej występują na głębokości 80-100 m p.p.m.

Strefy dyslokacyjne towarzyszące silnie wyniesionym strukturom solnym stanowią drogę migracji silnie mineralizowanych wód z głębokiego podłoża (Pniewo, Gryfino, Marwice, Sobieradz). Ze strukturą tektoniczną antykliny Chabowa związane są wstępnie rozpoznane wystąpienia wód geotermalnych. Miąższość utworów czwartorzędowych na terenie gminy Gryfino jest bardzo zmienna i układa się wyraźnie strefowo zgodnie z układem struktur podłoża. W strefie wału glajotektonicznego Wzgórz Bukowych sięga blisko 150 m i zmniejsza się na ich płd.-zach. skłonie do 100 m. Na Równinie Wełtyńskiej miąższość osadów plejstocenijskich waha się od 60-70 m w części wschodniej do blisko 200 m w strefie Chwarstnica – Borzym - Steklnio. Na płd. od Krzywnicy miąższość czwartorzędu osiąga 90 – 100 m. Na strukturze antyklinalnej Gryfina spada do wartości 30-40 m wzrastając do 70-80 m w strefie Czepino - Radziszewo. Na Międzyodrze miąższość utworów czwartorzędowych układa się od 60 m w części południowej do około 40 m na wysokości Gryfina. Osady glajalne (gliny zwałowe) rozdzielone są dwoma poziomami piaszczysto-żwirowych osadów wodnolodowcowych występujących na poziomie 20-30 m p.p.m. i 0-10 m n.p.m. Towarzyszą im osady zastoiskowe (iły i mułki) w obrębie zastoiska Wełtyńskiego odsłaniające się spod górnego poziomu glin.

Utwory akumulacji rzecznej (piaski) oraz wodnolodowcowej – piaski i żwiry z etapu funkcjonowania rynny podlodowcowej wcinają się na głębokość ok. 30 m p.p.m. w gliny zwałowe zlodowacenia Warty zalegające bezpośrednio na marglach kredy górnej. W strefie głębokiego obniżenia podłoża zachowane zostały osady glajalne starszych zlodowaceń (Odry i Sanu) rozdzielone seriami osadów zastoiskowych (mułki, iły) wraz z przewarstwieniami poziomów wodnolodowcowych piasków i żwirów.

Poziomy użytkowe wód podziemnych związane są przede wszystkim z płytkimi warstwami wodonośnymi, których występowanie zamyka się w granicach do 50 m p.p.t.

W budowie geologicznej osadów powierzchniowych w strefie wysoczyzn morenowych występują w zdecydowanej przewadze gliny zwałowe najmłodszego zlodowacenia. Osiągają one miąższość od kilku do prawie 20 m. Na powierzchni glin występują pokrywy piasków gliniastych lodowcowych, niewielkie płyty osadów ablacyjnych oraz piaszczysto-żwirowe osady form szczelinowych (ozy w rejonie Chlebowa i Wysokiej Gryfińskiej). Liczne zagłębienia wytopiskowe oraz doliny rynnowe wypełniają osady organiczne (namuły i torfy).

W obniżeniu jeziora Wełtyńskiego spod pokryw glin odsłaniają się iły i mułki zastoiskowe oraz piaski wodnolodowcowe. W południowej części Równiny Wełtyńskiej powierzchnię wysoczyzny urozmaicają liczne pagórki kemowe zbudowane z mułów, piasków i żwirów oraz rozległe obniżenia wytopiskowe (Bartkowo, Borzym, Drzenin, Chwarstnica, Sobiemyśl) wypełnione torfami.

Miąższość osadów tarasu nadzalewowego sięga 20 m. Są to piaski z domieszką żwirów przechodzące ku spągowi w osady żwirowe. Na tarasach tych występują pojedyncze formy wydymowe (wydmy wałowe i paraboliczne). W poziomie tarasu akumulacyjnego (2-4 m n.p.m.) występują drobnofrakcyjne osady piaszczyste, niekiedy mułkowo-piaszczyste. Miąższość tych osadów układa się w granicach 10 m.

Przeważającą część powierzchni tarasu zalewowego oraz obszar Międzyodrze zajmuje równina akumulacji biogenicznej. Budują ją torfy niskie typu leśno-bagiennego z przewagą torfów turzycowo-trzciniowych oraz turzycowo-drzewnych. W dolnej warstwie występują piaszczysto-ilaste mady rzeczne o miąższości do 2 m.

3.3. Gleby

Gleby regionu Gryfina wykształciły się głównie z tworów morenowych, są utworami młodymi, powstałymi głównie z materiałów polodowcowych. Największą powierzchnię zajmują mady i piaski rzeczne występujące w dolinie Odry oraz bielice powstałe z utworów pyłowych wodnego pochodzenia. Mniejszą powierzchnię zajmują gleby wytworzone z piasków luźnych oraz słabogliniastych oraz gleby brunatne powstałe z glin zwałowych i piasków nadgliniastych. Pierwsza grupa bielic zajęta jest w znacznej mierze przez lasy. Równinę Weltyńską pokrywają cięższe gleby bielicowe i częściowo gleby brunatne leśne na glinie piaszczystej. W dolinie Odry i basenach pojeziernych występują gleby bagienne powstałe zazwyczaj w wyniku procesów torfotwórczych, a po odwodnieniu torfowisk - procesów murszotwórczych (gleby torfowe, torfowo - murszowe, murszowe).

Najlepsze pod względem bonitacyjnym są gleby położone w dolinie Odry. Są jednak w znacznym stopniu podmokłe, co wyklucza pełne ich wykorzystanie jako gruntów rolnych. Dominują tu użytki zielone o wysokich klasach bonitacyjnych II i III. Na ich podmokanie ma wpływ zakłócenia stosunków wodnych w obrębie polderów, spowodowane długoletnimi zaniedbaniami w utrzymywaniu systemów melioracyjnych.

Jakość gleb jest bardzo ważnym czynnikiem wpływającym na rozwój rolnictwa, warunkującym wysokość oraz jakość uzyskiwanych plonów. Wybór rodzaju upraw związany jest z występowaniem gleb najbardziej wartościowych pod względem przydatności rolniczej.

Zagrożeniem dla jakości i efektywnego wykorzystania gleb jest jej degradacja naturalna i chemiczna. Przebieg i charakter naturalnych procesów erozyjnych zależy głównie od rzeźby i nachylenia terenu, wielkości, rozkładu i rodzaju odpadów atmosferycznych, temperatury, sposobu użytkowania terenu oraz składu mechanicznego gleb. Na obszarze gminy uwarunkowania w tym zakresie stanowią o średnim zagrożeniu erozją, w tym wodną powierzchniową uzależnioną od wielkości opadu rocznego, nachylenia terenu oraz podatności gleb na sypywy powierzchniowe.

Pod względem odczynu przeważają (52%) gleby o charakterze obojętnym i zasadowym. Gleby lekko kwaśne i kwaśne zajmują także dość znaczą powierzchnię, bo około 46% użytków rolnych. Kwasowość to ważny wskaźnik degradacji gleb uprawnych.

W ramach prowadzonego od 1995 r. monitoringu chemizmu gleb ornych Polski jeden z 216 punktów pomiarowych zlokalizowano w m. Żórawki (punkt nr 41), gdzie występuje kompleks zbożowo – pastewny mocny oraz klasa bonitacyjna IVa. Badania przeprowadzone w tym punkcie wskazują na brak zanieczyszczenia gleby metalami ciężkimi i wielopierścieniowymi węglowodorami aromatycznymi WWA-13 wg klasyfikacji IUNG⁹.

Szczegółowo uwarunkowania wynikające z bonitacji użytków gruntowych opisano w punkcie 1.2.2. Stan oraz uwarunkowania rozwoju produkcji rolnej i leśnej.

3.4. Warunki hydrogeologiczne, wody podziemne

Obszar gminy Gryfino znajduje się w obrębie dwóch jednostek hydrogeologicznych:

- Podregionu doliny Dolnej Odry, w obrębie którego poziom wodonośny występuje w osadach czwartorzędu na głębokości od kilku do kilkunastu metrów. Miąższość poziomu sięga 30 m. Wydajności eksploatacyjne poziomu sięgają średnio 100 m³/h, lokalnie do 250 m³/h.
- Rejonu Gryfino-Żeliszawiec i Banie, w którym poziom wodonośny występuje w osadach czwartorzędowych na głębokości od 20 do 60 m (lokalnie 100 m). Miąższość poziomu jest bardzo zmienna i waha się od 5 do 40 m (lokalnie stwierdza się brak warstwy wodonośnej do głębokości 150 m). Wydajność od kilku do 50 m³/h. Wody występują pod ciśnieniem. W utworach kredowych (Pniewo, Gryfino) występują wody zmineralizowane.

Na obszarze gminy występują dwa piętra wodonośne: kredowe i czwartorzędowe.

- Piętro kredowe jest ujęte studniami w Gryfinie (ośrodek sportu – C.W. Laguna, Gryfino-Tywa) oraz w Pniewie. Wody podziemne tego piętra charakteryzuje często dość wysokie zasolenie a wysoka mineralizacja wód podziemnych była podstawą uruchomienia zakładu wody mineralnej w Pniewie (obecnie nieczynne).
- Piętro wód podziemnych czwartorzędowych eksploatowane jest na różnych głębokościach

⁹ Klasyfikacja Instytutu Uprawy Nawożenia i Gleboznawstwa w Puławach opisująca stopień zanieczyszczenia gleb.

w zakresie od 15 do 50 m p.p.t. Obejmuje północno-wschodnią część gminy od Radziszewa i Daleszewa na północy do Sobiemyśla i Sobieradza na południu oraz część południowo-zachodnią w obrębie Nowego Czarnowa i doliny rzeki Pniewy.

Na głębokości od 50 do 100 m p.p.t, w obrębie osadów przepuszczalnych występuje warstwa wodonośna w dolinie kopalnej pokrywająca się częściowo ze zlewnią Tywy. Od Borzymia po Żórawie oraz w okolicach Gryfina po stronie zachodniej miasta zwierciadło wody podziemnej występuje w zakresie od 5 do 15 m p.p.t. Płytko, bo tylko do 5 m p.p.t głębokości występuje pierwsza warstwa wodonośna w dolinie Dolnej Odry.

Głębokość występowania wód podziemnych koresponduje z zagrożeniami wód zależnych od czynników zewnętrznych. Stopień zagrożenia bardzo niski, o dużej izolacji i niewielu ogniskach zanieczyszczeń w postaci zrzutów ścieków, obiektów przemysłu spożywczego, czy składowisk śmieci, występuje w obrębie górnego odcinka doliny rzeki Tywy, gdzie zwierciadło wód podziemnych zalega głęboko i występuje duża izolacja warstwami glin. Większą część obszaru gminy charakteryzuje średnia izolacja z występującymi ogniskami zanieczyszczeń. Dolina Odry jest obszarem szczególnie newralgicznym jeżeli chodzi o ochronę wód zarówno powierzchniowych jak i podziemnych. Warstwa wodonośna ma z reguły charakter odkryty bez izolacji lub ze znikomą warstwą torfów.

Te niesprzyjające ekologicznie warunki doprowadziły w 2008 roku do wyłączenia z eksploatacji niektórych studni ujęcia wody podziemnej „Tywa” w Gryfinie. Obecnie wody z ujęcia wody podziemnej w Krzypnicy są przepompowywane do stacji uzdatniania wody na ujęciu Tywa i dalej przesyłane do odbiorców.

Wokół ujęć wody podziemnej narażonych na niekorzystne czynniki antropogeniczne ustanawiane są strefy ochronne pośrednie ujęć wody podziemnej. Ujęcie Pomorska w Gryfinie posiadało taką strefę do końca 2005 roku. Wg stanu na koniec 2015 r. strefy ochrony pośredniej posiadają ujęcia:

- Drzenin - strefa ochronna o powierzchni 2,06 km² ustanowiona Rozporządzeniem Nr 3/2007 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 18 października 2007 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w miejscowości Drzenin (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 107, poz. 1852),
- „Tywa” w Gryfinie - strefa ochronna o powierzchni 0,32 km² ustanowiona Rozporządzeniem Nr 4/2007 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 6 listopada 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 117, poz. 2059).

Z dniem 31 grudnia 2012 r. przestały obowiązywać strefy ochronne dla ujęć położonych w Gryfinie: Dębce-Żabnica, Pomorska oraz Centrum Wodne Laguna.

Prowadzone analizy doprowadziły do wyznaczenia na terenie gminy obszaru alimentacji i drenażu wód. Obszar alimentacji, czyli powierzchnia dzięki której wody podziemne przez infiltrację są zasilane przez opady i powiększają swoje zasoby obejmuje północno-wschodnią część gminy w okolicach miejscowości: Drzenin, Sobieradz i Sobiemyśl. Obszar drenażu o powierzchni około 116,85 km², obejmuje dolinę Odry od Radziszewa i Łubnicy, ale przede wszystkim miasto Gryfino, gdzie występuje większość ujęć zaopatrujących ludność w wodę oraz użytkowanych przez Elektrownię Dolna Odra.

Na obszarze gminy Gryfino większość ujęć posiada wydajność powyżej 100 m³/dobę. Ujęcia leżą w obrębie trzech zlewni: Dolnej Odry, Tywy i Płoni. W obrębie zlewni Dolnej Odry funkcjonują ujęcia wód w miejscowościach Chlebowo, Dębce, Krzypnica, Nowe Czarnowo Wełtyń, Drzenin oraz w Gryfinie. Zlewnia Tywy jest obszarem drenażu dla ujęć w miejscowościach Bartkowo, Chwarstnica, Borzym, Sobiemyśl, Steklno i Włodkowice. W obrębie zlewni Płoni funkcjonuje ujęcie w Wysokiej Gryfińskiej.

Na terenie gminy Gryfino nie ma źródeł, jedynie w północno-zachodniej części na granicy wysoczyzny i Doliny Odry występują niewielkie okresowe wysięki wód gruntowych.

Na obszarze gminy Gryfino nie wyznaczono Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP), wskazuje się natomiast dwa zbiorniki wód podziemnych, są to:

- Obszar zasobowy Radziszewo, dla którego wielkość zasobów eksploatacyjnych w kat. C oscyluje w granicach 1100 m³/h, a wydajnością poszczególnych studni sięga 257,7 m³/h, przy depresji 3,4 m. Zbiornik zlokalizowany na terenie zalewowym Odry stanowi zasób rezerwowy na potrzeby aglomeracji szczecińskiej,
- Obszar zasobowy Krzypnica-Marwice, dla którego ustalono zasoby eksploatacyjne w kat. B w ilości 840 m³/h przy depresji 3,3 m. Obszar zasobowy posiada powierzchnię 15 km² i jest traktowany jako perspektywiczne źródło wody dla miasta Gryfino. Na obszarze tym wykonano trzy

rozpoznawcze otwory studzienne, z których uzyskano wydajności rzędu 140 – 170 m³/h przy depresjach 1,9 – 2,1 m.

W rejonie Pniewa stwierdzono występowanie wód zmineralizowanych ujmowanych z kredowego piętra wodonośnego. Piętro to występuje stosunkowo płytko. Lokalna wytwórnia wód gazowanych w Pniewie wykorzystywała wody zmineralizowane ujmowane z głębokości 62 – 76 m p.p.t. Wykazują one mineralizację ogólną rzędu 1,8 – 2 g/dm³. Są to wody chlorkowo-sodowe o zawartości jonu Cl w granicach 0,9-1 g/dm³ z domieszką jonów Mg do 3 mg/dm³ i jonów Ca około 2 mg/dm³.

W płd.-wsch. części gminy stwierdzono na podstawie rozpoznania z 1990 r. warunki sprzyjające występowaniu eksploatacji wód termalnych. W oparciu o wyniki 3 głębokich odwiertów stwierdzono występowanie wód o podwyższonej temperaturze w utworach piaskowcowych jury dolnej na głębokości od 961 m (otw. Chabowo 2) do 1375 m (otw. Chabowo 3). Poziom wodonośny posiada wartości przepływów rzędu 6-13 m³/h i wysokie gradienty ciśnienia (rzędu 1,0 Mpa/100).

Temperatura wód na głębokości 1076-1380 m wynosi od 44 do 49°C, na głębokości 1500 m już 59 °C, a od głębokości 2000 m powyżej 75 °C. Są to wody silnie zmineralizowane (solanki) o zasoleniu sięgającym od 67 do 114 kg/m³.

3.5. Wody powierzchniowe

Wg podziału hydrograficznego gmina Gryfino leży w dorzeczu Odry, rejonie wodnym Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego i obejmuje w swych granicach fragmenty zlewni Dolnej Odry, zlewni Tywy oraz zlewni Płoni. Na wody powierzchniowe składają się zarówno rzeki, jak i jeziora, stawy oraz kanały. Całkowita powierzchnia gruntów pod wodami w obszarze gminy wynosi 1262 ha, w tym wody stojące zajmują 187 ha a wody płynące 1075 ha.

3.5.1. Sieć rzeczna

Do najważniejszych cieków wodnych występujących na terenie gminy Gryfino zalicza się rzeki: Odra, Tywa, Omulna oraz Pniewa.

- **Odra**, druga co do wielkości rzeka Polski jest bardzo ważnym elementem środowiska przyrodniczego gminy. W znacznym stopniu utrzymała swój naturalny, meandrujący i rozlewiskowy charakter w obszarze objętym obecnie ochroną w postaci Parku Krajobrazowego Dolina Dolnej Odry. Stanowi jednocześnie istotny element zagospodarowania terenu i występuje w dwóch układach infrastruktury technicznej, w gospodarce wodnej oraz w systemie transportowym jako element jednej z jego gałęzi. Długość rzeki Odry w granicach gminy wynosi 24,9 km. W miejscowości Widuchowa na 704,1 km, rzeka dzieli się na dwa główne ramiona: Odrę Wschodnią i Odrę Zachodnią. Odra Zachodnia stanowi pierwotne koryto rzeki, natomiast Odra Wschodnia na odcinku od Widuchowej do Gryfina powstała jako sztucznie wykopany przekop. Obecnie większość wód płynie Odrą Wschodnią, która od przekopu Klucz - Ustowo w 730,5 km funkcjonuje pod nazwą Regalica. Długość Odry Zachodniej w granicach gminy wynosi ok. 5,7 km, Odra Wschodnia biegnie w granicach gminy lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie na długości ok. 19,2 km. Obszar pomiędzy Odrą Wschodnią, a Odrą Zachodnią (Międzyodrze) poprzecinany jest gęstą siecią starorzeczy, kanałów i rozlewisk o łącznej długości ponad 200 km.

Tereny polderowe doliny Dolnej Odry zwane zwyczajowo Międzyodrzem zostały utworzone poprzez wielowiekowe, samoistne działanie przyrody oraz przeprowadzone prace regulacyjne w ujściowym odcinku Odry w latach 1907 – 1932. Prace te ustaliły charakter doliny i przebieg głównego nurtu, pozostawiając liczne rozlewiska w obszarze między wschodnim i zachodnim nurtem rzeki. Pomiędzy tym rozwidleniem położone są tereny polderowe. Na terenie Międzyodrza wyróżniono 3 poldery zalewowe: południowy, środkowy i północny. Środkowy to polder Gryfiński tzw. „4-ty”. Jego powierzchnia wynosi ok. 2 331 ha. Polder jest wyniesiony nieznacznie ponad poziom morza (0,2–0,6 m n.p.m.). Obszar polderu jest licznie poprzecinany siecią kanałów, jezior i rozlewisk. Powierzchnia całkowita polderów po stronie polskiej wynosi 5.630 ha i daje możliwość retencjonowania 31 mln m³ wody przy przepływie wody p = 10%.

Aktualnie na terenie Międzyodrza nie są prowadzone żadne prace melioracyjne (pogłębianie kanałów czy usuwanie roślinności wkraczającej na nowe stanowiska w wyniku eutrofizacji wód powierzchniowych Odry). W wyniku braku jakichkolwiek prac konserwacyjnych, zdolność retencyjna Międzyodrza obniża się. Zachodzący nieustannie proces torfotwórczy i zarastania na obszarach Międzyodrza powoduje stałe podwyższanie się rzędnych terenu.

- **Tywa** druga co do wielkości rzeka gminy jest prawym dopływem Odry, jej źródło znajduje się na Pojezierzu Myślíborskim w rejonie wsi Góralice, w gminie Trzcińsko – Zdrój. Całkowita długość

rzeki wynosi 47,9 km, a powierzchnia jej zlewni to 264,5 km². Rzeka Tywa przepływa przez szereg jezior, z których największe to jezioro Długie i Bańskie. Przepływ miarodajny SNQ obliczony dla przekroju ujściowego rzeki wynosi 0,71 m³/s. Ujściowy odcinek rzeki to kanał zrzutowy wód pochłodniczych z Elektrowni Dolna Odra w pobliżu Gryfina.

- **Omulna** (Struga Wełtyńska) prawy dopływ Odry Wschodniej (Regalicy) to kolejna rzeka o długości ok. 15 km, która przepływa przez obszar gminy, Równinę Wełtyńską biorąc swój początek z jeziora Wełtyńskiego. Zgodnie z danymi Urzędu Miasta i Gminy Gryfino powierzchnia zlewni tej rzeki wynosi 75,4 km².
- **Pniewa** bierze swój początek niedaleko miejscowości Gajki, około 1 km na wschód od jeziora Trzemeszno, przez które przepływa. Jej długość wynosi około 10 km i wpływa do Odry Wschodniej.

Uzupełnieniem podstawowej sieci rzecznej gminy są wpływające do Odry Wschodniej rzeki Krzekna i Bielica.

3.5.2. Jeziora i inne wody powierzchniowe

Strukturę hydrograficzną gminy kształtują obok rzek również liczne jeziora, stawy i zbiorniki wodne, w tym sztuczne. Jeziora stanowią bardzo ważny element lokalnych ekosystemów, są jednocześnie bardzo istotnym elementem krajobrazu gminy, decydującym o jej niepodważalnych walorach krajobrazowych. Na terenie gminy znajduje się około 50 jezior, a 23 z nich mają powierzchnię powyżej 1 ha i powstały na skutek obecności lodowca na tym obszarze. Czynnikiem kształtującymi masy jezior były: żłobienie i akumulacja lodowca, erozja wód lodowcowych i wytapianie się brył martwego lodu.

W zależności od sposobu powstawania wyróżniamy jeziora rynnowe, morenowe oraz sandrowe.

Do największych jezior znajdujących się na terenie gminy należą: Jezioro Wełtyńskie oraz Jezioro Steklnio.

Tab. 7. Wykaz największych jezior oraz ich cech morfometrycznych

Lp.	Nazwa jeziora	Zlewnia	Powierzchnia [ha]	Szacowana objętość [tys. m ³]	Głębokość maksymalna [m]
1.	Borzyskie	Tywa - Odra	27,6	1626,5	9,5
2.	Chwarstnica	Wełtyński Strumień	9,0	261,0	6,2
3.	Gierland	Wełtyński Strumień	15,2	212,8	2,7
4.	Prusino Duże	Wełtyński Strumień	17,5	432,5	4,5
5.	Sobieradz	Tywa - Odra	8,4	411,6	4,9
6.	Steklnio	Tywa - Odra	47,3	1797,4	8,3
7.	Trzemeszno	Odra	17,3	311,4	3,5
8.	Wełtyń	Wełtyński Strumień	310,1	13971,3	11,6
9.	Wirów	Wełtyński Strumień	11,0	374,0	7,3
10.	Zamkowe	Wełtyński Strumień	18,0	522,0	6,1

Źródło: Atlas jezior Polski tom I, Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej, Bogucki, Wydawnictwo Naukowe, Poznań, 1996 r.

Elementem sieci hydrograficznej gminy, wytworzonej na skutek działalności człowieka są urządzenia melioracji (szczegółowej i podstawowej) oraz stawy i zbiorniki wodne wykorzystywane do hodowli ryb. Obszary zmeliorowane zajmują łącznie powierzchnię 4123 ha (zagadnienie to opisano w punkcie 7.10. Regulacja stosunków wodnych).

3.5.3. Jakość wód powierzchniowych¹⁰

Badania monitoringowe wód powierzchniowych prowadzone są w oparciu o wieloletnie programy monitoringu środowiska dla województwa zachodniopomorskiego. Zakres i częstotliwość badań oraz

¹⁰ Na podstawie Programu ochrony środowiska dla miasta i gminy Gryfino na lata 2012-2015 z perspektywą do roku 2019.

kryteria klasyfikacji stanu jednolitych części wód określają rozporządzenia wykonawcze ustawy *Prawo wodne*¹¹.

Wody w zbiornikach wodnych są narażone na zanieczyszczenia ze względu na położenie w zagłębieniach terenu. Podlegają one wpływowi otaczającego obszaru związanym ze spływem wód powierzchniowych zawierających związki biogenne. Substancje zanieczyszczające mogą być trwale kumulowane w osadach dennych jezior.

Cała gmina znajduje się w zasięgu obszaru szczególnie narażonego (OSN), z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do wód należy ograniczać. Obszar ten wraz ze wskazaniem wód powierzchniowych i podziemnych wrażliwych na zanieczyszczenie azotem został określony Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 1 lutego 2017 r. w sprawie określenia wód wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszaru szczególnie narażonego, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2017 r. poz. 608). Program działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych zostanie wprowadzony odrębnym rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie.

Rzeki

Zgodnie z *Programem Monitoringu Środowiska Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2010-2012* w trzyletnim okresie badaniami diagnostycznymi i operacyjnymi objęto 2 jednolite części wód rzecznych znajdujących się na terenie Gminy Gryfino. Stan ekologiczny wód rzecznych na terenie Miasta i Gminy Gryfino w 2011 roku został poddany ocenie na przykładzie badań monitoringowych prowadzonych w punktach: Tywa - ujście do Odry (Pniewo), Odra Wschodnia – poniżej Gryfina, Odra Wschodnia – autostrada (m. Radziszewo), Odra Wschodnia – ujście do jez. Dąbie (Szczecin – Most Cłowy) oraz Odra Zachodnia – w Mescherin. We wszystkich punktach, gdzie prowadzono badania klasa elementów biologicznych, klasa elementów hydromorfologicznych oraz klasa elementów fizykochemicznych została opisana symbolem klasy II, tj. stan dobry. Nawiązując do powyższych dobrych wyników jakości wód dla poszczególnych klas elementów, stan/potencjał ekologiczny dla wszystkich punktów monitoringu kontrolnego został opisany jako dobry i powyżej dobrego.

Stan ekologiczny i chemiczny w obszarach chronionych w JCW na terenie gminy Gryfino w 2011 roku został poddany ocenie na przykładzie badań monitoringowych prowadzonych na następujących JCW, tj. Tywa od dopływu z Tywic do ujścia oraz Odra od Odry Zachodniej do Parnicy. Stan/potencjał ekologiczny w obszarach chronionych dla JCW Tywa od dopływu z Tywic do ujścia został oceniony jako dobry i poniżej dobrego, natomiast w JCW Odra od Odry Zachodniej do Parnicy jako umiarkowany (PSD1, tj. poniżej stanu dobrego). Ogólny stan JCW w tym punkcie oceniono jako zły.

W JCW Tywa od dopływu z Tywic do ujścia ocena stanu chemicznego oraz ogólnego stanu JCW nie była wykonana.

Ocena eutrofizacji wód rzecznych gminy Gryfino na podstawie badań z lat 2008-2010 wykazała, iż wody rzeki Odry Zachodniej nie są zeutrofizowane, natomiast wody rzeki Odry Wschodniej wykazały eutrofizację. Z przeprowadzanych corocznie ocen wynika, iż jakość wód rzecznych na terenie miasta i gminy obniżają głównie zanieczyszczenia organiczne, biogenne oraz procesy eutrofizacji.

W 2016 r. WIOŚ opublikował *Ocenę jakości wód powierzchniowych w województwie zachodniopomorskim za 2015 rok* sporządzoną zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 22 października 2014 roku w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych oraz środowiskowych norm jakości dla substancji priorytetowych oraz wytycznymi Głównego Inspektora Ochrony Środowiska.

W gminie Gryfino ocena objęła jcw - Tywa od dopływu z Tywic do ujścia, wybrane wyniki to:

- klasa elementów biologicznych – IV,
- klasa elementów hydromorfologicznych – II,
- klasa elementów fizykochemicznych (grupa 3.1 - 3.5) – II,
- Klasa elementów fizykochemicznych - specyficzne zanieczyszczenia syntetyczne i niesyntetyczne (3.6) – I,

¹¹ Ocenę jakości wód powierzchniowych reguluje rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2016 r. w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych oraz środowiskowych norm jakości dla substancji priorytetowych.

- stan / potencjał ekologiczny w ppk monitoringu obszarów chronionych – słaby.

Ocena nie zmienia ogólnego obrazu sytuacji rzek gminy Gryfino.

Jezióra

W ramach realizacji *Programu państwowego monitoringu środowiska województwa zachodniopomorskiego na lata 2010-2012* badaniem objęto jezioro Wełtyńskie. Jest ono intensywnie wykorzystywane dla rekreacji i wypoczynku. Na podstawie badań jezioro zostało zaliczone do dobrego stanu ekologicznego (II klasa). Badania akwenu zostały przeprowadzone w ramach monitoringu diagnostycznego. Badania biologiczne obejmowały: fitoplankton, makrofity oraz fitobentos okrzemkowy. Ponadto w ramach oceny stanu chemicznego wód przeprowadzono czterokrotnie badania występowania zanieczyszczeń syntetycznych oraz niesyntetycznych. Również nie stwierdzono przekroczeń wartości normatywnych.

W ramach *Oceny jakości wód powierzchniowych w województwie zachodniopomorskim za 2015 rok* jeziora gminy Gryfino nie były klasyfikowane.

Kapieliska

Na terenie gminy nie ma kąpielisk w rozumieniu przepisów odrębnych regulujących zasady ich organizacji, funkcjonowania i nadzoru, znajduje się tu jedynie „miejsce wykorzystywane do kąpeli” w Steklnie (jedyne zorganizowane i strzeżone od 2012 r.) i inne niestrzeżone i niezorganizowane miejsca wykorzystywane nieformalnie. Największe z nich znajdują się w Wełtyniu i Wirowie.

W okresie letnim plaże są bardzo oblegane i ze względu na braki w wyposażeniu sanitarnym stanowi to przyczynę powstawania dużej ilości zanieczyszczeń. Obszar Miasta i Gminy Gryfino objęty jest nadzorem terenowo - laboratoryjnym nad jakością wody powierzchniowej przeznaczonej do celów rekreacyjnych. Nadzorem zajmuje się Państwowa Powiatowa Inspekcja Sanitarna w Gryfinie.

Zgodnie z danymi Zachodniopomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Szczecinie, który działając na podstawie przepisów odrębnych uwzględnił bieżące wyniki badania wody z miejsc wykorzystywanych do kąpeli oraz bieżącą ocenę jakości wody przeprowadzoną przez Państwowych Powiatowych Inspektorów Sanitarnych i stwierdził, że woda wykorzystywanym do kąpeli nad jeziorem Steklna (dz. nr 60/2) w 2012 roku była przydatna do kąpeli. W latach kolejnych zdarzały się okresowe zakazy kąpeli w związku z występującymi zanieczyszczeniami.

3.6. Klimat

Wpływ na klimat gminy Gryfino mają masy powietrza:

- podzwrotnikowo morskie, ciepłe i na ogół bardzo wilgotne, napływające w okresie całego roku znad basenu Morza Śródziemnego i Azorów,
- podzwrotnikowo kontynentalne, ciepłe i suche, napływające głównie latem i jesienią znad północnej Afryki, Azji południowo-wschodniej i Europy południowej,
- polarno morskie, chłodne i wilgotne, napływające znad północnego Atlantyku, z rejonu Islandii i Grenlandii,
- polarno kontynentalne, zimne i suche, napływające znad Europy północno-wschodniej i Syberii,
- arktyczno morskie, zimne i wilgotne, o dużej przejrzystości, napływające znad rejonów Arktyki, głównie w okresie zimowym,
- umiarkowanie kontynentalne, suche, napływające w czasie lata znad Europy Wschodniej.

Gmina pod względem klimatycznym zaliczana jest do Szczecińskiej Dzielnicy Klimatu Dziedziny Bałtyckiej. Obszar gminy ma dość swoisty charakter, z klimatem należącym do najcieplejszych w Polsce.

Pory letnie na terenie gminy są dość ciepłe, na ogół suche i nie trwają zbyt długo (poniżej 100 dni). Liczba dni w których temperatura przewyższa 25°C utrzymuje się od około 25 do 30 dni. Średnia temperatura lipca (2015 r.) wynosiła 18°C. Zimy na analizowanym obszarze są niezbyt mroźne, krótkie, dość mżyste i trwają około 50 dni, a liczba dni mroźnych waha się od 20 do 25 dni. Pokrywa śnieżna utrzymuje się nie dłużej niż 35 dni, a średnia temperatura w miesiącu styczniu 2015 r. wynosiła +2°C (w 2014 r. odpowiednio -1°C). Średni roczny opad na terenie gminy wynosi 515 mm i jest to wartość niska. Największe zachmurzenie występuje w miesiącach letnich szczególnie w lipcu, natomiast najmniejsze w marcu, maju i październiku.

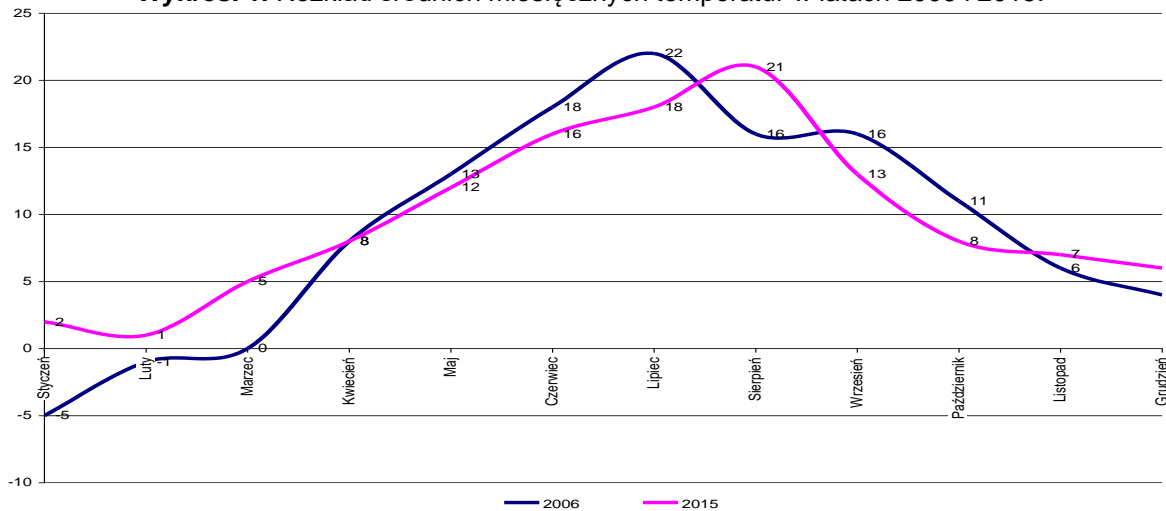
W dolinie Odry rośliny mają długi okres wegetacyjny wynoszący około 230 dni. Następczenie i temperatura w czasie okresu wegetacyjnego są wystarczające dla uprawianych tutaj roślin.

Warunki meteorologiczne panujące na terenie Powiatu Gryfińskiego, bada Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska. Pomiary parametrów meteorologicznych są prowadzone na stacji znajdującej się w miejscowości Widuchowa, stacja pomiarowa zanieczyszczeń powietrza WIOŚ w Szczecinie (kod stacji: ZpWiduBulRyb).

Charakterystyczne parametry klimatyczne dla stacji w Widuchowej (ul. Bulwary Rybackie 1) prezentują się następująco (za rok 2015):

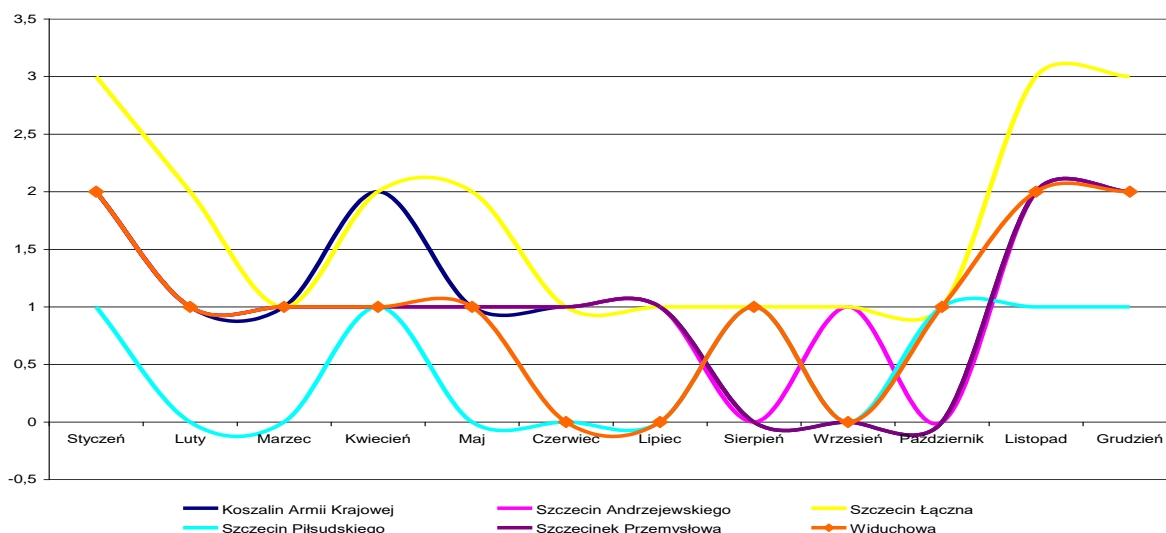
- średnie ciśnienie atmosferyczne - 1018 hPa,
- średnia temperatura powietrza - +10,0 °C,
- wilgotność – 68%,
- kierunek wiatru [st.] – 226,
- prędkość wiatru [m/s] – 1.

Wykres. 1. Rozkład średnich miesięcznych temperatur w latach 2006 i 2015.



Źródło: <http://powietrze.wios.szczecin.pl/dane-pomiarowe>

Wykres. 2. Średnie miesięczne prędkości wiatru [m/s] na stanowiskach pomiarowych w 2015 r.



Źródło: <http://powietrze.wios.szczecin.pl/dane-pomiarowe>

Według pomiarów prowadzonych w 2015 roku na stacji w Widuchowej, prawie we wszystkich miesiącach przeważały wiatry o średnich prędkościach miesięcznych poniżej 3 m/s. Podczas kalendarzowej zimy średnie miesięczne prędkości wiatru były wyższe. Od kwietnia do listopada 2015 r. średnie miesięczne prędkości wiatru wynosiły poniżej 1,5 m/s, a minimum i maksimum zanotowano odpowiednio w lipcu (0,0 m/s) oraz w styczniu i grudniu (4,0 m/s).

3.7. Klimat akustyczny

Głównymi czynnikami kształtowania jakości klimatu akustycznego są źródła dźwięku i wibracji oraz ich natężenia, które w przypadku przekroczenia przyjętych norm i skal są kwalifikowane jako hałas.

Hałas w środowisku – niepożądane lub szkodliwe dźwięki powodowane przez działalność człowieka na wolnym powietrzu, w tym hałas emitowany przez środki transportu w ruchu drogowym, kolejowym, lotniczym oraz hałas pochodzący z obszarów działalności przemysłowej. W ustawie *Prawo ochrony środowiska* definicja hałasu to dźwięki o częstotliwości od 16 Hz do 16 000 Hz.

Główne źródła hałasu to komunikacja (w gminie Gryfino drogowa i kolejowa) i przemysł, ale również powszechne korzystanie z przestrzeni i środowiska przez społeczność lokalną (zabawa, sport, rekreacja czy wypoczynek, a także inne aktywności i działalności, w tym np. związane z obsługą komunalną, pielęgnacją terenów zielonych itp.).

Wartości dopuszczalne poziomu równoważnego hałasu określa rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Na obszarze gminy Gryfino największe i główne zagrożenie hałasem komunikacyjnym występuje wzdłuż najważniejszych szlaków jakimi są: linia kolejowa nr 273, autostrada A6, droga ekspresowa S3, droga krajowa nr 31 i w dalszej kolejności drogi wojewódzkie.

W 2010 r. opracowano mapę akustyczną Miasta Gryfino w otoczeniu drogi krajowej nr 31. Klimat akustyczny analizowanego terenu oceniony został na podstawie badań i obliczeń rozprzestrzeniania się hałasu w środowisku z transportu samochodowego. Ocena stanu warunków akustycznych określona została w oparciu o wskaźniki długookresowe: LDWN (długookresowy średni poziom dźwięku wyznaczany w ciągu wszystkich dob w roku) i LN (długookresowy średni poziom dźwięku wyznaczany w ciągu wszystkich porze nocy w roku). Mapę terenów zagrożonych hałasem przedstawiono w formie mapy akustycznej w skali 1:10 000, obrazującej izolinie i obszary przekroczeń dopuszczalnych wartości wskaźników L_{DWN} oraz L_N . Powierzchnię terenów zagrożonych ponadnormatywnym hałasem, zamieszkuje ponad 4 tys. mieszkańców miasta. Stan klimatu akustycznego w otoczeniu głównych szlaków komunikacyjnych w Gryfinie określony został jako niezadowolający. W niesprzyjających warunkach akustycznych mieszka nieco ponad 4,2 tys. osób zagrożonych ponadnormatywnym hałasem (prawie 20% całej ludności miasta Gryfino), w tym ok. 4,1 tys. osób zamieszkuje tereny, na których występują przekroczenia poziomów hałasu w porze nocnej.

Również w 2010 r. wykonano analizę porealizacyjną w zakresie hałasu emitowanego od drogi S3. Na terenie gminy Gryfino przeprowadzono pomiary w obrębie miejscowości Sobieradz i Sobiemyśl. W badanych punktach nie zaobserwowano przekroczeń hałasu, niemniej na pewno w obrębie zabudowy nastąpiła znaczna zmiana klimatu akustycznego, po wybudowaniu S3. Oddziaływanie to jednak zostało ograniczone z uwagi na zabezpieczanie w postaci ekranów akustycznych.

Dane o natężeniu ruchu SDRR 2015 r. (kolejny pomiar w 2020 r.)

- A6 Kołbaskowo-Radziszewo – 14 732 poj./dobę, w tym osob. 9 085, cięż. 5 591;
- A6 Radziszewo-Szczecin Klucz – 16 033 poj./dobę, w tym osob. 11 058, cięż. 4 914;
- S3 Szczecin Klucz-Gardno – 14 439 poj./dobę, w tym osob. 10 773, cięż. 3 549;
- S3 Gardno-Pyrzyce – 13 422 poj./dobę, w tym osob. 9 884, cięż. 3 438;
- DK 31 Radziszewo-Gryfino – 7512 poj./dobę, w tym osob. i mikrobusy – 6078, cięż. – 1278;
- DK 31 Gryfino-Pniewo – 7179 poj./dobę, w tym osob. i mikrobusy - 5824, cięż. – 1214;
- DK 31 Pniewo-Krzywin – 2856 poj./dobę, w tym osob. i mikrobusy – 2384, cięż. – 411;
- DK 31 Krzywin-Chojna – 2505 poj./dobę, w tym osob. i mikrobusy - 2027, cięż. – 409;
- DW 119 (ob. droga powiatowa nr 1548Z) Radziszewo-Gardno – 831 poj./dobę, w tym osob. 704, cięż. 82;
- DW 120 Gr. państwa-Gryfino – 3023 poj./dobę, w tym osob. 2866, cięż. 136;
- DW 120 Gryfino-Gardno – 2697 poj./dobę, w tym osob. 2303, cięż. 313;
- DW 120 Gardno-Stare Czarnowo – 941 poj./dobę, w tym osob. 735, cięż. 175;
- DW 121 Pniewo-Banie – 1547 poj./dobę, w tym osob. 1309, cięż. 183.

Przyjmuje się, że przy natężeniu ruchu około 1.000 samochodów na dobę, strefa uciążliwości mieści się w granicach pasa drogowego.

W 2017 r. WIOŚ opublikował *Pięcioletnią ocenę stanu klimatu akustycznego województwa zachodniopomorskiego za lata 2012-2016* obejmującą badania prowadzone przez WIOŚ w Szczecinie oraz informacje pozyskane z innych źródeł w latach 2012-2016.

W Gryfinie pomiary hałasu kolejowego przeprowadzono od linii kolejowej nr 273 Wrocław Główny – Szczecin Główny, przy ulicy Pomorskiej, w odległości 10 m od źródła. Pomiary hałasu kolejowego wykonano zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 czerwca 2011 r. w sprawie wymagań w zakresie prowadzenia pomiarów poziomów substancji lub energii w środowisku przez zarządzającego drogą, linią kolejową, linią tramwajową, lotniskiem lub portem.

Równoważny poziom dźwięku A dla pory dnia LAeqD wyniósł 67,1 dB. Dla pory nocy równoważny poziomy dźwięku A LAeqN wyniósł 64,3 dB. Tym samym wykonane pomiary hałasu kolejowego wykazały przekroczenia dopuszczalnych poziomów dźwięku o 2,1 dB i 8,3 dB.

Kolejnym czynnikiem wpływającym na stan klimatu akustycznego jest hałas przemysłowy wywołany funkcjonowaniem zakładów usługowych i przemysłowych. O wpływie zakładu na klimat akustyczny środowiska decyduje jego lokalizacja i otoczenie. Funkcjonujące na terenie Gminy Gryfino w m. Nowe Czarnowo, przedsiębiorstwa Fligel, Gotech oraz Elektrownia Dolna Odra są źródłem emisji hałasu na terenie gminy. Z uwagi na poziom emitowanego hałasu przez rozbudowaną i funkcjonującą 24 h/dobę pralnię Fligel z całodobowym transportem ciężarowym oraz warsztaty na otwartym powietrzu firmy Gotech oraz Elektrownię Dolna Odra, brak jest możliwości dotrzymania dopuszczalnych parametrów hałasu. Jednak oddziaływanie to ma charakter punktowy.

W ostatnich latach na terenie elektrowni wykonano szereg działań mających zapewnić odpowiedni stan klimatu akustycznego. Oddział Zespół Elektrowni Dolna Odra realizuje w tym obszarze wiele zadań modernizacyjnych. Należy do nich przede wszystkim wybór urządzeń niskoemisyjnych w zakresie hałasu, a także montowanie ekranów i tłumików. Tego typu działania pozwalają na dotrzymywanie dopuszczalnych poziomów hałasu na granicach działek, do których elektrownia posiada tytuł prawny.

Ostatnie kontrole funkcjonujących na terenie gminy zakładów przemysłowych pod względem ochrony przed hałasem prowadzono w roku 2011. Zgodnie z danymi Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Szczecinie, w 2011 r. skontrolowano firmę Kompozyt S.C. oraz GRYFSKAND Sp. z o. o. Zakład Nr 1 – Gryfino. W badanych obiektach stwierdzono przekroczenia poziomów hałasu przemysłowego.

3.8. Powietrze

Obszar gminy Gryfino ma charakter rolniczo – przemysłowy. Główne gałęzie gospodarki w omawianym obszarze to przemysł energetyczny, drzewny, a także produkcja rolno – spożywcza. Zgodnie z *Roczną oceną jakości powietrza w województwie zachodniopomorskim za rok 2017* Gryfino znajduje się w strefie zachodniopomorskiej PL3202 obejmującej całe województwo z wyłączeniem miast Szczecin i Koszalin, na której części lub terenie są strefy obowiązujące dopuszczalne poziomy określone ze względu na ochronę zdrowia, ochronę roślin i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

Charakterystykę warunków meteorologicznych oraz pomiar zanieczyszczeń w gminie Gryfino prowadzony jest na stacji w Widuchowej – stacja pomiarowa dla zanieczyszczeń SO₂, NO₂, NO, NO_x, CO, O₃, PM₁₀, PM_{2,5}. Najwyższe wartości stężeń substancji w powietrzu dotyczą dwóch zanieczyszczeń – pyłu zawieszonego PM₁₀ i zawartego w tym pyłe benzo(a)pirenu. Dla pyłu PM₁₀ standard jakości powietrza został przekroczony w strefie zachodniopomorskiej, a dla benzo(a)pirenu we wszystkich trzech strefach: w Szczecinie, Koszalinie oraz zachodniopomorskiej.

Benzo(a)piren do powietrza dostaje się głównie w wyniku niepełnego spalania paliw stałych (węgla i drewna), przede wszystkim w paleniskach domowych. W mniejszym stopniu obecność benzo(a)pirenu w powietrzu jest wynikiem jego emisji z dużych źródeł energetycznych i przemysłowych. Niewielki udział w emisji benzo(a)pirenu mają także spaliny samochodowe.

Jako główną przyczynę przekroczeń w odniesieniu do pyłu PM₁₀ dla obszarów w powiecie gryfińskim wskazano emisję powierzchniową związaną z ogrzewaniem indywidualnym. Przyczyny dodatkowe, to oddziaływanie emisji z dużych źródeł energetycznych na obszarze strefy (Elektrownia Dolna Odra, przedsiębiorstwo Fligel, Gryfskand, Gotech). Stężenia pozostałych substancji: dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, pyłu zawieszonego PM_{2,5}, benzenu, tlenku węgla, ozonu, arsenu, kadmu, niklu i ołowiu były niższe od obowiązujących dla nich dopuszczalnych bądź docelowych poziomów.

W związku z tym strefa zachodniopomorska otrzymała klasę C (obszar wymagający poprawy powietrza) ze względu na stwierdzone pomiarami przekroczenie standardu jakości powietrza przez 24-godzinne stężenie pyłu – wyniki takie otrzymano w Szczecinku. Dla pozostałych obszarów wykonano obliczenia modelowe rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń powietrza. W toku tych badań

wykazano, iż obszar Gryfina jest potencjalnym obszarem z przekroczeniami standardu jakości powietrza przez 24 – godzinne stężenie pyłu PM10.

Poziomy stężenie: dwutlenku siarki, benzenu, tlenku węgla, ołowiu, arsenu, PM2,5, NO2 kadmu i niklu wykazują wartości znacznie niższe od obowiązujących norm – dopuszczalnych poziomów docelowych i ze względu na wszystkie te zanieczyszczenia strefa do której przynależy Gryfino, a więc zachodniopomorska otrzymała klasę A – czyli taką, dla której nie ma obowiązku opracowywania programów ochrony powietrza.

Ze względu na ochronę roślin obszar Gryfina został zaklasyfikowany do klasy A w zakresie docelowego poziomu ozonu, NOx i SO2. W odniesieniu do poziomu celu długoterminowego dla ozonu obszar otrzymał klasę D2 (strefa, w której należy dążyć do osiągnięcia poziomu celu długoterminowego). Dla tej klasy nie są wymagane działania naprawcze a jedynie uwzględnienie w wojewódzkich programach ochrony środowiska pod kątem zmniejszenia emisji zanieczyszczeń będących prekursorami ozonu (NOx, węglowodorów i lotnych związków organicznych).

3.9. Zasoby przyrody żywej

3.9.1. Szata roślinna - flora

Na terenie gminy Gryfino stwierdzono występowanie około 650 gatunków roślin naczyniowych co jest liczbą stosunkowo niską. W strukturze flory dominują gatunki dwuliścienne nad jednoliścienne, najliczniejsze w taksony są rodziny: trawy, astrowate, różowate, turzycowate, motylkowate, wargowe, jaskrowate, trędownikowate, najwięcej gatunków należy do rodzajów: turzyca, wierzba, przetacznik, wyka, koniczyna, jastrzębiec, przytulia, fiołek, co wykazuje podobieństwo do innych flor lokalnych Polski.

W roślinności gminy Gryfino dominują antropogenicznie przekształcone zespoły roślinne. Nieliczne są ekosystemy posiadające cechy nieznacznej ingerencji, są to przede wszystkim naturalne zbiorniki wodne, torfowiska oraz niewielkie enklawy lasów (szczególnie w dolinach naturalnych cieków i jezior).

Ekosystemy wodne i mokradłowe (nieleśne)

Stanowią bardzo istotny element w krajobrazie gminy. W obrębie zbiorników wodnych spotyka się tu typowe układy roślinności, od zanurzonych, poprzez pływające po powierzchni aż do helofitów strefy szuwarowej. W większości przypadków reprezentują one roślinność zbiorników eutroficznych, rzadziej mezotroficznych i dystroficznych.

W gminie Gryfino występują także ekosystemy torfowiskowe, spośród których największą rolę odgrywają żyzne torfowiska niskie (fluwiogeniczne). Zajmują one dna dolin oraz rynien, obszary zastoiskowe, łądowiejące zbiorniki wodne. Występują m.in. w dolinie Odry, Tywy oraz w obniżeniu Wełyńskim i są zdecydowanie najczęstszym typem torfowisk w gminie.

Innym, specyficznym typem mokradel spotykanych na obszarze gminy są ubogie troficznie torfowiska przejściowe (topogeniczno-ombrogeniczne). W krajobrazie położone są wyżej od torfowisk niskich, nie podlegają też okresowym zalewom (z reguły są to bezodpływowe niecki). Ten typ torfowisk występuje na terenie gminy w lasach wełyńskich oraz w pobliżu Gajek. Roślinność torfowisk przejściowych niemal zawsze skupia w sobie znaczny potencjał przyrodniczy. Liczne tworzące ją taksony należą do chronionych oraz rzadkich.

Ostatnim, zarazem najbardziej osobliwym typem torfowisk występujących na terenie gminy są tzw. mokradła soligeniczne, zasilane bocznie wodami podziemnym bogatymi w jony (przede wszystkim wapnia i żelaza). Mimo, iż ich pozycja w krajobrazie jest bardzo bliska torfowiskom fluwiogenicznym, ich rozwój możliwy jest tylko w specyficznych warunkach ekohydrologicznych, przy dopływie ww. wód podziemnych. Ich charakterystyczną cechą jest występowanie silnie rozwiniętej warstwy mszystej, tworzonej w większości przez tzw. mchy właściwe (w przeciwieństwie do torfowisk przejściowych budowanych przez mchy torfowce). Tworzące się w ich obrębie warunki mezotrofii (niewielkiej dostępności substancji odżywczych) stwarzają możliwości dla występowania wielu osobliwych gatunków roślin o wąskiej tolerancji ekologicznej. Mechowiska na terenie gminy skupione są przy północno-wschodnim oraz północno-zachodnim brzegu jeziora Wełyńskiego.

Ekosystemy leśne i zaroślowe

Zbiorowiska leśne na terenie gminy Gryfino z jednej strony noszą ślady wielu zaburzeń (przede wszystkim dominacji sosny na żyznych siedliskach lasowych oraz lasów mieszanych), z drugiej strony obejmują obszary, w obrębie których ekosystemy leśne zachowały naturalny, puszczański charakter.

Cieplolubne dąbrowy (światliste dąbrowy) - spotykane w postaci niewielkich, izolowanych i mocno kadłubowych płatów na krawędzi doliny Odry w rejonie Radziszewa (Wzgórze Batowa) oraz Nowych Brynek. Poza czysto dębowym, niskopiennym drzewostanem nie posiadają one właściwej tym fitocenozy kombinacji gatunków runa a o kadłubowym charakterze fitocenozy zdecydował akcesoryczny udział gatunków termofilnych (np. koniczyny dwukłosowej).

Lasy bukowo-dębowe (pomorska postać kwaśnej dąbrowy) - występują silnie zubożone i zazwyczaj zjuwenalizowane. Największe obszarowo płaty notowane są na wzgórzach po obu stronach Omulnej, na wschód od Daleszewa, ponadto rozproszone na kwaśnych stokach w dolinie Tywy koło Borzymia oraz w dolinie Pniewy na zachód od Gajek. W drzewostanie tych lasów dominuje z reguły dąb (szypułkowy oraz bezszypułkowy) lub sosna, buk jeśli występuje, to zazwyczaj w zmieszaniu jednostkowym. Ubogie runo przypomina mocno kwaśne buczyny (stały udział turzycy pigułkowej czy kosmatki orzęsionej) jednak zaznacza się w nim stały udział gatunków borowych (m.in. borówka czarna, śmiałek pogięty, rokiętnik pospolity).

Kwaśne buczyny - występują przede wszystkim na stromych zboczach w dolinie Tywy oraz dolinie Pniewy. Zbiorowiska kwaśnych buczyn są tu dobrze wykształcone, istotnie wpływają też na podwyższanie walorów krajobrazowych dolin rzecznych. Charakteryzuje je czysto bukowy drzewostan często w wieku przekraczającym 100 lat. Ubogie runo mszysto-zielne składa się głównie z gatunków charakterystycznych dla żyznych lasów liściastych (m.in. kosmatki owłosionej i gajowca żółtego), acydofilnych dąbrów (np. konwalijki dwulistnej, jastrzębca leśnego). Generalnie brak w nim gatunków typowo borowych.

Żyzne buczyny - mimo znacznego potencjału siedliskowego dobrze wykształcone zbiorowiska żyznych buczyn występują fragmentarycznie głównie w dolinie Tywy i Pniewy. Są to mocno izolowane i niewielkie płaty, jednakże typowo wykształcone o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych. W drzewostanie oprócz buka, w domieszcze występują grab zwyczajny, klon zwyczajny, jawor, dąb szypułkowy oraz lipa drobnolistna. W runie oprócz gatunków typowych dla zespołu (perłówki jednokwiatowej, kostrzewy leśnej i marzanki wonnej) występuje cała gama taksonów wspólnych dla żyznych lasów liściastych, zarówno grądów jak i łęgów (gajowiec żółty, szczyr trwały, miodunka plamista i inne). Za najbardziej osobliwy można uznać płat żyznej buczyny w dolinie Tywy koło Szczawna, w obrębie którego notuje się dwa gatunki storczyków (buławnika wielkokwiatowego, gnieźnika leśnego) oraz inne gatunki chronione: przylaszcza pospolita, marzanka wonna, bluszcz pospolity.

Lasy grądowe - najlepiej wykształcone występują w dolnych partiach zboczy dolin rzecznych (Tywy, Pniewy, Omulnej), sąsiadując z wyżej położonymi buczynami oraz łęgami w obniżeniach. Drzewostan tych lasów budują: grab zwyczajny, lipa drobnolistna, jawor, buk zwyczajny i dąb szypułkowy. Bujną warstwę krzewów oraz runa tworzą gatunki typowe dla lasów liściastych, dobrym taksonem charakterystycznym dla tutejszych grądów zboczowych jest przytulia leśna, nie notuje się gwiazdnicy wielkokwiatowej. Do największych osobliwości tych lasów zaliczyć należy poza wspomnianą przytulia leśną, zerwę kłosową, łuskiewnik różowy czy chronione gnieźnika leśnego oraz przylaszczkę pospolitą. Z uwagi na unikatowy charakter zboczowy, nierzadko sędziwy wiek drzew oraz typowe i niezaburzone runo, grądy w gminie Gryfino należą do najlepiej wykształconych fitocenozy leśnych godnych szczególnej ochrony.

Lasy łęgowe - charakterystyczny typ roślinności dla dolin rzek i strumieni. Na żyznych madach wzdłuż Odry oraz przy kanałach Międzyodrza występują rozproszone i niewielkie fragmenty łęgów wierzbowych. W charakterystycznym dla nich bujnym runie dominują znajdujące tu dużo światła, okazałe, nitrofilne byliny oraz gatunki ziołoroślowe. W dolinach mniejszych rzek (m.in. Tywy, Pniewy, Omulnej i całej niecce Wełtyńskiej) rozwinęły się łęgi olszowe i olszowo-jesionowe. Szczególnie nad Tywą, spotyka się rozległe płaty tych fitocenozy z charakterystycznym i niezaburzonym runem (ze stałym udziałem czartawy pospolitej i gwiazdnicy gajowej). W obrębie tych zbiorowisk spotkać można łany chronionej śnieżyczki przebiśnieg, rzadką tojeść gajową czy czerńca gronkowego. W typie łęgów jesionowo-olszowych na terenie gminy spotkać można ponadto łęgi źródłiskowe niezabagnione z charakterystycznym kępami turzycy rzadkokłosej oraz łęgi źródłiskowe okresowo zabagnione (nawiązujące do olsów bagiennych) z pięknie kwitnącą rzeżucha gorzką. Ostatnią postacią lasów łęgowych spotykanych na obszarze gminy są nie mniej interesujące, zajmujące niewielkie zbocza (w dolinie Tywy i Omulnej) łęgi dębowo-wiązowe. Zazwyczaj tworzą one wąskie ekotony pomiędzy łęgami olszowymi oraz wyżej położonymi lasami grądowymi. W najlepiej zachowanych płatach koło Radziszewa, Żurawek oraz „Spalonego Młyna” (na południe od Borzymia) występują sędziwe wiązy szypułkowe. Interesującą postacią zboczowych lasów grądowo-łęgowych, nawiązujących do zboczowych lasów podgórskich, spotkać można ponadto w kilku miejscach doliny Tywy.

W drzewostanie kluczową rolę odgrywają wiązy, klony, lipy i graby. W runie dominuje zimozielony skrzyp zimowy oraz szczyr trwały i miodunka plamista.

Lasy bagienne – na obszarze gminy występują dwie zasadniczo różne postacie lasów bagiennych związanych najczęściej z podłożem organicznym - torfowym. Po pierwsze, typowe olsy bagienne z chronioną porzeczką czarną. Te żyzne, okresowo podtapiane lasy można spotkać głównie w dolinie Tywy (w rozproszeniu na odcinku od Borzymia do Szczawna), w sąsiedztwie jezior w zlewni Omulnej, w górnym odcinku Pniewy (okolice Trzemeszna). W typowej postaci mają one wyraźny charakter dolinkowo-kępowy z wyraźnie wyniesionymi biogrupami olch oraz roślinnością bagienną w obniżeniach. Olszowe lasy bagienne na obszarze gminy bardzo często ulegają łągowieniu oraz wtórnemu zabagnianiu dlatego okresowo wiele ich postaci jest nietypowo wykształconych i trudnych do klasyfikacji. Drugim, o znacznie bardziej ograniczonym areale, typem lasów bagiennych są brzeziny bagienne. Mimo, iż nie odrywają kluczowej roli to znacznie ubogacają ekosystemy leśne dużym nagromadzeniem walorów. Występują one w kompleksach przestrzennych z torfowiskami przejściowymi, dla których są kolejnym ogniwem w sukcesji. Typowo wykształcony drzewostan tworzy brzoza omszona, w runie dominują gatunki siedlisk ubogich i kwaśnych (m.in. krzewinki chronionego bagna zwyczajnego oraz różnych gatunków borówek z domieszką trzęślicy modrej). W silnie uwodnionych płatach dominują chronione mchy torfowce oraz pływające kożuchy czermieni błotnej.

Lasy gospodarcze - lasy z dominacją sosny i domieszką dębów i brzoź przeważają w krajobrazie leśnym gminy. Większość z nich posadzono na siedliskach kwaśnych dąbrów, nierzadko buczyn, gradów a nawet łągów (np. w dolinie Tywy i Omulnej). Biorąc pod uwagę postępującą ekologizację lasów należy się spodziewać, iż z biegiem lat w wyniku właściwej przebudowy ulegną renaturalizacji.

Zbiorowiska zaroślowe - związane z siedliskami suchymi i ubogimi, ciepłolubne zarośla z dominacją tarniny, głogów i róż (tzw. czyźnie); występujące na żyznych glebach, najczęściej w okrajkach lasów lub w sąsiedztwie zabudowań, ciągów komunikacyjnych – zarośla z dzikim bzem czarnym czy też gęszcze jeżyn; w końcu, zajmujące gleby organiczne, okresowo zabagnione – zarośla łożowe z dominacją wierzby szarej oraz chronioną kaliną koralową.

Zbiorowiska krzewiasto-zaroślowe - z reguły florystycznie ubogie pełnią bardzo ważną funkcję biocenotyczną dla fauny (szczególnie ptaków), wzbogacają ponadto monotony krajobraz rolniczy.

Ekosystemy łąkowe, ziołoroślowe i murawowe

Półnaturalne zbiorowiska łąkowe i pastwiskowe występują w rozproszeniu na obszarze całej gminy. Siedliska świeże zajmują łąki rajgrasowe i wiechlinowo-kostrzewowe, najczęściej zubożone gatunkowo (z charakterystycznymi taksonami: kozibrodem łąkowym, krwawnikiem pospolitym, barszczem zwyczajnym, komonicą zwyczajną, marchwią zwyczajną, świerzbnicą polną, kupkówką zwyczajną). Porastają one nierzadko przydroża, skarpy nasypów kolejowych, śródpolne miedze i śródleśne polany. Na wzgórzach w okolicy Bartkowa czy też w dolinie Tywy koło Szczawna zajmują lekko nachylone stoki.

Siedliska wilgotne oraz żyzne, płaskie terasy w dolinach rzek i strumieni, krawędzie rowów i skraje wilgotnych lasów łągowych, zajmują łąki wyczyńcowe, ostrożeńkowe, łąki ze śmiątkiem darniowym, sitowiem leśnym, ziołorośla z wiązówką błotną i tojeścią pospolitą (z charakterystycznym tu udziałem rzadkich gatunków: przetacznika długolistnego, rutewki żółtej i groszka błotnego, oraz trudne do przebycia ziołorośla z kielisznikiem, pokrzywą i przytulią czepną).

Osobliwe na tym obszarze jest występowanie na żyznych madach w dolinie Odry okazałych zbiorowisk szuwarowo-ziołoroślowych z trzciną pospolitą, rzadkimi w Polsce mleczem błotnym, wilczomlecem błotnym oraz chronionym arcydzięglem nadbrzeżnym.

Fitocenozy wilgotnych łąk i ziołorośli na terenie gminy najczęściej występują w mozaice z szuwarami wielkoturzycowymi oraz zaroślami łożowymi.

Ostatnim typem ekosystemów łąkowych występujących na terenie gminy są zmiennowilgotne (okresowo wilgotne) łąki trzęślicowe. Stopniem uwilgocenia zbliżone są najbardziej do wilgotnych łąk ostrożeńkowych i śmiątkowych oraz ziołorośli z wiązówką błotną i tojeścią pospolitą, różnią się od nich mniejszą żyznością (tj. mezotrofią, ww. łąki i ziołorośla to typowe zbiorowiska eutroficzne). Największy areal łąk trzęślicowych występuje przy północno-wschodnim brzegu jeziora Wełtyńskiego. Skład gatunkowy tych osobliwych zbiorowisk silnie nawiązuje do alkalicznych mechowisk występujących w ich sąsiedztwie. Można więc przypuszczać, że powstały tu one w wyniku degradacji (przesuszenia) torfowisk soligenicznych (mechowisk). Oprócz typowych dla łąk trzęślicowych gatunków (m.in. trzęślica modra – gatunek dominujący, turzyca prosowata, czarcikęs łąkowy, ostrożeń błotny, wyka

ptasia, przytulia bagienna, komonica błotna oraz chroniony goździk pyszny) występuje tu szeroki zestaw taksonów typowych dla alkalicznych mechowisk (m.in. mchów brunatnych o znacznym pokryciu – dominujących chronionej mokradłoszki zaostrej i rzadkiego złocieńca gwiazdkowatego). Unikatowym w skali kraju walorem jest występowanie w ich obrębie licznych chronionych i zagrożonych wyginięciem roślin, w tym wielu gatunków storczyków (storczyka błotnego, kruszczyka błotnego, listery jajowatej *Listera ovata*, kukułki krwistej, kukułki plamistej, kukułki szerokolistnej oraz zimowitu jesiennego, nasięźrzała pospolitego).

Najbardziej skrajne i suche siedliska zajmują psammofilne (napiaskowe) murawy niewapienne z dominacją szczotliczy siwej. Występują one głównie w strefie krawędziowej doliny Odry oraz Tywy, na ubogich piaskach teras zalewowych, często w niewielkich płatach na skraju borów czy też suchych odłogach. Murawy szczotliczowe występują w dwóch postaciach, pionierskiej, chrobotkowej – ze znacznym udziałem porostów oraz mchów i niewielkim udziałem roślin naczyniowych oraz typowej, o większym pokryciu roślinności zielnej, ze stałym udziałem chroszcza nagołodygowego, szczawiu polnego oraz chronionej turzycy piaskowej *Carex arenaria*. Często występują one w mozaikowych kompleksach z murawami z jasińcem piaskowym oraz chronionymi kocankami piaskowymi *Helichrysum arenarium*, które nadają im nieco bardziej kwiatny charakter.

Mimo iż na terenie gminy nie stwierdzono typowo wykształconych muraw kserotermicznych związanych z podłożem drobnoziarnistym, zasobnym w węglan wapnia, występują tu liczne gatunki których udział nawiązuje do tych zbiorowisk (m.in. chaber nadreński, przetacznik kłosowy, jastrzębiec żmijowcowy, bylica polna, kłosownica pierzasta, wilczomlec sosnka, dziewięciśń pospolity, pięciornik piaskowy, goździk kartuzek, chondrilla sztywna) lub też pozwala na zaklasyfikowanie ich do ciepłolubnych śródlądowych muraw napiaskowych. Do największych osobliwości występujących w obrębie ekosystemów nawiązujących do ciepłolubnych muraw (murawy napiaskowe wapienne) występujących w gminie w kompleksach z kwaśnymi murawami napiaskowymi należą chronione i zagrożone wyginięciem ostnica piaskowa *Stipa borysthena* (koło Nowego Czarnowa) oraz goździk piaskowy *Dianthus arenarius* (Nowe Brynki).

Roślinność potencjalna

Stan faktyczny zbiorowisk oraz potencjał przyrodniczy gminy znacznie się różnią. Jest on najlepiej widoczny na przykładzie fitocenozy leśnych zdominowanych przez równowiekowe drzewostany sosnowe występujące na różnych siedliskach. W zachodniej części gminy, na terenie Międzyodrza, teras zalewowych oraz strefy krawędziowej potencjalną roślinność naturalną stanowią: olsy bagiennie, łągi olszowo-jesionowe, zboczowe łągi wiązowe oraz wysokie grądy subatlantyckie. W pozostałej części gminy, na obszarze falistej wysoczyzny morenowej dominującym typem roślinności potencjalnej są żyzne buczyny, kwaśne lasy dębowo-bukowe oraz wysokie grądy subatlantyckie z niewielkim udziałem łąg wiązowych śledziennicowych w obrębie zastoiska Wełtyńskiego.

3.9.2. Świat zwierzęcy - fauna

Pod względem faunistycznym gmina Gryfino nie wyróżnia się na tle regionu, jej walory faunistyczne są typowe dla tej części województwa. Naturalnymi strefami koncentracji walorów przyrodniczych, w tym faunistycznych są przede wszystkim dolina Odry oraz kompleks jezior Wełtyńskich. W związku z dużymi walorami przyrodniczymi wytypowano je jako Obszary Specjalnej Ochrony sieci Natura 2000. W pewnym stopniu cenna fauna koncentruje się także w obrębie mniejszych obiektów takich jak istniejące użytki ekologiczne: „Dolina Storczykowa” i „Zgniły Grzyb”, i proponowane, jak „Łąki pod Mielenkiem”, „Grajdołek”, czy „Bagienko”.

Fauna bezkręgowców

Na terenie gminy stwierdzono występowanie wielu pospolitych gatunków bezkręgowców, nie napotkano zaś gatunków uznanych za rzadkie. Wiąże się to z silną synantropizacją zbiorowisk, niską trofią i niewielką naturalnością siedlisk.

Z pierścienic za gatunek rzadki należy uznać chronioną pijawkę lekarską *Hirudo medicinalis*, stwierdzaną w gminie Gryfino na kilku stanowiskach.

W wodach stawów i torfianek stwierdzono obecność drapieżnego pluskwiaka: płoszczyca szarej *Nepa cinerea*, a z chrząszczy chronionego pływaka żółto-brzeżka *Dytiscus marginalis*.

Z chrząszczy lądowych regularnie obserwowano pospolitego żuka wiosennego *Geotrupes vernalis*, a na drogach polnych i leśnych biegacza fioletowego *Carabus violaceus* oraz zielonożółtego *Carabus auronitens*.

Z błonkówek w obrębie kilku enklaw śródpolnych oraz na skrajach lasu obserwowano gniazda trzmieła ziemnego *Bombus terrestris* – gatunku objętego w Polsce częściową ochroną gatunkową.

Reprezentantami podtypu skorupiaków są kielż zdrojowy *Gammarus pulex* oraz ośliczka pospolita *Asellus aquaticus*. Oba gatunki stwierdzono w zatoczkach rzeki Tywy i Pniewy.

Z grupy mięczaków w wodach licznych jezior i stawów stwierdzono zatoczkę rogowego *Planorbis corneus*, oraz błotniarkę moczarową *Lymnea stagnalis*.

Z gatunków lądowych na rozległych ugorach porolnych licznie obserwowano ślimaka gajowego winniczka *Helix pomatina* (gatunek objęty ochroną częściową) oraz ślinnika wielkiego *Arion rufus*.

Z mięczaków rzadkich „Waloryzacja Przyrodnicza Gminy Gryfino” wylicza szereg mały ginących i zagrożonych wyginięciem. Są to:

- Gatunki ginące - *Sphaerium solidum*, *Pisidium pulchellum*,
- Gatunki silnie zagrożone wyginięciem - *Sphaerium rivicola*, *Musculium lacustre*, *Pisidium amnicum*, *Pisidium supinum*, *Pisidium lilljeborgii*,
- Gatunki zagrożone wyginięciem - *Pisidium milium*, *Pisidium obtusale*, *Pisidium hibernicum*, *Pisidium moitessierianum*.

Obecność tych gatunków podawana jest na podstawie kwadratów ATPOL, więc bez szczegółowej lokalizacji stanowisk.

Fauna kręgową

Ichtiofauna gminy jest typowa dla tej części kraju. Z gatunków ciekawszych w wodach Odry stwierdzano łososa szlachetnego *Salmo salar* oraz ciosę *Pelecus cultratus*.

Płazy stwierdzono w ilości 13 gatunków, w tym rzadkich i narażonych na wyginięcie.

Najwięcej stanowisk płazów stwierdzono w północnej części gminy, zwykle w obrębie oczek wodnych, zabagnień i podmokłości, w tym istniejących i proponowanych użytków ekologicznych. Dla ochrony siedlisk płazów, w tym miejsc ich rozrodu w Waloryzacji Przyrodniczej gminy Gryfino zaproponowano powołanie szeregu użytków ekologicznych, szczególnie w okolicach miejscowości Chlebowo, Wysoka Gryfińska, Gardno i Drzenin. W płazy obfituje również dolina Odry oraz kompleks jezior Wełtyńskich.

Spośród 6 stwierdzonych gatunków gadów na szczególną uwagę zasługuje żółw błotny *Emys orbicularis*, który był notowany na śródleśnym torfowisku w okolicy Wełtynia. W okolicy Gardna stwierdzono występowanie żmii zygzakowatej *Vipera berus*, a na pojedynczych stanowiskach także jaszczurki zwinki, żyworódki i padalca. Z gadów najczęstszym gatunkiem jest zaskroniec *Natrix natrix*, który preferuje obrzeża różnej wielkości zbiorników wodnych.

Awifauna to 196 gatunków ptaków stwierdzanych (w tym historycznie) w granicach gminy. Miejscami koncentracji najcenniejszych gatunków są „Ostoje Ptasie” sieci Natura 2000, czyli Dolina Dolnej Odry PLB320003 oraz Jeziora Wełtyńskie PLB320020, ale także, choć w mniejszym stopniu inne obiekty cenne przyrodniczo, z których wymienić należy „Łąki pod Mielenkiem”, gdzie regularnie gniazdują gatunki takie jak błotniak stawowy *Circus aeruginosus*, żuraw *Grus grus*, kszyc *Gallinago gallinago*, derkacz *Crex crex* i gąsiorek *Lanius colurio* oraz dolinę Krzekny, gdzie oprócz wysokich zagęszczeń derkacza stwierdzono zajęcie rewiru przez kulika wielkiego *Numenius arquata*.

W związku z istotną rolą, jaką pełnią dla ptaków niektóre tereny włączono je do „Ptasich” obszarów natura 2000. Jednak nawet w obrębie tych ostoi można wyróżnić tereny szczególnie istotne dla ptaków, zarówno w okresie lęgowym, jak i migracji, a nawet zimowania. Należą do nich:

- obszar Międzyodrza,
- łąki nadodrzańskie w okolicy Krajnika,
- Ciepły Kanał oraz półwysep między Odrą i Kanałem,
- łąki nadodrzańskie na północ od Gryfina,
- jezioro Wełtyńskie (w szczególności jego północne zatoki) i jezioro Gardyńskie.

Ornitofauna składała się z kilku wyraźnie odmiennych grup: ptaków terenów otwartych dominujących we wschodniej i środkowej części inwentaryzowanego obszaru, ptaków leśnych występujących w płatach drzewostanów gospodarczych położonych w centralnej oraz północnej części obszaru, ptaków wodno-błotnych oraz zarośli i eko-tonów zasiedlających zwykle obszary istniejących i proponowanych obszarów chronionych oraz ich najbliższe otoczenie.

Na awifaunę terenów otwartych składały się w większości gatunki pospolite, w tym głównie wróblowe z rodzin skowronkowatych, pliszkowatych, trznadłowatych, szczygłowatych i szpakowatych.

W grupie gatunków leśnych dominowały także drobne ptaki wróblowe, w tym przede wszystkim zięba *Fringilla coelebs*, gatunki z rodzaju *Phylloscopus* oraz sikory (*Paridae*). W środowisku tym występowały również ptaki drapieżne: myszołów *Buteo buteo* i krogulec *Accipiter nissus*.

Najbogatsze pod względem awifauny okazały się tereny projektowanych i istniejących użytków ekologicznych, w znacznej części terenów podmokłych, często z okrajkiem zaroślowym oraz pasmami zadrzewień na granicy. Na ich terenie występowały gatunkowo bogate i ekologicznie zróżnicowane zespoły ptaków. Stwierdzano tu zarówno gatunki związane z zakrzaczeniami, np. cierniówka *Sylvia communis*, kapturka *Sylvia atricapilla* czy gąsiorek *Lanius collurio*, łąkami: derkacz *Crex crex*, pliszka żółta *Motacilla flava* i terenami wodno-błotnymi, jak kszyc *Gallinago gallinago*, perkozek *Tachybaptus ruficollis*, łyska *Fulica atra* czy krzyżówka *Anas platyrhynchos*. Obserwowano tu również gatunki mniej pospolite, jak na przykład błotniak stawowy *Circus aeruginosus*, wodnik *Rallus aquaticus* a nawet zielonka Porzana *parva* (tzw. „Grajdołek” koło Gryfina). Kilka gatunków związanych jest ściśle z obecnością turzycowisk i trzcinowisk: trzcinia *Acrocephalus arundinaceus* czy potrzos *Emberiza schoeniclus*, oraz wilgotnych zbiorowisk ziołoroślowych i zakrzaceń, jak słowik rdzawy *Luscinia megarhynchos*, drozdy *Turdus* sp. czy łożówka *Acrocephalus palustris*.

W opracowaniu ekofizjograficznym wskazano ponadto na stopień zagrożenia dla poszczególnych grup gatunków.

Ssaki wg inwentaryzacji faunistycznej gminy Gryfino liczą 38 gatunków. Wyszczególnić należy tu bobra europejskiego *Castor fiber*, powszechnie zasiedlającego dolinę Odry, jako jedyny gatunek, który w znaczący sposób zmienia środowisko wokół siebie, przyczyniając się równocześnie do poprawy stosunków wodnych oraz stworzenia siedlisk i mikrosiedlisk dla innych gatunków.

Do gatunków chronionych zaliczają się także takie jak: gronostaj *Mustela erminea*, jeż wschodni i zachodni *Erinaceus roumanicus* i *E. europaeus*, kret europejski *Talpa europaea*, łasica *Mustella nivalis*, ryjówka aksamitna *Sorex araneus* i malutka *S. minutus*, rzęsorek mniejszy *Neomys anomalus* i rzeczek *N. fodiens*, wiewiórka *Sciurus vulgaris* i wydra *Lutra lutra*.

Z wymienionych tu ssaków dwa: bóbr i wydra zamieszczone są w II załączniku „Dyrektywy Siedliskowej” Unii Europejskiej.

Wśród ssaków należy wskazać również nietoperze (nieopisane w waloryzacji gminy z 1997r.).

W ramach wyrwykowych badań przeprowadzonych w latach 2010-2013 stwierdzono aktywność nocka rudego *Myotis daubentoni*, borowca wielkiego *Nyctalus noctula*, nietoperze z rodzaju karlik *Pipistrellus* sp. oraz mroczka wczesnego *Eptesicus serotinus* (ze względu na dogodne warunki do życia należy założyć, że lista ta nie jest pełna). Oprócz ważnego, ponadregionalnego korytarza migracyjnego nietoperzy, jakim jest Dolina Odry ważną funkcję lokalnego korytarza migracyjnego dla kilku gatunków nietoperzy pełni m.in. dolina Tywy.

3.10. Zasoby przyrody nieożywionej

3.10.1. Kopaliny i pozyskiwanie surowców

Na terenie gminy istnieją następujące udokumentowane złoża surowców:

- Daleszewo – złoża kruszywa naturalnego (KN - piaski i żwiry) o powierzchni 49,5 ha i udokumentowanych zasobach bilansowych w kat. C1 w ilości 4,75 mln Mg. Zasoby złoża winny być traktowane jako rezerwowe dla rozwoju aglomeracji szczecińskiej. Eksploatacja złoża ze względu na ochronę wód podziemnych wymagać będzie bardzo zaostrożonych kryteriów wydobywczych.
- Radziszewo – złoża kruszywa naturalnego (KN - piaski) o powierzchni 5,76 ha i udokumentowanych zasobach w kat. C1 w ilości 1,25 mln Mg. Złoża położone jest w obrębie otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego. Niska jakość surowca.
- Wełtyń – złoża kruszywa naturalnego (KN – piaski) o powierzchni 1,7 ha i udokumentowanych zasobach w kat. C1 w ilości 275 tys. ton. Niska jakość surowca, złoża aktualnie nieeksploatowane.
- Wełtyń – złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej (IB) o powierzchni 17,67 ha i udokumentowanych zasobach w kat. C1 w ilości 692 tys. m³.

Złoża torfów i gytii udokumentowane zostały na obszarze gminy w kilku rejonach. Część złóż posiada zasoby bilansowe, lecz jakość surowca jest niska (wysoka popielność, niski stopień rozkładu). Z uwagi na znaczącą rolę torfowisk w środowisku przyrodniczym (retencja wód, ekosystemy) eksploatacja

torfów nie powinna mieć miejsca. Torfy są kopaliną podlegającą prawu geologicznemu i górnictwu, a ich wydobycie wymaga koncesjonowania. Zestawienie złóż torfów przedstawiono w tabeli poniżej.

Tab. 8. Zestawienie udokumentowanych złóż torfów na terenie gminy Gryfino

Nr złoża wg IMUZ	Nazwa złoża	Typ i rodzaj torfu	Powierzchnia złoża (ha)	Zasoby złoża (tys. m ³)	Średnia miąższość złoża (m)	Popielność (%)	Stożek rozkładu (%)	Rodzaj gytii	Zasoby gytii (tys. m ³)
89B	Międzyodrze	niski, turzycowiskowo-olesowy	1810,0	51 223,0	2,8	24,5	38,0	krzemionkowa	nieszacowane
113B	Daleszewo-Czepino	niski, szuwarowy	164,0	3 825,0	2,7	23,9	38,0	-	-
109	Żabnica-Czepino	niski, olesowy	54,0	1 463,0	2,8	16,7	36,0	-	-
200A	Będgoszcz – część zachodnia	niski, olesowo-turzycowiskowy	121,0	1 800,0	1,6	18,2	31,0	węglanowa	682,0
48	Parsów	niski, mechowiskowy	2,5	43,0	1,7	17,5	32,0	-	-
34	Borzym	niski, turzycowiskowy	16,0	368,0	2,3	23,9	29,0	węglanowa	341,0
14	Wirów – Bartkowo – dwa pola	niski, turzycowiskowo-olesowy	1030,0	22 910,0	2,3	18,5	32,0	-	-
22	Steklino-Gajki	niski, olesowy	7,0	108,0	1,5	17,5	35,0	krzemionkowa	51,0
23	Steklino	niski, olesowy	16,0	386,0	2,5	12,3	35,0	krzemionkowa	83,0

Źródło: Katalog Inst. Melioracji i Użytków Zielonych. Falenty. Warszawa, 2007

W rejonie Gryfina przeprowadzono rozpoznanie występowania surowców węglanowych (margle) na potrzeby przemysłu cementowego. Stwierdzono w rejonie miasta i bezpośrednio na wschód występowanie margli kredowych na głębokości 38,6 m. Miąższość tych osadów jest znaczna (przekracza 50 m). Zawartość CaO wynosi od 42 do 46%, zawierają jednak sporo krzemionki (do 20%) i wyraźną domieszkę tlenków żelaza. Niska jakość surowca jak i występowanie w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych wyklucza podejmowanie eksploatacji.

Na terenie gminy przeprowadzono kilka zwiadów geologicznych za kruszywem i surowcami ilastymi. Prace te zostały wykonane w rejonie Radziszewo - Nowe Brynki - Stare Brynki (kruszywo) i w rejonie Chwarstnicy oraz Wełtynia (surowce ilaste). Wyniki tych zwiadów były mało obiecujące i nie przystąpiono do prac dokumentacyjnych złoża.

Na terenie gminy zdarzały się przypadki działalności związanej z nielegalnym poborem kruszywa (piaski, piaski i żwiry). Były to niewielkie wyrobiska z okresowo prowadzoną eksploatacją. Czasem w miejscach nielegalnej eksploatacji pojawiają się dzikie wysypiska odpadów.

3.10.2. Górnictwo i przetwórstwo kopalin

W obszarze gminy nie jest prowadzona działalność górnicza i przetwórcza kopalin – brak wyznaczonych obszarów i terenów górnicznych.

3.10.3. Zasoby wód podziemnych

Wody podziemne stanowią podstawowe źródło zaopatrzenia ludności w wodę pitną. Zasoby wód podziemnych o znaczeniu użytkowym występują w utworach czwartorzędowych oraz trzeciorzędowych. Istotne znaczenie użytkowe posiada pierwszy poziom wodonośny w utworach czwartorzędowych. Głębokość występowania warstwy wodonośnej waha się najczęściej od 10 - 60 m lokalnie do 100 m. Zdarza się, brak warstwy wodonośnej do głębokości 120 - 160 m. Wydajność typowego otworu studziennego waha się od 10 do 120 m³/h.

Gmina Gryfino obejmuje swym zasięgiem jednolite części wód podziemnych (JCWPd) 4, 24 i 25. Zgodnie z definicją Ramowej Dyrektywie Wodnej, jednolite części wód podziemnych obejmują te wody podziemne, które występują w warstwach wodonośnych o porowatości i przepuszczalności, umożliwiającymi pobór znaczący w zaopatrzeniu ludności w wodę lub przepływ o natężeniu znaczącym dla kształtowania pożądanego stanu wód powierzchniowych i ekosystemów lądowych.

Zgodnie z wymogami Prawa geologicznego i górniczego dla wód podziemnych ustalane są zasoby dyspozycyjne wód podziemnych oraz zasoby eksploatacyjne wód podziemnych. Wielkość tych zasobów, obok ich rozbiórki jest podstawowym elementem bilansu wodno-gospodarczego.

Gmina Gryfino obejmuje swym zasięgiem części trzech regionów bilansowych wód w ramach regionu wodnego Dolnej Odry:

- **02** (kod JCWPd – PLGW60004) – Międzyodrze - Zalew Szczeciński - wyspa Wolin i Uznam - zlewnia własna rzeki Odry od wodowskazu w miejscowości Widuchowa (km 704,1), Międzyodrze, Jezioro Dąbie, Zalew Szczeciński oraz zlewni rzek: Świna, Dziwna (lewobrzeżna zlewnia wraz z rzeką),
- **06** (kod JCWPd – PLGW600023) – Rurzyca – Tywa - zlewnie rzek: Rurzyca, Tywa, Kanał Cedyński,
- **07** (kod JCWPd – PLGW600024) – Płonia - Zlewnia rzeki Płonia.

Dla regionu bilansowego **02** o pow. 482,3 km² na podstawie dokumentacji hydrogeologicznej zatwierdzonej decyzją DG/khg-4731-29/11056/6951/12/AW z 20 marca 2013 r. ustalono zasoby dyspozycyjne w wielkości 7 940 m³/d (wg stanu na grudzień 2011 r.)

Dla regionu bilansowego **02** o pow. 482,3 km² na podstawie dokumentacji hydrogeologicznej zatwierdzonej decyzją DG/khg-4731-29/11056/6951/12/AW z 20 marca 2013 r. ustalono zasoby dyspozycyjne w wielkości 7 940 m³/d (wg stanu na grudzień 2011 r.)¹².

W 2014 r. opracowano dokumentację "Opracowanie warunków korzystania z wód zlewni Międzyodrze - Zalew Szczeciński - wyspy Wolin i Uznam – cz. II: wody podziemne", w której ramach regionu bilansowego 02, obszaru bilansowego S-II Międzyodrze wyznaczono m.in. obszar bilansowy S-IIA (Dolina rzeki Odry od Widuchowej po Szczecin Zdroje) o pow. 119,75 ha odpowiadający rejonowi wodnogospodarczemu i obejmujący swym zasięgiem zachodnią część gminy Gryfino.

Dla rejonu wodnogospodarczego S-IIA ustalono:

- zasoby odnawialne [m³/d] – 22 273,5,
- zasoby dostępne do zagospodarowania [m³/d] – 16 243,2

i stwierdzono brak określonych zasobów dyspozycyjnych.

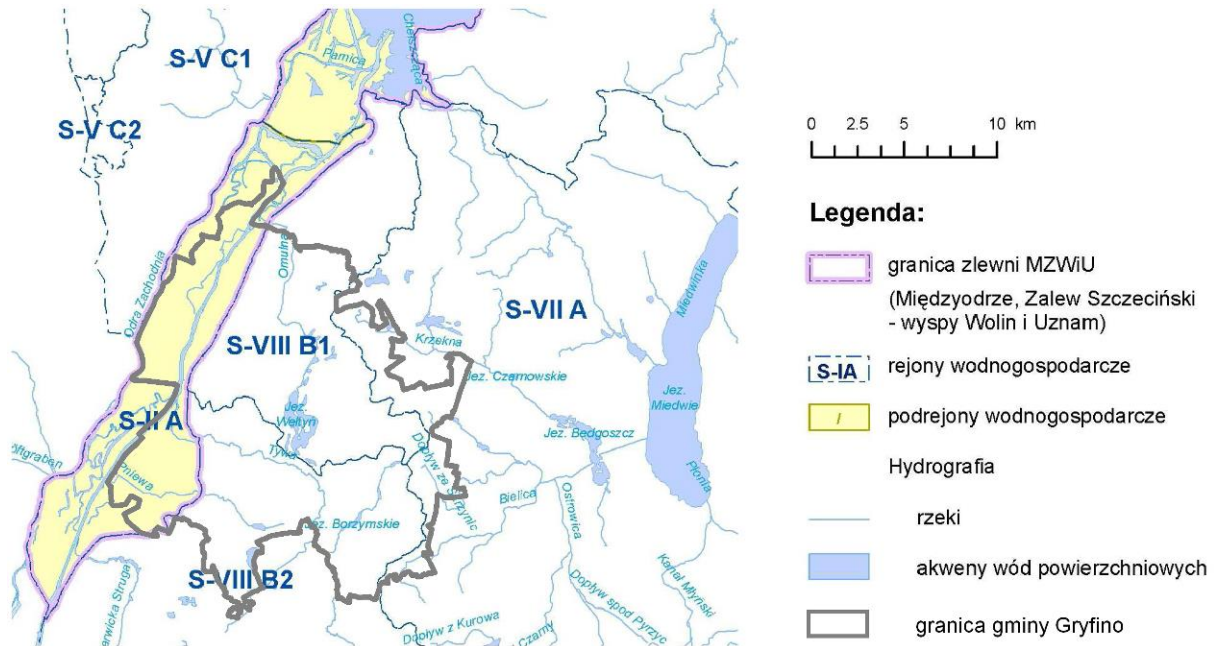
Rejon **S-IIA** Dolina rzeki Odry od Widuchowej po Szczecin Zdroje, z dużymi ujęciami wód podziemnych dla m. Gryfina oraz dla zakładów przemysłowych m.in. Elektrowni w Nowym Czarnowie, charakteryzuje się występowaniem niewielkich rezerw tj. 22,1%.

Dla regionu bilansowego **06** o pow. 1090,8 km² na podstawie dokumentacji hydrogeologicznej zatwierdzonej decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa DG/kdh/BJ/489-6173/99 z dnia 30 marca 1999 r. ustalono zasoby dyspozycyjne w wielkości 141 000 m³/d (wg stanu na grudzień 1997 r.).

Dla regionu bilansowego **07** o pow. 1128,1 km² na podstawie dokumentacji hydrogeologicznej zatwierdzonej decyzją DG/kdh/ED/489-6516/2005 z dnia 28 czerwca 2005 r. ustalono zasoby dyspozycyjne w wielkości 280 200 m³/d (wg stanu na grudzień 2003 r.).

¹² Na podstawie dokumentacji hydrogeologicznej zasobów dyspozycyjnych wód podziemnych obszaru bilansowego Międzyodrza, Zalewu Szczecińskiego, Wyspy Uznam i zachodniej części wyspy Wolin – Przedsiębiorstwo Geologiczne we Wrocławiu PROXIMA S.A. wg stanu na grudzień 2011 r.

Rys. 9. Rejony wodnogospodarcze w granicach gminy Gryfino



Źródło: na podstawie „Opracowanie warunków korzystania z wód zlewni Międzyodrze - Zalew Szczeciński – Wyspy Wolin i Uznam – część II: Wody podziemne. Synteza” 2014 - Rys. 1. Podział zlewni bilansowej na rejony i podrejon wodnogospodarcze.

Jakość wód podziemnych¹³

Do głównych czynników wpływających na pogorszenie stanu wód podziemnych należy eutrofizacja powierzchniowych warstw litosfery, związana z nadmiernym nawożeniem i intensyfikacją gospodarki rolnej. Spływające związki azotu (amonowego, azotynowego) przenikają zwłaszcza do płycej położonych zasobów wód podziemnych powodując ich degradację. Ponadto na typowe antropogeniczne zanieczyszczenia nakładają się zanieczyszczenia typowo naturalne np. podwyższone stężenia chlorków.

Dla ochrony zasobów wód podziemnych w granicach gminy Gryfino wyznaczono następujące strefy ochronne ujęć wody podziemnej:

- ujęcie w miejscowości Drzenin ze strefą ustanowioną Rozporządzeniem Nr 3/2007 Dyrektora RZGW w Szczecinie z dnia 18 października 2007 r.;
- ujęcie w Gryfinie „Tywa” ze strefą ustanowioną Rozporządzeniem Nr 3/2007 Dyrektora RZGW w Szczecinie z dnia 06 listopada 2007 r.

Ponadto Rozporządzeniem Dyrektora RZGW w Szczecinie z dnia 1 lutego 2017 r. określone zostały wody wrażliwe na zanieczyszczenia związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszary szczególnie narażone (OSN), z których odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć. Zgodnie z rozporządzeniem cały obszar gminy zaliczono do szczególnie narażonego, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć – OSN.

Monitoring jakości wód podziemnych województwa zachodniopomorskiego prowadzony jest przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy (PIG-PIB) na poziomie krajowym w ramach monitoringu diagnostycznego i operacyjnego oraz przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Szczecinie na poziomie regionalnym. Monitoring diagnostyczny prowadzony jest raz na trzy lata i dotyczy wszystkich jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) wydzielonych na terenie kraju. Monitoring operacyjny prowadzony jest co roku, z wyłączeniem roku w którym wykonywany jest monitoring diagnostyczny i obejmuje JCWPd o statusie wód zagrożonych nieosiągnięciem dobrego

¹³ Na podstawie Programu Ochrony Środowiska Miasta i Gminy Gryfino – 2013 r. oraz Informacji o stanie środowiska w Powiecie Gryfińskim w roku 2014 (WIOŚ w Szczecinie, 2015 r.).

stanu chemicznego i/lub ilościowego wód podziemnych, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów OSN.

W granicach powiatu gryfińskiego znajdują się trzy JCWPd o numerach: 4, 24 i 25, które objęte są badaniami w ramach monitoringu diagnostycznego. Obszar JCWPd nr 25, w granicach którego wyznaczony został obszar szczególnie narażony na zanieczyszczenie związkami azotu pochodzenia rolniczego (OSN) w zlewni rzeki Płoni objęty został dodatkowo monitoringiem operacyjnym.

Badania wód podziemnych wykonywane na poziomie regionalnym przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Szczecinie (WIOŚ) obejmują obszar OSN (monitorowanie zmian stopnia zanieczyszczenia wód podziemnych związkami azotu) znajdujący się w granicach JCWPd nr 25 oraz tereny wokół mogilników (kontrolowanie zmian stopnia zanieczyszczenia wód podziemnych metalami ciężkimi oraz pestycydami) zlikwidowanych na terenie województwa w latach 2010-2011.

Ocena jakości wód podziemnych wykonanych przez PiG w 2010 roku na terenie Miasta i Gminy Gryfino wykazała, iż we wszystkich badanych punktach pomiarowych (787 Borzym, 948 Gryfino, 1129 Gryfino i 1158 Krzypnica) znajdowały się wody dobrej jakości. Ponadto podobnie jak w latach poprzednich w 2010 roku dość znaczący wpływ na kształtowanie się jakości wód miały związki żelaza oraz manganu. Przekroczenie dopuszczalnych zawartości żelaza dla wód dla celów pitnych stwierdzono w 3 z 4 punktów pomiarowo kontrolnych. Dodatkowo we wszystkich badanych punktach monitoringowych stwierdzono, iż zawartość azotanów w wodach podziemnych odpowiadała I klasie jakości wód, czyli nie przekraczała stężenia 10 mg NO₃/l.

W 2014 roku monitoring wód podziemnych prowadzony był w oparciu o Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 15 listopada 2011 r. w sprawie form i sposobu prowadzenia monitoringu jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych oraz Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 listopada 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie form i sposobu prowadzenia monitoringu jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych. Powyższe akty wykonawcze zostały uchylone w 2016 r. i obecnie obowiązuje w tym zakresie Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 19 lipca 2016 r. w sprawie form i sposobu prowadzenia monitoringu jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych.

Badania wód podziemnych na terenie powiatu wykonane zostały na poziomie krajowym w ramach monitoringu operacyjnego w 1 punkcie pomiarowym w miejscowości Dobropole Gryfińskie oraz na poziomie regionalnym w 1 punkcie pomiarowym w miejscowości Stare Czarnowo (oba punkty w gm. Stare Czarnowo).

W punkcie badanym w ramach monitoringu krajowego w miejscowości Dobropole Gryfińskie stwierdzono występowanie wód II klasy (wody dobrej jakości) reprezentujących dobry stan chemiczny. W obu badanych punktach nie stwierdzono zanieczyszczenia wód azotanami (stężenie azotanów powyżej 50 mgNCb/l) i zagrożenia takim zanieczyszczeniem (stężenie azotanów od 40 do 50 mgNCh/l). Stężenie azotanów kształtowało się na niskim poziomie i odpowiadało I klasie (wody bardzo dobrej jakości).

3.11. Obszary i obiekty prawnie chronione oraz cenne pod względem przyrodniczym

3.11.1. Rezerwat przyrody

W granicach gminy Gryfino znajduje się część (ok. 0,95 ha z pow. 3,1260 ha) utworzonego w 1976 r. rezerwatu przyrody „Kanał Kwiatowy” obejmującego fragment starorzecza Odry wraz z przyległymi terenami łądowymi.

Rezerwat utworzony w celu ochrony rzadkich gatunków roślin wodnych i bagiennych: salwinia pływająca (*Salvinia natans*), grzybieńczyk wodny (*Nymphoides peltata*), arcydzięgiel litwor nadbrzeżny (*Angelica archangelica* ssp. *litoralis*), grzybień białe (*Nymphaea alba*), osoka aloesowata (*Stratiotetum aloides*). Ze świata zwierząt występuje tu gąbka słodkowodna.

Zgodnie z Zarządzeniem Nr 22/2013 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 7 września 2012 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Kanał Kwiatowy” celem ochrony w rezerwacie jest zachowanie stanowisk rzadkich gatunków roślin wodnych i błotnych. Dla rezerwatu określono ponadto:

- 1) rodzaj rezerwatu przyrody: florystyczny (FI);
- 2) ze względu na dominujący przedmiot ochrony:
 - a) typ: florystyczny (PFI),

- b) podtyp: roślin zielnych i krzewinek (rzk);
- 3) ze względu na główny typ ekosystemu:
 - a) typ: różnych ekosystemów (EE),
 - b) podtyp: ekosystemów wodnych i nieleśnych (nw).

3.11.2. Parki krajobrazowe

Parki krajobrazowe to obszary chronione ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne, kulturowe oraz krajobrazowe, które należy zachować w warunkach zrównoważonego rozwoju.

1. Park Krajobrazowy Dolina Dolnej Odry (PKDDO)

Utworzony 1 kwietnia 1993 r. obejmuje pow. 6 009 ha. Na niewielkim obszarze przyległym wyznaczono także otulinę parku. Na terenie gminy Gryfino znajduje się przeszło 1/3 część parku (ok. 2307 ha). Ten unikatowy w skali kraju kompleks ekosystemów wodno-torfowiskowych związany jest z dwoma, szerokimi ramionami Odry oraz systemem licznym kanałów, starorzeczy, rowów i rozlewisk (o łącznej długości ponad 200 km) tworzących widoczną z sąsiednich wzgórz rozległą panoramę Międzyodrza. Obszar ten jest także ważnym archiwum historycznym z hydrotechnicznymi zabytkami techniki oraz śladami działań wojennych. Poza nieprzeciętnymi walorami krajobrazowymi i historycznymi w parku występuje bogactwo gatunków flory (ponad 400 taksonów roślin naczyniowych), znaczna różnorodność zbiorowisk roślinnych (ponad 110 zespołów roślinnych).

Obszar parku to również bardzo cenna fauna bezkręgowców oraz kręgowców. Szacuje się, że bytuje tu blisko 400 gatunków zwierząt kręgowych, z czego ponad połowę stanowią ptaki (w tym 178 gatunków lęgowych).

Obszar PKDDO stanowi dla ptaków nie tylko miejsce rozrodu, ale także żerowania, wypoczynku, schronienia, zimowania. Każdej jesieni obserwuje się tu kilkadziesiąt tysięcy ptaków na przelotach, a dla żurawia obszar parku wraz z terenami przyległymi jest jednym z ważniejszych miejsc noclegowych w Europie. PKDDO odgrywa ważną rolę w ochronie ginących i zagrożonych zasobów przyrodniczych będących naturalnym dziedzictwem, dlatego został on również włączony do Europejskiej Sieci Ekologicznej „Natura 2000” (jako obszar ptasi OSO oraz siedliskowy SOO/OZW).

2. Szczeciński Park Krajobrazowy „Puszcza Bukowa” (SzPK)

Utworzony 4 listopada 1981 r. obejmuje powierzchnię 9 096 ha. Wokół obszaru parku wyznaczono otulinę o powierzchni 11 842 ha. W gminie Gryfino znajduje się niewielka część parku, bo tylko nieco ponad 100 ha (pomiędzy Wysoką Gryfińską i Żeliszawcem). Powierzchnia otuliny w granicach gminy to ok. 1 780 ha terenów położonych wzdłuż północno-wschodniej granicy.

Szczeciński Park Krajobrazowy „Puszcza Bukowa” został powołany w celu zachowania unikatowych walorów przyrodniczych (biotycznych i abiotycznych), krajobrazowych i kulturowych malowniczego pasma wzniesień pokrytych w znacznej części kompleksem leśnym. Spośród walorów abiotycznych na szczególną uwagę zwracają: niezwykle malownicza rzeźba wzniesień i dolin o różnicach w wysokości względnej sięgających 60 m, interesująca łuskowa budowa geologiczna z utworami czwarto- i trzeciorzędowymi, występowanie licznych źródeł, źródlisk (w tym punktowych reokrenów) i strumieni, znaczne nagromadzenie głazów narzutowych (blisko 900 dotychczas zinwentaryzowanych).

Obszar w granicach gminy Gryfino obejmuje swym zasięgiem użytek ekologiczny „Zgniły Grzyb”, użytki leśne i rolne.

Walory przyrodnicze (zarówno ich ilość jak i jakość) plasują SzPK w ścisłej czołówce wielkopowierzchniowych obszarów chronionych Polski (nie wyłączając z tej grupy parków narodowych). Wobec powyższego włączono obszar SzPK do Europejskiej Sieci „Natura 2000” (obszar siedliskowy OZW).

3.11.3. Obszary Natura 2000

Sieć obszarów „Natura 2000” obejmuje obszary specjalnej ochrony ptaków (OSO) oraz specjalne obszary ochrony siedlisk (OOS) funkcjonujące również jako obszary mające znaczenie dla Wspólnoty (OZW)

Obszary specjalnej ochrony ptaków (OSO)

Obszary wyznaczone (zgodnie z zapisami tzw. Dyrektywy Ptasiej - DP) do ochrony populacji dziko występujących ptaków, w których granicach ptaki mają korzystne warunki bytowania w ciągu całego życia, w dowolnym jego okresie albo stadium rozwoju - tzw. ostoje ptasie.

1. Dolina Dolnej Odry (kod obszaru: PLB 320003)

Obejmuje północno-zachodnią część gminy Gryfino o pow. ok. 3 690 ha, co stanowi niespełna 6% powierzchni całego obszaru i ok. 14,5% powierzchni gminy. Ostoja ptasia DDO w znacznej części pokrywa się z obszarem Parku Krajobrazowego Doliny Dolnej Odry (wraz z otuliną). W krajobrazie ostoi dominują siedliska wodno-błotne, szuwały, zarośla łożowe, lasy łęgowe i bagienne. W obrębie OSO stwierdzono występowanie co najmniej 34 gatunków z załącznika I DP oraz 14 gatunków ptaków z Polskiej Czerwonej Księgi. Teren ten jest szczególnie istotny dla ptaków wodno-błotnych w okresie łęgowym, wędrowskim i zimowiskowym. Dotyczy to przede wszystkim populacji: podróżniczka, czapli siwej, bielika, kani czarnej, kani rudej, krakwy, rybitwy białoczelnej, rybitwy czarnej. Ponadto, zgodnie z Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 27 kwietnia 2017 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003 (Dz. Urz. woj. Zach. z 2017 r., poz. 2183) jest on miejscem występowania zagrożonej wyginięciem wodniczki. Do największych zagrożeń dla ostoi należą: zanieczyszczenie wód, kłusownictwo, zaniechanie wypasu i ekstensywnej gospodarki łąkarskiej, presja urbanizacyjna, potencjalnie planowane budowy nowych przejść granicznych i elektrowni wiatrowych.

2. Jeziora Weltyńskie (kod obszaru: PLB 320018)

Ostoja o pow. ok. 2 811 ha (nieco ponad 11% pow. gminy) w całości położona jest na terenie gminy, w jej centralnej części. Krajobraz ostoi tworzy mozaika różnej wielkości jezior (z największym Jezioro Weltyńskim), pól uprawnych, łąk, szuwarów i rozproszonych fragmentów lasów. Obszar ten pełni rolę korytarza ekologicznego o randze europejskiej. Występuje tu co najmniej 25 gatunków z załącznika I DP oraz 6 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi. W okresie łęgowym obszar ten zasiedla co najmniej 1% populacji gęgawy, stosunkowo licznie występuje także bąk oraz rybitwa czarna. Jest to znane w Polsce zimowisko dla łabędzia krzykliwego. Do głównych zagrożeń dla ostoi zalicza się: zanieczyszczenie wód (eutrofizacja), odwodnienie terenu, zaniechanie użytkowania łąk i pastwisk, nadmierną presję urbanizacyjną na terenach przyległych do jezior. Do zagrożeń potencjalnych należy zaliczyć lokalizowanie w ostoi i jej sąsiedztwie farm wiatrowych.

Obszary mające znaczenie dla Wspólnoty (OZW) czyli projektowane specjalne obszary ochrony siedlisk (OOS)

Obszary wyznaczone (w ślad za zapisami tzw. Dyrektywy Siedliskowej - DS) w celu trwałej ochrony siedlisk przyrodniczych lub populacji zagrożonych wyginięciem roślin lub zwierząt (oprócz ptaków) lub w celu odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych czy też właściwego stanu ochrony tych gatunków - tzw. ostoje siedliskowe.

1. Dolna Odra (kod obszaru: PLH 320037)

Ostoja w granicach gminy zajmuje pow. ok. 3 544 ha i prawie w całości pokrywa się z obszarem OSO Dolina Dolnej Odry PLB 320003. Analogicznie również w większości pokrywa się z granicami Parku Krajobrazowego DDO oraz jego otuliną. Krajobraz obszaru siedliskowego tworzą rozległe ekosystemy wodno-błotne (z jednym z większych w Europie torfowisk fluwiogenicznych w obrębie Międzyodrza) oraz krawędź doliny Odry m.in. z mozaiką siedlisk leśno-stepowych. Na terenie ostoi stwierdzono występowanie 21 typów siedlisk przyrodniczych w tym 4 priorytetowych* (6120, 91D0, 91E0, 91I0). Przedmiotem ochrony jest także 17 gatunków zwierząt z załącznika II DS, w tym: bóbr europejski, wydra, nocek duży i łydkowłosy, wilk, traszka grzebieniasta, kumak nizinny, koza, różanka, boleń, jelonek rogacz, pachnica dębowa, kozioróg dębosz, zatoczek łamliwy. Głównymi i dominującymi typami siedlisk przyrodniczych są: starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne (3150), łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (91E0*), ziołorośla górskie i ziołorośla nadrzeczne (6430). Do głównych zagrożeń dla ostoi zalicza się: zmiany stosunków wodnych, zaniechanie użytkowania łąkowo-pastwiskowego, zanieczyszczenie wód (pochodzenia rolniczego i komunalnego), intensywną presję turystyczną, kłusownictwo, rozproszoną zabudowę, wędkarstwo.

2. Ostoja Wełtyńska (kod obszaru: PLH 320069)

Ostoja w całości położona na terenie gminy, w jej centralnej części. Areał obszaru wynosi 1470,9 ha (prawie w całości powiązany jest z ostoją ptasią Jeziora Wełtyńskiego PLB 320018). Krajobraz ostoi tworzy mozaika różnej wielkości jezior (z największym Jeziorem Wełtyńskim), pól uprawnych, łąk, szuwarów i rozproszonych fragmentów lasów. Stwierdzono tu występowanie 6 typów siedlisk przyrodniczych (w tym 1 priorytetowe* – 91E0) mających znaczenie dla obszaru oraz 1 gatunku zwierząt z załącznika II DS (kumaka nizinny). Największą powierzchnię oraz największe znaczenie w ostoi mają następujące siedliska: twardowodne oligo- i mezotroficzne zbiorniki wodne z podwodnymi łąkami ramienic (3140), starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z *Nyphaeion*, *Potamion* (3150), łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe, olsy źródłiskowe (91E0*) oraz kwaśne lasy dębowo-bukowe (9190). Występują tu ponadto powiązane ze sobą ekosystemy łąkowo-mechowiskowe (siedliska 6410, 7230) z unikatową florą, przede wszystkim kilkoma gatunkami storczyków, goździkiem pysznym, kłocią wiechowatą i zimowitem jesiennym.

Do głównych zagrożeń zalicza się: przekształcanie siedlisk wodno-błotnych w wyniku presji turystycznej, niszczenie brzegów jeziora Wełtyńskiego, zabudowę brzegów wraz z terenami przyległymi. Oddziaływania te nie pozostają bez wpływu na eutrofizację wód co jest szczególnie niekorzystne dla czystowodnych jezior ramienicowych oraz ubogich w biogeny mechowisk i łąk trzęślicowych. Samo jezioro Wełtyńskie nosi liczne znamiona postępującej eutrofizacji dlatego siedlisko 3140 należy uznać za poważnie zagrożone. Dla ekosystemów łąkowych w ostoi niekorzystnym jest także całkowite zaniechanie ich ekstensywnego użytkowania.

3. Dolina Tywy PLH 320050

Powierzchnia ostoi w granicach gminy wynosi ok. 457 ha (1,8% obszaru gminy) tj. ok. 12% powierzchni całego obszaru chronionego. „Dolina Tywy” to bardzo urozmaicona krajobrazowo ostoja związana z doliną rzeki Tywy. Na terenie gminy Tywa kilkakrotnie zmienia charakter, raz jest rzeką silnie meandrującą o charakterze górskim z szybkim nurtem, kamienistym dnem i wąwozowym przebiegiem, by znowu płynąć wolno, w sąsiedztwie torfowisk i terenów otwartych. Zdecydowanie najciekawsze krajobrazowo i przyrodniczo fragmenty doliny znajdują się na południe od Borzymia (na północ od „Spalonego Młyna”) oraz na odcinku Szczawno - Gryfino. Tywa płynie tu wcięta w głębokich rynnach porośniętych lasami o puszczańskim charakterze. Stwierdzono tu występowanie 11 typów siedlisk przyrodniczych (w tym 2 priorytetowych* – 91E0 i 7210) mających znaczenie dla obszaru oraz 1 gatunku zwierząt z załącznika II DS (koza). Do najważniejszych siedlisk przyrodniczych na terenie gminy należą: zboczowe grądy środkowoeuropejskie (9170), łągi olszowe i olszowo-jesionowe (91E0*), żyzne i kwaśne buczyny (9130, 9110), łągowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe (91F0). W ich obrębie występują cenne gatunki roślin, m.in. storczyki: buławnik wielkokwiatowy, gnieźnik leśny, listera jajowata.

Za główne zagrożenia dla ostoi uznaje się: regulacje i ingerowanie w koryto rzeki, eutrofizację wód, zanieczyszczanie gleby i wody, presję turystyczną, w tym organizacja motorowych rajdów terenowych, zabudowę krawędzi doliny.

4. Wzgórza Bukowe (kod obszaru: PLH320020)

Powierzchnia ostoi w granicach gminy wynosi ok. 341 ha (ok. 1,3% obszaru gminy) i ok. 2,8% powierzchni całego obszaru chronionego.

Na stosunkowo niewielkim obszarze o krajobrazie rolno-leśnym w granicach gminy występuje kilka typów siedlisk przyrodniczych (w tym priorytetowe* - 91E0) mających znaczenie dla obszaru: starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne (3150), łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (91E0*), niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (6510).

Zagrożeniem tego siedliska może być spadek poziomu wód gruntowych, melioracje, presja na zabudowę obszarów nieleśnych, zanieczyszczenie powietrza związane z sąsiedztwem miasta i rosnącym ruchem motoryzacyjnym.

3.11.4. Zespoły przyrodniczo krajobrazowe

Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Wełtyń” o pow. 75 ha został ustanowiony Uchwałą nr XLIV/384/14 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 29 maja 2014 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 3 lipca 2014 r., poz. 2699).

Celem ochrony są wysokie walory widokowe i estetyczne stanowiące fragment krajobrazu naturalnego i kulturowego. Zakres ochrony czynnej obejmuje:

- ochronę terenów przed nadmierną antropopresją;
- ochronę zabytkowego charakteru zabudowy;
- ochronę walorów krajobrazowych;
- ochronę stwierdzonych gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie.

3.11.5. Pomniki przyrody

Na terenie gminy istnieje obecnie 1 ustanowiony pomnik przyrody:

- „Krzywy Las” – koło Nowego Czarnowa na terenie administrowanym przez Nadleśnictwo Gryfino. Jest to płat dojrzałego lasu sosnowego (około 100 okazów) o nienaturalnie wygiętych pniach.

3.11.6. Użytki ekologiczne

W gminie Gryfino funkcjonują 2 powołane w latach dziewięćdziesiątych użytki ekologiczne:

- „Zgniły Grzyb” ustanowiony w 1995 r., o pow. 50,25 ha. Położony na północnym skraju gminy, w granicach SzPK „Puszcza Bukowa” (na wschód od Wysokiej Gryfińskiej). Jego walory to mozaika siedlisk wodnych, bagiennych, łąkowych, murawowych oraz leśnych z licznymi chronionymi lub rzadkimi gatunkami flory (m.in.: centurią pospolitą, drakwią gołębią). Jest ważnym miejscem dla fauny, m.in.: bobra, wydry oraz licznej awifauny (np. żurawia, błotniaka stawowego, gąsiorka, dzięcioła czarnego, orlika krzykliwego, bielika).
- „Dolina Storczykowa” to użytk ekologiczny ustanowiony w 1998 r., o powierzchni 5,96 ha. Zlokalizowany około 2,5 km na południowy-wschód od Gryfina, na północ od drogi do Wirowa (za Grajdołkiem) Jego walory to mozaika siedlisk wodnych, bagiennych i łąkowych. Stwierdzono tu występowanie chronionego storczyka szerokolistnego, miejsce bytowania licznych gatunków ptaków wodno-błotnych oraz wydry.

3.11.7. Chronione siedliska przyrodnicze

W efekcie wdrażania przez Polskę zapisów Dyrektywy 92/43/EWG z 1992 roku (tzw. dyrektywy siedliskowej) w ustawie o ochronie przyrody pojawiło się pojęcie siedliska przyrodniczego. Nie jest ono tożsame z fitocenozą czy zbiorowiskiem roślinnym lecz w swym pojęciu obejmuje obszar wyodrębniony zarówno poprzez warunki biotyczne (np. zbiorowisko) jak i abiotyczne (np. jezioro).

W praktyce jednak określone zbiorowisko (np. kwaśnej buczyny) zazwyczaj jest już wystarczającym identyfikatorem siedliska przyrodniczego.

W art. 2 dyrektywy siedliskowej zapisano, że cel jakim jest zapewnienie różnorodności biologicznej osiąga się m.in. poprzez ochronę siedlisk przyrodniczych (nie tylko ich zachowanie ale także odtwarzanie i utrzymywanie we właściwym stanie ochrony). Niektóre siedliska przyrodnicze (np. łągi wierzbowe w dolinach wielkich rzek) uznano za szczególnie zagrożone na obszarze UE, dlatego nadano im rangę priorytetowych (oznaczenie *).

W granicach gminy Gryfino stwierdzono występowanie 20 typów siedlisk przyrodniczych (cyfrowe kody siedlisk na podstawie załącznika do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 roku w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty):

- 3150 – starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z *Nyphaeion*, *Potamion*,
- 3160 – naturalne, dystroficzne zbiorniki wodne,
- 3270 – zalewane muliste brzegi rzek,
- 4030 – suche wrzosowiska,
- 6120* – ciepłolubne, śródlądowe murawy napiaskowe,
- 6210 – murawy kserotermiczne,
- 6410 – zmiennowilgotne łąki trzęślicowe,
- 6430 – ziołorośla górskie i ziołorośla nadrzeczne,
- 6510 – niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie,
- 7140 – torfowiska przejściowe i trzęsawiska,
- 7230 – górskie i nizinne torfowiska zasadowe o charakterze młak, turzycowisk i mechowisk,
- 9110 – kwaśne buczyny,

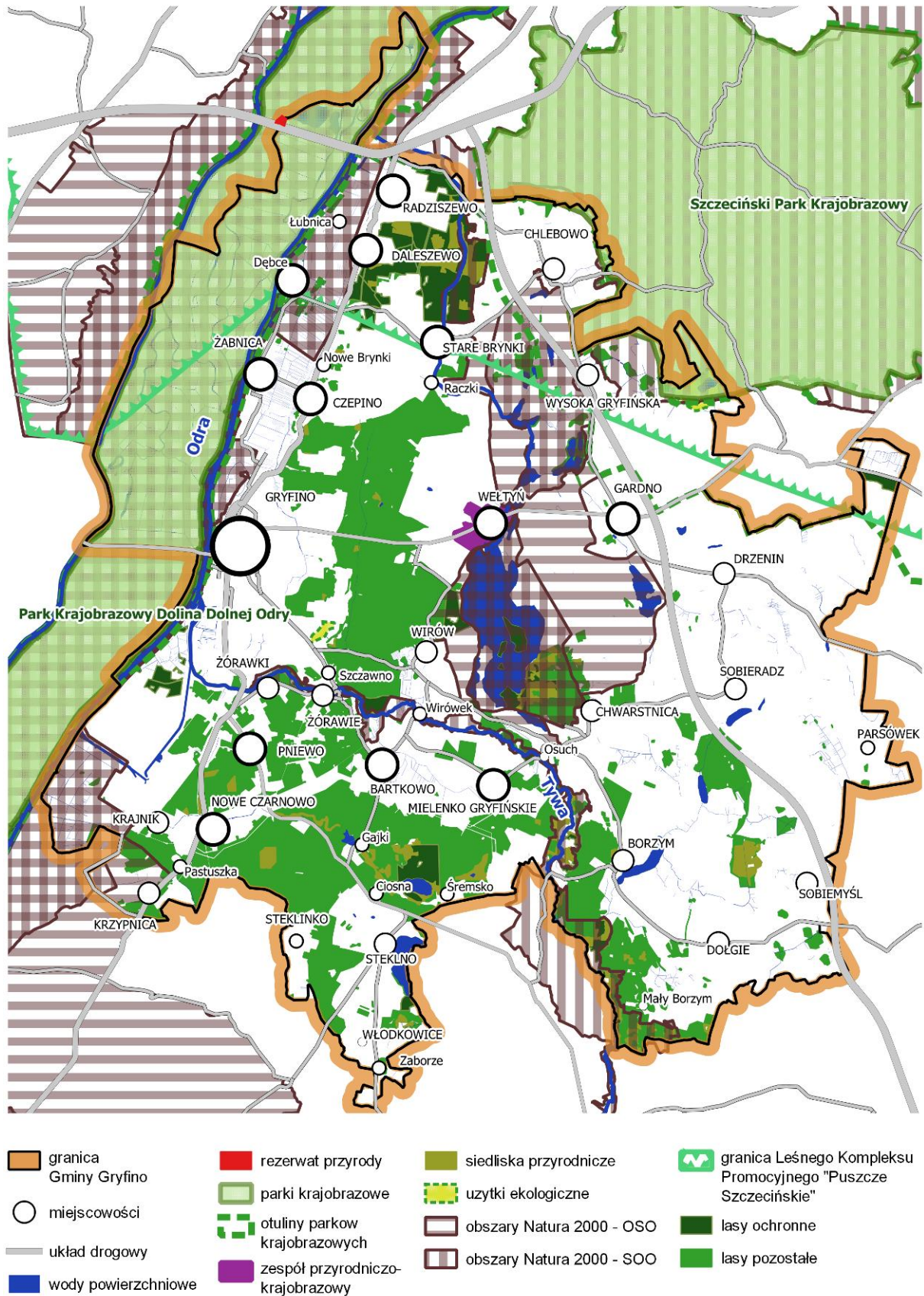
- 9130 – żyzne buczyny,
- 9160 – grąd subatlantyckie,
- 9170 – grąd środkowoeuropejski,
- 9190 – pomorski kwaśny las brzoźowo-dębowy,
- 91D0* - bory i lasy bagienne,
- 91E0* - łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe, olsy źródliskowe,
- 91F0 – łąkowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe,
- 91I0 – ciepłolubne dąbrowy*.

3.11.8. Inne obszary i obiekty podlegające ochronie

Lasy ochronne:

- 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;
- 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;
- wodochronne o pow. 269.34 ha:
 - obszar źródłowy Pniewy,
 - dolina Pniewy poniżej Gajek,
 - 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 w strefie oddziaływania przemysłu (las w rejonie elektrowni „Dolna Odra”) – okolice Nowego Czarnowa, Pniewa, Żorawek, Gryfina, Krzypnicy, Bartkowa.

Rys. 10. Przyrodnicze obszary chronione na obszarze gminy Gryfino i w jej otoczeniu.



Źródło: opracowanie własne

3.12. Stan środowiska i jego zagrożenia

Diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych obejmuje następujące kryteria:

- odporność środowiska na degradację i zdolności do regeneracji;
- stan ochrony zasobów przyrodniczych;
- stan użytkowania zasobów przyrodniczych;
- stan zachowania walorów krajobrazowych i możliwości kształtowania krajobrazu;
- zgodność dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania z warunkami przyrodniczymi;
- charakter i intensywności zmian zachodzących w środowisku;
- stan środowiska i jego zagrożeń oraz możliwości ich ograniczenia.

Oceny stanu środowiska i jego zagrożeń oraz możliwości ich ograniczenia dokonano w odniesieniu dla poszczególnych jego komponentów:

Rzeźba terenu i krajobraz

Na obszarze gminy brak jest realizowanych czy planowanych większych przedsięwzięć, które mogłyby istotnie naruszać rzeźbę terenu oraz krajobraz całej gminy. W dużej mierze przedsięwzięcia te zostały już zrealizowane, w latach 70-tych Elektrownia Dolna Odra i towarzysząca jej infrastruktura stacji elektroenergetycznych i sieci przesyłowych, a w ostatnim okresie budowa drogi krajowej S3. Przedsięwzięcia te doprowadziły do znacznych przekształceń i zmian krajobrazu jednak z biegiem czasu wtapiają się w otoczenie stanowiąc nierozłączny element krajobrazu gminy. W przypadku drogi S3 proces adaptacji przebiega łagodnie głównie dzięki nasadzeniom kompensacyjnym czy dobieraniu właściwej kolorystyki oraz formy obiektów drogowych. W znacznie mniejszej skali ingerencję w krajobraz będzie stanowiła realizacja planowanej obwodnicy Gryfina w ciągu drogi krajowej nr 31. Jednak przy zachowaniu analogicznych rozwiązań ingerencję w krajobraz i środowisko będzie można skutecznie ograniczyć.

Na terenie gminy nie prowadzi się obecnie działalności wydobywczej, jednak są to działania, które w przypadku uruchomienia w istotny sposób naruszają warstwę wierzchnią ziemi, powodując zakłócenia w krajobrazie (tu możliwe w skali lokalnej). Działalność taka i jej skutki w kontekście wpływu na krajobraz oraz rzeźbę terenu mogą być minimalizowane poprzez rekultywację terenu po zakończeniu działalności górniczej.

Innym znaczącym elementem wpływającym na rozpatrywany komponent środowiska są farmy wiatrowe oraz napowietrzne linie elektroenergetyczne NN i WN. W ostatnim okresie powstała nowa linia WN 110 kV do Chlebowa oraz farma wiatrowa Parsówek. Nie przewiduje się lokalizacji całkowicie nowych przebiegów dla linii NN i WN poza modernizacją czy przebudową już istniejących sieci. Lokalizacja nowych farm wiatrowych uwarunkowana jest spełnieniem wymogów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych i w tym kontekście problem ten należy uznać za rozwiązany – w świetle przepisów ustawy, do czasu obowiązywania jej rozstrzygnięć, praktycznie nie ma możliwości lokalizacji na obszarze gminy tego typu przedsięwzięć poza małymi instalacjami.

Gleby

Do działalności wpływających na przeobrażenie powierzchni ziemi i gleb wpływa niewątpliwie eksploatacja surowców. Eksploatacja złóż powoduje znaczne zmiany w przypowierzchniowej warstwie skorupy ziemskiej, między innymi w postaci znacznych obszarów wyłączonych z użytkowania (grunty zdewastowane i zdegradowane). Intensywna eksploatacja złóż, np. piasków i żwirów, powoduje zmiany w ukształtowaniu terenu w postaci pozostawionych dołów wyrobiskowych i hałd w miejscach wydobywania. Każdy przedsiębiorca wydobywający ze złoża kopalinę, po jej wydobywaniu zobowiązany jest do przeprowadzenia rekultywacji terenu. Aktualnie na terenie gminy eksploatacja surowców mineralnych nie jest prowadzona. Gmina Gryfino należy do ubogich pod względem różnorodności surowców mineralnych, stąd zagrożenia w tym zakresie można uznać za znikome.

Wyniki prowadzonych badań gleb wskazują, iż gleby pod względem odczynu mają charakter obojętny i zasadowy. Gleby tego typu zajmują około 52% powierzchni. Gleby lekko kwaśne i kwaśne zajmują także dość znacząco powierzchnię, bo około 46%. Kwasowość to ważny wskaźnik degradacji gleb uprawnych. Nadmierna kwasowość najczęściej powodowana jest przez naturalne czynniki

klimatycznie – glebowe, w mniejszym stopniu przez zanieczyszczenia kwasotwórcze powstające przez zanieczyszczenia przemysłowe i komunikacyjne lub przez niektóre nawozy. Na zakwaszenie gleb wpływają również związki siarki i azotu z atmosfery oraz fizjologiczne kwaśne nawozy sztuczne. Działania minimalizujące oddziaływanie na gleby powinny obejmować głównie:

- promocję rolnictwa ekologicznego i integrowanego,
- rekultywację terenów zdegradowanych i zdewastowanych,
- ograniczanie zanieczyszczania gleb ściekami z metalami ciężkimi, bądź środkami ochrony roślin poprzez np. budowę urządzeń oczyszczających ścieki,
- unikanie nadmiernej eksploatacji gruntów i ochronę zasobów naturalnych poprzez racjonalne ich użytkowanie,
- odkwaszanie gleb.

Przyroda

W kontekście stanu środowiska to ekosystemy jezior pełniące szereg istotnych funkcji zarówno w układzie przyrodniczym, jak i w stosunku do różnorodnych potrzeb człowieka powinny być objęte szczególną troską, także w działaniach planistycznych. W szczególny sposób należy także dbać o doliny mniejszych cieków, jak Tywa, Omulna czy Pniewa, które w granicach gminy stanowią główne miejsca koncentracji bioróżnorodności, naturalności oraz walorów krajobrazowych. Ze względu na niewielkie zlewnie ich stan zależy przede wszystkim od działań lokalnych oraz gospodarki przestrzennej w skali regionu, powiatu i gminy.

Ze względu na nieznaczną ingerencję człowieka w ten układ przyrodniczy oraz jego naturalną i skuteczną ochronę przed wpływem jego działalności przyroda Międzyodrza wykazuje niespotykaną dynamikę regeneracji, w tym głównie siedlisk szuwarowych i zaroślowych. Sprzyja temu także położenie na terenach bezpośrednio zagrożonych powodzią i praktycznie całkowity brak zabudowy. Naturalna, roczna dynamika poziomu wód Odry gwarantuje zachowanie odporności tego zespołu siedlisk na różnorodne negatywne czynniki, jak przesuszenie, pożary, gatunki inwazyjne itp.

Zakładając, że korzystna przyrodniczo przebudowa drzewostanów będzie kontynuowana stwierdzić należy, że odporność siedlisk leśnych w kolejnych dziesięcioleciach będzie się na terenie gminy w znaczący sposób poprawiać.

Największym nagromadzeniem siedlisk rzadkich i cennych przyrodniczo cechują się obszary Natura 2000 „Ostoja Wełtyńska”, „Dolina Tywy” i „Dolna Odra” i „Dolina Dolnej Odry”, jak również inne obszary na terenie całej gminy. Należy w szczególny sposób zadbać o zachowanie siedlisk we właściwym stanie ochronnym.

Powietrze

Na obszarze Gminy Gryfino oraz obszarów granicznych obserwuje się wyższe stężenie zanieczyszczeń w powietrzu w porównaniu z terenami północnej i wschodniej części województwa. Podwyższona ilość zanieczyszczeń spowodowana jest lokalizacją największych punktowych źródeł zanieczyszczeń (Elektrowni Dolna Odra). Z uwagi na fakt, iż na obszarze gminy Gryfino występuje przewaga wiatrów z kierunków południowo-zachodnich, istotny wpływ na wysokość stężeń mają także emisje napływowe z terenu Niemiec.

Przywrócenie dobrej jakości powietrza jest możliwe po odpowiednim ograniczeniu emisji. Powietrze ma dużą zdolność do samooczyszczania i jest to proces szybki. W kontekście gminy ważnym jest, aby dokonywać rekompensat zieleni wysokiej przy nowych przedsięwzięciach, a także prowadzenie stałych kontroli nad istniejącymi i potencjalnymi źródłami zanieczyszczeń gazowych i pyłów.

W Gminie Gryfino główne działania mające na celu poprawę stanu powietrza powinny obejmować:

- redukcję emisji SO₂, NO_x i pyłu drobnego z procesów wytwarzania energii;
- modernizację systemu energetycznego,
- rozwój i promocję odnawialnych źródeł energii,
- podczas planowania nowych przedsięwzięć ograniczanie do minimum wycinek drzew oraz rekompensatę zieleni.

Wody powierzchniowe i podziemne

Badania monitoringowe przeprowadzone w 2012 r. na potrzeby informacji o stanie środowiska w powiecie Gryfińskim wskazują, że stan badanych elementów fizykochemicznych, z grup

specyficznych zanieczyszczeń syntetycznych i niesyntetycznych, oceniono jako bardzo dobry. Jednak potencjał ekologiczny rzek oceniany jest jako słaby zarówno dla Pniewy, Tywy, jak i Odry. Stan chemiczny również oceniono poniżej dobrego.

Gmina Gryfino, wg *Planu przeciwdziałania skutkom suszy w regionach wodnych Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego oraz Ucher - PPSS* (RZGW Szczecin, 2016 r.) należy do niewielkiej grupy gmin o najwyższym w regionie stopniu narażenia na suszę (w tej grupie znajdują się ponadto gminy: Widuchowa, Dobra i Malechowo). Jest to wynik skumulowania czterech składowych ocen – stopnia zagrożenia suszą atmosferyczną, rolniczą, hydrologiczną i hydrogeologiczną. Susza hydrogeologiczna jest pochodną pozostałych trzech rodzajów susz i decyduje o ogólnej ocenie stopnia zagrożenia. Obniżenie wysokości opadów atmosferycznych przekłada się na obniżenie stanów wód powierzchniowych, a w konsekwencji może skutkować obniżeniem zwierciadła wód podziemnych. Mając na uwadze czas przenikania wód do warstw wodonośnych susza hydrogeologiczna może wystąpić w wyniku długotrwałych okresów obniżenia poziomu wód poniżej stanu niskiego, uznanego za graniczny. Obszar wiejski gminy Gryfino osiąga najwyższy wskaźnik suszy hydrogeologicznej.

Nadrzędnymi działaniami mającymi na celu ochronę wód podziemnych i powierzchniowych na terenie Gminy Gryfino są:

- budowa lub modernizacja oczyszczalni ścieków oraz systemów kanalizacji zbiorczej w miejscowościach,
- unikanie eksploatacji górniczej powodującej istotne obniżenia zwierciadła wód,
- zabezpieczenie i rekultywacja składowisk odpadów,
- objęcie nadzorem sanitarnym wody w kąpielisku i wykonywanie oceny jakości wody oraz informowanie mieszkańców o jakości wody,
- prowadzenie monitoringu wód powierzchniowych i podziemnych,
- prowadzenie kontroli zrzutu ścieków przemysłowych i komunalnych,
- wyposażenie zakładów przemysłu rolno-spożywczego o wielkości nie mniejszej niż 4000 RLM w urządzenia zapewniające wymagane przez polskie prawo standardy ochrony wód,
- rozbudowa bądź modernizacja obiektów oczyszczalni ścieków oraz budowy bądź modernizacji systemów kanalizacyjnych, dążących dla zapewnienia prawidłowego zbierania i oczyszczania ścieków komunalnych oraz ścieków przemysłowych biologicznie rozkładalnych z niektórych dziedzin przemysłu, które nie są odprowadzane do oczyszczalni komunalnych, w celu redukcji ładunków zanieczyszczeń odprowadzanych do środowiska, odprowadzających ścieki bezpośrednio do wód,
- kompleksowa ochrona układu hydrologicznego i hydrograficznego poprzez ochronę źródeł i zapobieganie erozji; tworzenie korytarzy ekologicznych i stref buforowych,
- budowa i modernizacja kanalizacji deszczowej, modernizacja kanalizacji w celu wydzielenia kanalizacji deszczowej, budowa osadników i separatorów wód opadowych i roztopowych na wylotach sieci deszczowej do odborników,
- działania podejmowane w celu ograniczenia dopływu zanieczyszczeń związkami azotu pochodzącymi ze źródeł rolniczych, wspieranie budowy szczelnych zbiorników na gnojowicę i/lub gnojówkę oraz płyt obornikowych w gospodarstwach rolnych prowadzących hodowlę i chow zwierząt,
- rewitalizacja jezior oraz zagospodarowywanie terenów wokół jezior na potrzeby turystyki i rekreacji w sposób zapewniający ochronę wód jeziornych przed zanieczyszczeniem,
- promowanie i wykorzystywanie technologii polegających na efektywnym wykorzystaniu wody w przemyśle, budownictwie mieszkaniowym, usługowym i wodo oszczędnych technik nawodnień,
- wspieranie rozwoju – tam, gdzie jest to uzasadnione, pod względami środowiskowymi i ekonomicznymi – lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowych poprzez wyposażanie nieruchomości w przydomowe oczyszczalnie ścieków,
- renowacja i odpowiednie zabezpieczenie ujęć po dawnych PGR-ach. Dotyczy to przede wszystkim ujęć w m. Stare Brynki, Gardno i Dołgie,
- opracowanie stref ochronnych ujęć zbiorczego zaopatrzenia oraz aktualizacji decyzji wodnoprawnych.

3.13. Ocena ograniczeń i przydatności funkcjonalnej środowiska, w tym dla celów produkcji rolniczej, leśnej oraz gospodarczego wykorzystania wód

Zmiany zachodzące w środowisku na obszarze gminy Gryfino będą głównie związane z:

- rozwojem budownictwa mieszkaniowego, usługowego i związanego z turystycznym i rekreacyjnym wykorzystaniem środowiska,
- rewitalizacją części miasta Gryfino (ukierunkowana głównie na odbudowę kwartałów nadodrzańskich, rewitalizację centrum, rozbudowę infrastruktury wpływającej na rozwój gospodarczy miasta, rozwój turystyki oraz zapewnienie ochrony środowiska),
- rozwojem stref przemysłowych,
- intensyfikacją rolnictwa,
- rozwojem systemów energetycznych, w tym w oparciu o źródła odnawialne,
- rozwojem systemów komunikacji, w tym transportu publicznego,
- modernizacją i budową infrastruktury komunikacyjnej w tym dróg i linii kolejowej, ścieżek rowerowych i tras pieszych,
- budową i modernizacją systemów zbiorowego zaopatrywania w wodę oraz odprowadzania ścieków sanitarnych,
- budową i modernizacją pozostałej infrastruktury sieciowej, w tym sieci elektroenergetycznej i gazowej,
- rozwojem żeglugi w korytarzu transportowym Odry, a także wykorzystaniem akwenów dla turystyki (Odra Wschodnia, Tywa, Wełtyń i Steklno),
- rozwojem gospodarki leśnej,
- modernizacją melioracji, systemów przeciwpowodziowych, melioracji podstawowych (rzek, wałów kanałów).

Przy czym najbardziej odczuwalne przekształcenia i zmiany zachodzące w środowisku, w tym w krajobrazie, będą związane z rozwojem budownictwa mieszkaniowego wraz usługami, budownictwa turystyczno-rekreacyjnego, intensyfikacją rolnictwa, rozwojem alternatywnych źródeł energii oraz zakładów przemysłowych.

Kluczowym aspektem w kontekście ograniczeń rozwoju związanych z koniecznością ochrony zasobów środowiska jest zobowiązanie do zapewnienia właściwego stanu ochrony przedmiotów ochrony obszarów Natura 2000. W przypadku gminy Gryfino są to przede wszystkim obszary:

- Jeziora Wełtyńskie PLB320020,
- Ostoja Wełtyńska PLH320069,
- Dolina Tywy PLH320050,
- Dolna Odra PLH320037,
- Dolina Dolnej Odry PLB320003

oraz w mniejszym stopniu Wzgórza Bukowe PLH320020.

Należy ograniczać zmiany w dotychczasowym użytkowaniu terenów najcenniejszych pod względem przyrodniczym, gruntów leżących w obrębie parków krajobrazowych oraz obszarów Natura 2000.

Tereny, których użytkowanie i zagospodarowanie, z uwagi na cechy zasobów środowiska i ich roli w strukturze przyrodniczej obszaru powinno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej to przede wszystkim:

- obszar jeziora Wełtyńskiego z otaczającym je pasmem szuwaru i łąk,
- doliny rzek: Tywy, Pniewy i Omulnej,
- „Ciepły Kanał” wraz półwyspem na zachód od kanału,
- łąki nadodrzańskie w okolicy Krajnika, na północ od Gryfina (okolice oczyszczalni ścieków)
- oraz obszar Międzyodrza.

Tereny te są miejscem koncentracji walorów przyrodniczych, krajobrazowych oraz wyróżniają się dużą bioróżnorodnością, stanowiąc równocześnie lokalne korytarze ekologiczne umożliwiające migrację i wymianę genetyczną pomiędzy populacjami.

Dodatkowo zgodnie z art. 33 ust. 1 pkt. 1 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody zabrania się, z zastrzeżeniem art. 34 podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000.

W związku z powyższym, jakakolwiek działalność powodująca przekształcenie siedlisk w wyniku, której nastąpi ich ubytek w obszarach natura 2000 powinna być wykluczona.

Zabudowa i działania mogące pogarszać w jakikolwiek sposób stan siedlisk nie powinny być również lokalizowane na terenach, na których stwierdzono siedlisko znajdujące się poza obszarem natura 2000.

Przydatność dla zabudowy mieszkaniowej.

W sporym obszarze gminy istnieją odpowiednie tereny pod zabudowę mieszkaniową, o ile nie ingerują w tereny o istotnych walorach przyrodniczych (dotyczy to zwłaszcza obszarów położonych na terenach istniejących i proponowanych form ochrony przyrody) i nie leżą na obszarach szczególnie zagrożonych powodzią. Szczególnej uwagi dotyczy lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w obrębie obszarów natura 2000, istniejących i proponowanych użytków ekologicznych, parków krajobrazowych. Zabudowa mieszkaniowa na tych terenach nie może być wykluczona jednak powinna być realizowana z zachowaniem pewnych zasad tj. z wyeliminowaniem obszarów kluczowych dla ptaków i innych zwierząt, chronionych siedlisk, czyli wszelkiego rodzaju zbiorowisk łąkowych, szuwarowych oraz zadrzewień i zakrzaczeń, z zachowaniem bezpiecznego bufora wokół ich płatów.

Dążyć należy także do maksymalnego uporządkowania gospodarki ściekowej szczególnie w miejscowościach zlokalizowanych przy jeziorach. W sąsiedztwie kompleksu twardowodnego jeziora Wełtyńskiego oraz torfowisk mezotroficznych w jego otoczeniu nie powinny być lokalizowane przydomowe oczyszczalnie ścieków, te ekosystemy należy chronić nawet przed ściekami oczyszczonymi (niosącymi biogeny). Unikać należy zabudowy pasowej przyczyniającej się do tworzenia barier ekologicznych i fragmentacji siedlisk przyrodniczych.

Przeanalizowania wymaga również zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanych i istniejących dróg krajowych z uwagi, iż może być ona narażona na nadmierne oddziaływanie hałasu. Najbardziej przydatne to tereny w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zabudowanych a nie objętych formami ochrony przyrody. Minimalizuje to również wpływ, związany z koniecznością budowy infrastruktury niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania tych terenów (takich jak drogi dojazdowe i infrastruktura sieciowa).

Przydatność dla zabudowy przemysłowej

Szczególnie atrakcyjne pod kątem wykorzystania na cele przemysłowe można, bez generowania istotnego negatywnego wpływu na zachowanie zasobów przyrodniczych, wskazać tereny przy trasie S3, szczególnie w okolicy węzła Gryfino (Gardno). Lokalizując nowe zakłady przemysłowe należy zadbać o zaplanowanie otwartych terenów zielonych wokół nich. Podobnie tereny w południowej części gminy przy drodze krajowej nr 31 w sąsiedztwie Elektrowni Dolna Odra. Inne lokalizacje, zwłaszcza położone w odległości mniejszej niż 1 km przy proponowanych i istniejących formach ochrony przyrody wymagają szczegółowego przeanalizowania pod kątem wpływu na środowisko.

Nie należy lokalizować ferm hodowli zwierząt futerkowych w granicach i co najmniej 10 km od granic ostoi z podstawową rolą obszaru jako obszaru specjalnej ochrony ptaków.

Przydatność dla zabudowy usługowej

Lokalizacji zabudowy usługowej należy spodziewać się głównie w miejscowościach, niekiedy na terenach atrakcyjnych rekreacyjnie i turystycznie. Najatrakcyjniejszy dla tej funkcji jest teren miasta Gryfino – ze względu na największą prawdopodobną liczbę odbiorców.

Wskazane jest łączenie funkcji mieszkaniowej z usługami, pod warunkiem że prowadzona usługa nie będzie powodować uciążliwości wywołanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektromagnetyczne, promieniowanie i zapewniona będzie ochrona przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

Lokalizacja zakładów usługowych nie może również naruszać walorów przyrodniczych, jednak w zasadzie brak jest jednoznacznych wytycznych do lokalizacji takich obiektów. W granicach obszarów Natura 2000 nie powinny być lokalizowane usługi powodujące uciążliwość w zakresie hałasu, a także innych emisji powodujących zanieczyszczenia środowiska.

Przydatność dla zabudowy wypoczynkowo-rekreacyjnej

Szczególnie atrakcyjne tereny zabudowy wypoczynkowo – rekreacyjnej stanowią rejon wokół jezior w obszarach Natura 2000 Ostoja Wełtyńska i Jezioro Wełtyńskie oraz rejon jezior Wirów i Steklno, dolina rzeki Tywy, obszary nadodrzańskie (Międzyodrze).

Wynika to z ich wysokich walorów przyrodniczych, oraz dostępności akwenów, potencjalnych kąpielisk. Lokalizacja zabudowy w obrębie tych obszarów musi uwzględniać:

- zharmonizowanie zabudowy z uwarunkowaniami ochrony przyrody,
- w miarę możliwości lokalizację w granicach miejscowości bez tworzenia nowych układów osadniczych,
- zakaz niszczenia siedlisk przyrodniczych,
- wprowadzenie zorganizowanej gospodarki wodno-ściekowej.

Użytkowanie rekreacyjno - wypoczynkowe w granicach obszarów chronionych lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie nie może wpływać negatywnie na liczebność ani stan gatunków będących przedmiotem ochrony, ani na jakość siedlisk przyrodniczych.

Przydatność dla rolnictwa

Gmina posiada dobre gleby i ogólnie dobre walory przestrzeni rolniczej. Ogólne warunki przyrodniczo – glebowe są korzystne dla produkcji rolniczej. Nieco ponad połowę powierzchni gminy stanowią użytki rolne. Gmina Gryfino położona jest w zasięgu obszaru zagrożenia powodziowego, które występuje na skutek wezbrań wód w ciekach wodnych oraz rzeki Odry, stanowiącej największe zagrożenie. Pozostałe cieki z uwagi na ich przebieg w terenie, wysokość obwałowań, przepustowość charakterystykę wód, nie stanowią zagrożenia dla ludności, zwierząt i mienia. Mogą tu jednak wystąpić lokalne zalania i podtopienia użytków rolnych po intensywnych opadach atmosferycznych i spływie wód roztopowych. Przy analizie zagospodarowania terenów na cele rolnicze należy rozważyć:

- stopniowe przekształcanie terenów o słabych glebach, położonych w pobliżu drogi krajowej nr 31 oraz S3 na cewa budowlane.
- w wypadku gleb słabych, których uprawa jest nieopłacalna, położonych z dala od istniejących ośrodków zabudowy, należy rozważyć możliwość zalesienia.

Przydatność dla gospodarki leśnej

Zgodnie z Krajowym Programem Zwiększania Lesistości opracowanym przez Ministerstwo Środowiska, do zalesienia powinny być przeznaczane tereny o następujących kryteriach:

- grunty orne, w mniejszym stopniu użytki zielone,
- klasy bonitacyjne VIz - do zalesienia w całości,
- klasy bonitacyjne VI do zalesienia w całości z wyjątkiem gruntów rokujących ich rolnicze użytkowanie,
- klasy bonitacyjne V do zalesienia częściowo, tj. stanowiące śródleśne enklawy i półenklawy o powierzchni do 2 ha w jednym konturze lub o szerokości między brzegami lasu do 150 m (8-10 krotna wysokość drzew), jeżeli odległość od tych gruntów do obecnych lub perspektywicznych siedlisk gospodarstw rolnych wynosi ponad 5 km, a ich nachylenie przekracza 12° oraz inne w uzasadnionych lokalnie przypadkach,
- klasa IVa i IVb do zalesienia w przypadkach sporadycznych, tj. enklawy i półenklawy o powierzchni do 0,5 ha lub o szerokości do 50 m (3-5 krotna wysokość drzew), szczególnie z utrudnionym dojazdem, małe powierzchnie nieregularnych wcięć w głąb lasu (do 0,1 ha) oraz grunty o nachyleniu powyżej 20°,
- grunty klas I-III mogą być zalesiane jedynie wyjątkowo w przypadkach bardzo małych wydłużonych enklaw i półenklaw, położonych w uciążliwej szachownicy z gruntami leśnymi o szerokości między lasami do 30 m (2 krotna wysokość drzew) oraz grunty o nachyleniu powyżej 25°,
- inne grunty oraz nieużytki nadające się do zalesienia, bądź mogące stanowić uzupełniający składnik ekosystemu leśnego, a w szczególności:
 - grunty skażone, zdegradowane i zagrożone silną erozją,

- grunty położone przy źródłiskach rzek lub potoków, na wododziałach, wzdłuż brzegów rzek oraz na obrzeżach jezior i zbiorników wodnych,
- lotne piaski i wydmy piaszczyste,
- strome stoki, zbocza urwiska i zapadliska,
- hałdy i tereny po wyeksploatowanym piasku, żwirze, torfie i glinie.

Lokalizacja zalesień powinna zapewniać zmniejszenie rozdrobnienia i rozproszenia kompleksów leśnych. Należy dążyć do tego, żeby docelowa powierzchnia kompleksu leśnego nie była mniejsza niż 5 ha. Powierzchnie poniżej 0,5 ha powinny być wykorzystywane do tworzenia zbiorowisk drzewiasto-krzewiastych o funkcjach zadrzewień. Zalesianie gruntów porolnych powinno sprzyjać tworzeniu zwartych kompleksów leśnych o racjonalnej granicy rolno-leśnej, a także tworzeniu zwartego systemu przyrodniczego łącznie z innymi obszarami o funkcjach ekologicznych. Zalesienia powinny uwzględniać również tworzenie korytarzy ekologicznych pomiędzy dużymi kompleksami leśnymi.

Gospodarcze wykorzystanie wód – gospodarka rybacka, turystyka

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 18 kwietnia 1985 r. o *rybactwie śródlądowym* dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej, w drodze rozporządzenia, ustanawia i znosi obwody rybackie. W związku z powyższym, obwody rybackie w regionie wodnym Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego oraz ich nazwy, numery i granice zostały ustanowione Rozporządzeniem nr 7/2006 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 13 grudnia 2006 r., z późn. zm. zamieszczonymi w rozporządzeniach nr 5/2008, 7/2009, 1/2010, 2/2010, 4/2010, 5/2011 i 6/2016.

W granicach gminy Gryfino znajdują się: część Obwodu rybackiego rzeki Odry – nr 4, część Obwodu rybackiego rzeki Odry – nr 5 oraz Obwód rybacki Jeziora Wełtyń na rzece Omulna (Wełtyńska Struga) – nr 1 i 2, Obwód Rybacki rzeki Tywy nr 5, Obwód rybacki Jeziora Borzymyjskiego na Kanale Borzym, oraz Obwód rybacki Jeziora Trzemeszno na rzece Pniewa.

- Obwód rybacki rzeki Odra – nr 4 obejmuje wody:
 - rzeki Odry Zachodniej na odcinku od osi jazu w miejscowości Widuchowa, leżącym w 704,1 km rzeki Odry do osi podłużnej mostu drogowego leżącego w 25,4 km rzeki Odry Zachodniej, w ciągu autostrady Szczecin – Kołbaskowo,
 - rzeki Odry Wschodniej od jej początku, w miejscu rozdzielenia się rzeki Odry na rzeki Odra Wschodnia i Odra Zachodnia do osi podłużnej mostu drogowego leżącego w 728 km rzeki Odry, w ciągu autostrady Szczecin – Kołbaskowo,
 - rzeki Tywy na odcinku od jej ujścia do rzeki Odry do osi podłużnej mostu drogowego Gryfino – Chojna, wraz z kanałem zimnym i ciepłym Elektrowni Dolna Odra,
 - kanałów położonych między odcinkami rzek Odra Zachodnia i Odra Wschodnia, wyznaczonymi osią jazu w miejscowości Widuchowa i osią podłużną autostrady Szczecin – Kołbaskowo wraz z jez. Rybackim.

W ramach obwodu rybackiego Odra 4 wydzielono następujące ochronne obręby rybackie znajdujące się w granicach gminy Gryfino:

- T.O. 12 - Kanał Długi - końcowy odcinek od strony Odry Zachodniej - 700m,
- T.O. 13 - ślepy kanał na zachód od wyspy na Kanale Stara Regalica (Kormorany) - na całej długości,
- T.O. 24 - wzdłuż prawego brzegu od km 714,8 do 715,8 - 1000m,
- T.O. 25 - kanał zw. Ciepłym 300m od śluzy do południowego brzegu Kanału Żeglarskiego ("Pomowskiego") - 250m,
- T.O. 14 - 300m od śluzy na płn. - zachód od m. Gryfino, tzw. Podkowa - na całej długości,
- T.O. 15 - Kanał Wtórny na płn. - zachód od Kanału Żeglica - na całej długości,
- T.O. 16 - Kanał Żeglica od cypla do autostrady - 600m,
- T.O. 17 - kanał na wschód od Kanału Żeglica, cały do autostrady - 2000m,
- T.O. 18 - ślepy kanał na południe od autostrady - na całej długości.

Gospodarka rybacka na obszarze obwodu rybackiego rzeki Odra – nr 4 prowadzona jest przez Rybacką Spółdzielnię Regalica. Spółdzielnia prowadzi połów ryb słodkowodnych o znaczeniu gospodarczym, a także zajmuje się ich magazynowaniem i sprzedażą na terenie bazy rybackiej

w Gryfinie. W gestii spółdzielni jako zarządcy wody jest kontrola oraz organizacja amatorskiego połowu wędkarskiego na Odrze na terenie gminy Gryfino.

- Obwód rybacki rzeki Odra – nr 5 obejmuje wody:
 - rzeki Odry Wschodniej (na zachód od osi rzeki) od autostrady Szczecin – Kołbaskowo do granicy gminy na wysokości Skośnicy,
 - Skośnicy od Odry Wschodniej wzdłuż północnej granicy gminy,
 - kanałów polderu nr 3 pomiędzy autostradą Szczecin - Kołbaskowo a Szosą Poznańską z wyłączeniem wód w granicach rezerwatu przyrody „Kanał Kwiatowy”,
- Obwód rybacki Jeziora Wełtyń na rzece Omulna (Wełtyńska Struga) – nr 1 obejmuje wody:
 - jezior: Chwarstnickiego (Chwastnica), Wełtyń, Zamkowego (Gardzienko), Krzywe (Krzywienko, Gierland), Prusino Duże (Brudzno) wraz z wodami ich dopływów oraz kanałów i cieków łączących te jeziora ze sobą i z rzeką Omulna (Wełtyńska Struga),
 - rzeki Omulna (Wełtyńska Struga) od źródeł do jez. Krzywe (Krzywienko, Gierland) wraz z wodami jej dopływów.
- Obwód rybacki rzeki Omulna (Wełtyńska Struga) – nr 2 obejmuje wody rzeki Omulna (Wełtyńska Struga) od Jeziora Krzywe (Krzywienko, Gierland) do jej ujścia do rzeki Odry.
- Obwód rybacki rzeki Tywa – nr 5 obejmuje wody rzeki Tywa na odcinku od osi jazu w miejscowości Trzaski do podłużnej osi mostu drogowego Gryfino – Chojna, wraz z wodami jej dopływów nie stanowiących oddzielnych obwodów.
- Obwód rybacki Jeziora Borzymskie na Kanale Borzym (Dopływ z Sobieradza) uchodzącym do rzeki Tywa - nr 1. obejmuje wody Jeziora Borzymskie, Jeziora Węgorzyno (Węgorzyno, Borzym Mały), Jeziora Sobieradz wraz z wodami Kanału Borzym (Dopływ z Sobieradza) na całej jego długości.
- Obwód rybacki Jeziora Trzemeszno na rzece Pniewa (Dopływ z Jeziora Trzemeszno) – nr 1 Obwód rybacki obejmuje wody: 1) Jeziora Trzemeszno wraz z dopływami; 2) rzeki Pniewa (Dopływ z Jeziora Trzemeszno) od źródeł do jej ujścia do rzeki Odra, wraz z wodami jej dopływów.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobraz kulturowy

Krajobraz kulturowy zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (art. 3, pkt 14), definiowany jest jako: „przestrzeń historycznie ukształtowana w wyniku działalności człowieka, zawierająca wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze”.

Dla identyfikacji uwarunkowań w tym obszarze przeanalizowane zostały następujące elementy dziedzictwa kulturowego:

- układy przestrzenne miejscowości,
- zabudowa (założenia rezydencjonalne i folwarczne, zabytkowe zespoły budowlane, w tym: mieszkalne, sakralne, przemysłowe, itp., zabytkowe założenia obronne),
- zieleń zabytkowa,
- obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- obiekty w gminnej ewidencji zabytków,
- strefy ochrony układów zabytkowych,
- stanowiska archeologiczne.

Identyfikacja wartościowych elementów krajobrazu kulturowego stanowi podstawę dla określenia przedmiotu, zakresu, zasięgu i zasad ochrony poszczególnych jego elementów, w szczególności obiektów i obszarów zabytkowych, stanowisk archeologicznych i stref ochronnych.

4.1. Rys historyczny i charakterystyka wybranych elementów dziedzictwa kulturowego obszaru miasta

Miasto Gryfino należy do najstarszych miast na Pomorzu Zachodnim. Jego nazwa podlegała zmianom na przestrzeni lat, było ono wymieniane w 1254 r. jako: Gryfphenhagen, w 1270 r. jako: Gryfenhagen, stąd ostateczna forma niemiecka Greifenhagen. Nazwa współczesna jest nowa i powstała przez przystosowanie dotychczasowej nazwy do polskiego systemu nazewniczego po 1945 r.

We wczesnym średniowieczu w miejscu dzisiejszego miasta istniała osada rybacka o nieznanym nazwie wraz z wykształconą osadą targową. W 1254 r. książę pomorski Barnim I nadał osadzie miejskie prawo magdeburskie. Miasto otrzymało wtedy prawo zakładania cechów, zwolnienie od ceł na przeprawie, prawo splawiania towarów w kierunku morza, oraz prawo połowu ryb. W 1274 r. zmieniono miastu prawo magdeburskie na lubeckie z prawem zakładania cechów. Położenie przy drodze wodnej i ważnej przeprawie oraz nadania książęce spowodowały, szybki rozwój, którego rozkwit przypadł na XIII –XIV w. Gryfino otrzymało przywilej swobodnej żeglugi na rzekach pomorskich, a w 1281 r. prawo wolnego handlu na terenie całego Pomorza.

W roku 1530 miasto ogarnął pożar, który spowodował zniszczenie niemal całości istniejącej wtedy zabudowy w obrębie murów miejskich. Niekorzystny dla jego odbudowy i rozwoju okres został wydłużony w wyniku wojny trzydziestoletniej (1618-1648 r.) i serii epidemii, na skutek czego miasto straciło ok. 30% ludności. Kolejne zniszczenia spowodowała wojna siedmioletnia (1760 r. - miasto splądrowały wojska rosyjskie) oraz wielka powódź w 1760 roku.

W XVIII i XIX w. następuje powolne wyjście miasta z upadku. Przyznano wówczas prawo organizowania 3 jarmarków rocznie. Rozwinięto żeglugę na Odrze ze Szczecinem (regulacja Odry), wybudowano nowe mosty żelazne na Odrze i Regalicy, zbudowano fabryki: chemiczną, mydła, konserw mięsnych, kapeluszy filcowych, maszyn, łożysk i silników parowych do statków. W 1877 r. miasto otrzymało połączenie kolejowe do Szczecina i Chojny. Z tego okresu pochodzi większość ważniejszych budowli o istotnym znaczeniu gospodarczym.

W marcu 1945 r. Gryfino znalazło się na samej linii frontu, przebiegającego wzdłuż Odry. Podczas walk o miasto oraz ostrzału artyleryjskiego zza Odry miasto zniszczono w ponad 70%. Wśród zniszczeń należy wymienić: dworzec kolejowy, ratusz, bank, budynki władz powiatowych, mosty na Odrze, zakłady przemysłowe. Jednak największą stratą było niewątpliwie zniszczenie starego miasta, z którego poza układem urbanistycznym zachowały się tylko nieliczne obiekty, takie jak kościół czy fragmenty murów obronnych z Bramą Bańską.

Z historycznej zabudowy miasta zachowały się: fragmenty murów obronnych, Brama Bańska, kościół p.w. N.M.P. z renesansową amboną, kilka domów mieszkalnych z 2 poł. XIX i pocz. XX w. Nieliczną oryginalną zabudowę kwartałów starego miasta stanowią neorenesansowe kamienice na narożniku ul. Nadodrzańskiej i Piastów, kamienice przy ul. Kościuszki, budynek magazynowy z 1927 r. młyn z 2 poł. XIX w.

W okresie powojennym miasto rozwijało się w oparciu o uruchamianie zakładów przemysłowe takie jak: Państwowy Ośrodek Maszynowy, fabryka suchej destylacji drewna, zakłady odzieżowe, spożywcze, wytwórnia prefabrykatów budowlanych. Odbudowano mosty na Odrze i Regalicy oraz port rzeczny na Regalicy. Intensywny rozwój miasta rozpoczął się w latach 70-tych po wybudowaniu elektrowni „Dolna Odra”. Z tego okresu pochodzi nowa zabudowa w rejonie starówki, stanowiąca próbę adaptacji modernistycznej architektury do staromiejskiego układu przestrzennego oraz dzielnica mieszkaniowa „Górny Taras”, stanowiąca obecnie podstawową bazę mieszkaniową mieszkańców Gryfina.

Skomplikowane losy miasta i jego mieszkańców mają odzwierciedlenie w wahaniach liczby ludności, po wielkim pożarze w XVI w liczba ludności zwiększała się wraz z odbudową miasta, by osiągnąć w 1600 r. liczbę 2 500 mieszkańców. Radykalny spadek liczby ludności miał miejsce w okresie wojny trzydziestoletniej, pozostawiając przy życiu zaledwie 600 mieszkańców. Wiek XIX i początek XX ponownie przyczynił się do wzrostu liczby ludności, która przed wybuchem II Wojny Światowej liczyła 9 855 mieszkańców.

Przejęcie Gryfina po wojnie i wprowadzenie polskiej ludności przyczyniło się do rozwoju miasta na przestrzeni ostatniego półwiecza. Od ok. 1 350 mieszkańców w 1946 r. liczba ta stale się zwiększała, w sposób najbardziej dynamiczny w latach po wybudowaniu elektrowni. Usytuowanie wielkiego zakładu przemysłowego było największym impulsem rozwojowym w całej historii miasta, w latach siedemdziesiątych miasto liczyło ponad siedem tysięcy mieszkańców by w latach osiemdziesiątych przekroczyć liczbę 20 000.

Miasto, mimo historycznego rodowodu z uwagi na zniszczenia wojenne nie posiada obecnie znacznej ilości obiektów o walorach zabytkowych. Te zachowane zostały ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ), część z nich zostało objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków prowadzonego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ). Do rejestru wpisuje się zabytek nieruchomy na podstawie decyzji wydanej przez WKZ z urzędu bądź na wniosek właściciela zabytku nieruchomego lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy. Do rejestru może być również wpisane otoczenie zabytku.

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, zabytkiem jest nieruchomość lub rzecz ruchoma, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.

Tab. 9. Wykaz obiektów z obszaru miasta wpisanych do rejestru zabytków WKZ.

I.p.	Obiekt	adres	nr dz.	nr rej. / stary nr	data decyzji
1.	Starmiejski układ urbanistyczny w gr. obwarowań	w granicach założenia	-	73 (A-1728) /-	29.10.1955 r.
2.	obwarowania miejskie – odc. 1	ul. Niepodległości - Chrobrego	-	325 / -	12.09.1958 r.
3.	obwarowania miejskie – odc. 2	ul. Parkowa	-		
	obwarowania miejskie – odc. 3	ul. Kościelna - Chrobrego	-		
4.	obwarowania miejskie – odc. 4	ul. Kościelna	-		
5.	obwarowania miejskie – odc. 5	ul. Kościelna	-		
6.	obwarowania miejskie – odc. 6	ul. Bałtycka - Energetyków	-		
7.	obwarowania miejskie – odc. 7	ul. B. Chrobrego - Słowiańska	-		
8.	Baszta Bańska z fragmentem obwarowań	ul. Niepodległości	250/2		
9.	kościół p.w. Narodzenia NMP	ul. Kościelna	211	960 / 97	15.05.1956 r.
10.	budynek poczty, kompleks zabudowań	ul. Sprzymierzonych nr 2	164/2	924 / 1249	30.11.1993 r.
11.	Kompleks bud. starej rzeźni	ul. Szczecińska nr 37	64/1	91	19.02.2002 r.
12.	Gryfiński Dom Kultury – kompleks zabudowań i otoczenie: willa, powozownia, studnia, brama, rzeźba, zieleń	ul. B. Chrobrego nr 48	154/2	626 / -	25.06.2010 r.

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie

Zgodnie z art. 22 ust. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* burmistrz prowadzi gminną ewidencję zabytków w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych z terenu gminy. W gminnej ewidencji zabytków powinny być ujęte zabytki nieruchome wpisane do rejestru WKZ, inne zabytki nieruchome wyznaczone przez burmistrza w porozumieniu z WKZ. W gminnej ewidencji zabytków ujęte są zabytki nieruchome: budynki, układy urbanistyczne, zespoły budowlane i zabytki archeologii.

Tab. 10. Wykaz obiektów z obszaru miasta ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

I.p.	Typ obiektu	Adres (nr dz.)
1.	budynki mieszkalne	1-go Maja nr 4 (191), 5 (190)
2.	budynek Urzędu Miasta i Gminy	1-go Maja nr 16 (165)
3.	wieża ciśnień	9-go Maja (25/3)
4.	budynki mieszkalne	9-go Maja nr 11 (34/1), 12 (35/1), 13 (37)
5.	budynki mieszkalne	Bol. Chrobrego nr 17 (201), 19 (60/5), 33, 50 (151)
6.	Sąd	Grunwaldzka nr 2 (149)
7.	Apteka	Grunwaldzka nr 6 (147/2)
8.	Willa	Grunwaldzka nr 7 (141)
9.	budynek mieszkalny	Grunwaldzka nr 8 (144), 11 (143)
10.	budynki mieszkalne	Kościuszki nr 11 (196/4), 12 (196/11), 13 (198/2)
11.	budynki mieszkalne	Kościelna 18, 20, 22, 25 (227/3, 218)
12.	budynek biblioteki	Kościelna 24 (202)
13.	budynek plebanii	Kościelna 31 (209)
14.	dawny młyn, mag. zbożowy	Krzywoustego 2 (180/5)
15.	budynki mieszkalne	Łużycka nr 6 (12), 20 (19)
16.	budynek mieszkalny	Niepodległości nr 18 (257/1)
17.	budynek administracji, biblioteka	Niepodległości nr 20 (255)
18.	budynek szpitala powiatowego	Parkowa 5 (162/1)
19.	stacja pomp	Pomorska (33/4)

20.	kaplica cmentarna, kostnica	Pomorska - Cmentarz Komunalny (163/1)
21.	przedszkole	Sprzymierzonych nr 5 (161/1)
22.	budynek mieszkalny	Sprzymierzonych nr 7 (159)
23.	budynki mieszkalne	Szczecińska nr 2 (138), 13 (84), 42 (99)
24.	dworzec kolejowy	Sprzymierzonych 1 (267/4)
25.	budynek starostwa powiatowego	Sprzymierzonych 4 (161/2)

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie.

4.2. Rys historyczny i charakterystyka wybranych elementów dziedzictwa kulturowego na obszarze gminy

Większość miejscowości gminy stanowią stare wsie o średniowiecznym rodowodzie wraz z ich koloniami, nieznaczną grupę tworzą także pojedyncze folwarki i osady leśne. Znajduje się w nich szereg obiektów o walorach zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków:

- 1) Bartkowo - wieś średniowieczna o układzie wydłużonej owalnicy położona w południowej części gminy wzmiankowana w 1282 roku, gdy margrabia brandenburski przekazał wieś Opactwu Cystersów w Kołbaczu; w zabudowie dominuje kamienno-ceglany Kościół wczesnogotycki z I poł. XVI w. wraz z przyległym cmentarzem, poza tym zachowało się kilka budynków mieszkalnych i gospodarczych;
- 2) Borzym - wieś średniowieczna wzmiankowana po raz pierwszy w 1226 r. o układzie owalnicy z rozbudowanym wokół niej układem wielodrożnym, położona w południowej części gminy nad brzegiem jeziora o tej samej nazwie, w dobrym stanie zachował się mur.-kam. kościół gotycki z XV w., poza tym duża ilość budynków mieszkalnych i budynki użytkowe;
- 3) Czepino - wieś ulicowa, położona przy północnej granicy miasta, przy historycznym trakcie komunikacyjnym w kierunku Szczecina, założona na gruntach należących do miasta Gryfina przed rokiem 1748 r. w paśmie zabudowy wytworzonym przez miejscowości Czepino, Daleszewo, Radziszewo, w znacznym stopniu zniszczona podczas walk w 1945 r., w Czepinie został przerwany niemiecki przyczółek odrzański; zachowane elementy historyczne to głównie budynki mieszkalne, charakterystyczne piwnice-ziemianki oraz budynek dworca kolejowego;
- 4) Daleszewo - wieś ulicowa, położona przy historycznym trakcie komunikacyjnym w kierunku Szczecina, założona w latach 1747-48 (po uregulowaniu rzeki) w paśmie zabudowy wytworzonym przez miejscowości Czepino, Daleszewo, Radziszewo, w znacznym stopniu zniszczona podczas walk w 1945 r., charakterystycznym wyznacznikiem lokalnej zabudowy są piwnice w formie ziemianek o kamiennych elewacjach od strony ulicy towarzyszące historycznej zabudowie mieszkaniowej, poza tym zachował się zespół obiektów dworca kolejowego;
- 5) Chlebowo - wieś średniowieczna o układzie wydłużonej owalnicy położona w północnej części gminy, znana od 1212 r. jako osada słowiańska, ofiarowana przez księcia Bogusława II Cystersom z Kołbacza; wartościowe obiekty to przede wszystkim kościół z XIV w., park dworski i inne elementy założenia krajobrazowego, budynki mieszkalne i gospodarcze;
- 6) Chwarstnica - wieś średniowieczna wzmiankowana już w 1173 r. o układzie wielodrożnym, położona w południowo-wschodniej części gminy w niewielkiej odległości od południowych brzegów jeziora Wełtyń, z historycznej zabudowy zachował się zabytkowy kościół z XIII w., mur otaczający przykościelny cmentarz, budynki mieszkalne, gospodarcze i użytkowe;
- 7) Drzenin - dawny majątek junkierski wydzielony jako jednostka samodzielna w 1851 r., położony we wschodniej części gminy, z zachowanym starodrzewem założenia parkowo-pałacowego; zachowały się obiekty pofolwarczne, budynki mieszkalne;
- 8) Gardno - wieś średniowieczna po raz pierwszy wzmiankowana w roku 1185 o układzie wielodrożnym, położona we wschodniej części gminy, należała do Opactwa Cystersów w Kołbaczu, zachował się najstarszy w tym rejonie kościół, odbudowany ze zniszczeń wojennych w 1978 r., obok niego rośnie potężny dąb nazwany „Kasztelanem”, z dawnego majątku zachowały się zabudowania folwarczne i przyległy park;
- 9) Krajnik - wieś ulicowa, położona w południowo-zachodniej części gminy, założona w 1748 r. przez kolonistów z Pfalz, z zachowanym murem, otynkowanym kościołem z tego okresu;

- 10) Krzypnica – wieś kolonizacyjna założona w 1829 r. na terenach nadodrzańskich, poza nielicznymi budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi brak innych wartościowych;
- 11) Mielenko Gryfińskie - dawna osada przyleśna wzmiankowana po raz pierwszy w 1226 r. o nieregularnym układzie wielodrożnym, położona w południowej części gminy, w jej zabudowie dominuje późnogotycki kościół z kamienia polnego wzniesiony w XV w., poza kościołem zachowane budynki mieszkalne, gospodarcze i użytkowe;
- 12) Nowe Czarnowo - wieś ulicowa, położona w południowo-zachodniej części gminy, dawniej miejscowość wypoczynkowa, jej oblicze zmieniło wybudowanie elektrowni „Dolna Odra”; osobliwością przyrodniczą jest Krzywy Las, charakterystyczny z uwagi na kształt pni drzew fragment lasu sosnowego uznany za pomnik przyrody;
- 13) Osuch – osada młyńska o potwierdzonym funkcjonowaniu w początku XVII w. oddalona ok. 8 km na południowy wschód od Gryfina, źródła wskazują na możliwość jednoczesnego funkcjonowania dwóch młynów, obecnie istnieje w tym miejscu budynek młyna z 1901 r. przekształcony na obiekt o funkcji mieszkalno-rekreacyjnej;
- 14) Pniewo - wieś ulicowa założona w 1840 r., położona na południe od Gryfina, w widłach dwóch cieków wodnych: Pniewy i Tywy; poza zachowanymi historycznymi obiektami mieszkalnymi, gospodarczymi, dworcem kolejowym brak innych szczególnie wartościowych;
- 15) Radziszewo - wieś ulicowa założona w 1751 r., położona przy historycznym trakcie komunikacyjnym w kierunku Szczecina, w paśmie zabudowy wytworzonym przez miejscowości Czepino, Daleszewo, Radziszewo, osada o bardzo starej metryce, z zapisów wiadomo iż była to miejscowość ogrodnicza; do wartościowych obiektów zaliczają się kościół murowany z XIX w., budynki mieszkalne i charakterystyczne piwnice – ziemianki;
- 16) Sobieradz - wieś średniowieczna wzmiankowana po raz pierwszy w roku 1226 o układzie regularnej owalnicy rozbudowanej o układ wielodrożny, położona w południowo-wschodniej części gminy, nazwa miejscowości wywodzi się od jej założyciela woja Sobieradza, w 1243 roku nabyli ją zakonnicy z Kołbacza, zachował się zabytkowy kościół, mur otaczający cmentarz przykościelny, na południe od wsi znajdują się dwa jeziora, które kiedyś tworzyły jeden zbiornik: Jezioro Sobieradzkie Duże i Jezioro Sobieradzkie Małe; poza kościołem zachowało się sporo zabudowań mieszkalnych, gospodarczych i obiekty użytkowe;
- 17) Stare Brynki - wieś średniowieczna wzmiankowana po raz pierwszy w 1226 r. o układzie małej, regularnej owalnicy, położona w północnej części gminy, stara osada pomorska, nazwa jej wywodzi się od słowa „brony”, z zabudowie wsi zachował się noeromański kościół podlegający obecnie renowacji;
- 18) Steklinko - kolonia założona w 1815 r., obecnie wieś ulicowa położona w południowej części gminy, na zboczu doliny i na „Bawarskich Wzgórzach”; na początku wsi stary ewangelicki cmentarz ze starodrzewem, brak innych wartościowych obiektów;
- 19) Steklno - wieś średniowieczna wzmiankowana po raz pierwszy w 1212 r. o układzie owalnicy, położona w południowej części gminy, nad jeziorem Steklno, obecnie miejscowość letniskowa, w czasie II wojny znajdował się tu obóz pracy dla Polaków, Włochów, Belgów, w zabudowie dominuje odrestaurowany, późnogotycki kościół z XV w., poza nim kilka budynków mieszkalnych o wysokich walorach estetycznych;
- 20) Szczawno - przysiółek położony na wschód od miejscowości Żórawie, położony rzeką nad Tywą stąd już na początku XVI w. wzmiankowano o młynach w tym miejscu, w miejscowości dominuje nowa zabudowa ze zlokalizowanymi tu zakładami produkcyjnymi, hurtownią i specjalistycznymi gospodarstwami rolnymi; obiekt młyna i dwa budynki mieszkalne to jedyne choć mocno przekształcone elementy historycznego zagospodarowania;
- 21) Wełtyń - duża wieś średniowieczna wzmiankowana po raz pierwszy już w 1212 r. o układzie wielodrożnym, położona w centralnej części gminy, nad północnym brzegiem jeziora Wełtyń, znajdował się tutaj gród obronny z zamkiem; władcy Pomorza Zachodniego w roku 1283 nadali miejscowości prawa targowe, co przyczyniło się do rozwoju miejscowości, która do dziś zachowała zbliżony do miejskiego układ zabudowy o średniowiecznym jeszcze rodowodzie; wojny szwedzkie zahamowały rozwój miejscowości, w zabudowie dominuje kościół z zabytkowym wyposażeniem i murem cmentarnym, ponadto znaczna ilość zachowanych budynków mieszkalnych, gospodarczych i użytkowych;

- 22) Wirów - wieś średniowieczna wzmiankowana po raz pierwszy w 1345 r. o układzie wielodrożnym, położona w centralnej części gminy, na północny wschód od miejscowości ciągnie się znaczny kompleks leśny, w zabudowie dominuje kościół w stylu neoromańskim i belkowna dzwonnica;
- 23) Wirówek – osada młyńska traktowana w źródłach historycznych jako część Wirowa, w połowie XVIII w. dokumenty wskazywały na funkcjonowanie dwóch młynów lub młyna i tartaku; w 2 poł. XIX w. powstał tu folwark – pałac i park pałacowy o charakterze krajobrazowym, które mimo znacznych ubytków w zabudowie zostały współcześnie zrewitalizowane i pełnią funkcję gospodarczą i rekreacyjną;
- 24) Wysoka Gryfińska - pierwsza wzmianka pochodzi z roku 1225, współcześnie osiedle dawnego PGR, położone we wschodniej części gminy, w zabudowie dominują budynki mieszkalne i inwentarskie gospodarstwa rolne; XIX-wieczna kompozycja zespołu folwarcznego ulegała głębokiej destrukcji, całkowitemu wyburzeniu uległa zabudowa dziedzińca dworskiego (w tym dwór); jedynym zachowanym elementem historycznego założenia folwarcznego są dwa murowane czworaki z 1. 20. XX w.
- 25) Żórawie - wieś o rodowodzie kolonii założonej na początku XIX w. i rozproszonym układzie zabudowy, położona w południowej części gminy, wśród lasów i licznych wzniesień, obecnie teren rozwoju budownictwa jednorodzinne i towarzyszących usług.

Gmina Gryfino obfituje w miejscowości o znacznych walorach krajobrazowych i zabytkowych, podstawową grupę tego typu miejscowości stanowią liczne wsie o średniowiecznym pochodzeniu, widocznym w zachowanych w dobrym stanie układach przestrzennych miejscowości. Dominującym typem układu przestrzennego tych wsi są owalnice o zróżnicowanej wielkości i kształcie. Układy owalnicowe w niektórych z tych miejscowości podlegały z czasem ewolucji w bardziej skomplikowane układy wielodrożne. Unikatowym w skali regionu przykładem wsi targowej jest Weltyń, który rozwinął na przestrzeni wieków układ zabudowy zbliżony do cech miasta średniowiecznego.

W obszarze gminy wiejskiej występują obiekty wpisane do rejestru zabytków WKZ. Grupę tę tworzą zabytkowe kościoły średniowieczne, przeważnie gotyckie, oraz cmentarze przykościelne.

Tab. 11. Wykaz obiektów z obszaru gminy ujętych w rejestrze zabytków WKZ.

Lp.	Miejscowość	Obiekt	nr dz.	nr rej.	data decyzji
1.	Barkowo	kościół p.w. Wniebowzięcia NMP	155	328	12.09.1958 r.
		cmentarz przykościelny z ogrodzeniem	155	A-997	21.11.2012 r.
2.	Borzym	kościół p.w. MB Królowej Polski	11	327	12.09.1958 r.
		cmentarz przykościelny z ogrodzeniem	11	A-1013	21.11.2012 r.
3.	Chlebowo	Kościół p.w. Św. Huberta	61	418	05.12.1963 r.
		cmentarz przykościelny z ogrodzeniem	61	A-1005	06.11.2012 r.
4.	Chwarstnica	kościół p.w. Św. Trójcy	119/1	326	12.09.1958 r.
		ogrodzenie cmentarza przykościelnego	119/2	A-1007	06.11.2012 r.
5.	Dołgie	kościół p.w. Św. Trójcy	32	A-401	23.06.2009 r.
		cmentarz przykościelny ewangelicki, brama, mur	32	A-401	23.06.2009 r.
6.	Gardno	kościół p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa	63	117	27.07.1956 r.
		cmentarz przykościelny	63	A-1012	05.11.2012 r.
7.	Krajnik	Kościół p.w. Niepokalanego Serca NMP	207	505	22.12.1965 r.
8.	Mielenko Gryfińskie	Kościół p.w. Narodzenia NMP	55	A-400	23.06.2009 r.
		cmentarz przykościelny wraz z pomnikami	55	A-400	23.06.2009 r.
9.	Radziszewo	kościół p.w. Matki Bożej Królowej Polski	156	A-392	06.05.2009 r.
		cmentarz przykościelny ewangelicki	156	A-392	06.05.2009 r.
10.	Sobieradz	kościół p.w. Niepokalanego Serca NMP	254	156	01.08.1956 r.
		cmentarz przykościelny	254	A-980	28.01.2013 r.
11.	Stare Brynki	cmentarz wraz z ruiną kościoła (w odbudowie)	12/2	A-1106	01.08.1989 r.
		mur, ogrodzenie		A-940	05.10.2011 r.
12.	Steklino	Kościół p.w. Św. Krzysztofa	114	A-1107	01.08.1989 r.
		cmentarz przykościelny	114	A-1107	01.08.1989 r.
13.	Weltyń	kościół p.w. Matki Boskiej Różańcowej	386	421	05.12.1963 r.
		cmentarz przykościelny	386	A-985	21.11.2012 r.

14.	Wirów	kościół p. w. Św. Anny	122	A-1232	25.03.2014 r.
		cmentarz przykościelny ewangelicki wraz z ogrodzeniem	122	A-1232	25.03.2014 r.

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie

Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków stanowią tylko część zabudowy o walorach zabytkowych, które powinny podlegać ochronie ze względu na ich wartość historyczną. Grupę tą tworzy zabudowa ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Tab. 12. Wykaz obiektów z obszaru gminy ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Lp.	Miejscowość	Obiekt / typ obiektu
1.	Bartkowo	bud. mieszk. na dz. nr: 107/1, 108, 109/4, 140/1, 143/6, 145, 146/2, 156/2,
		bud. inwentarski na dz. nr: 73/4, 103, 153/1
		szczyt budynku na dz. nr: 144
		stodoła na dz. nr: 149/1
		trafostacja na dz. nr: 104
		ogrodzenie ceglane na dz. nr: 143/6
2.	Borzym	bud. mieszkalne na dz. nr: 10, 17/1, 19/1, 23, 26, 28/1, 35, 36, 37/2, 40, 51, 57/5, 57/7, 60/1, 62/1, 63/1, 63/2, 65, 67/1, 68/1, 206/2, 339, 73/4, 73/5
		bud. mieszk. i gospodarcze na dz. nr: 6, 13/3, 24, 25/1, 27/1, 29/1, 38/1,
		bud. mieszkalny i stodoła na dz. nr: 42
		bud. inwentarskie na dz. nr: 7/1, 21/8, 35
3.	Chlebowo	bud. mieszkalne na dz. nr: 57, 59/1, 62, 321/3
		bud. inwentarskie na dz. nr: 35, 109/19, 127/3
		obora pofolwarczna na dz. nr: 127/3
		park dworski na dz. nr: 126
		brama, fragment kamiennego ogrodzenia na dz. nr: 72/4
4.	Chwarstnica	bud. mieszkalne na dz. nr: 119/2, 143/1, 64, 274/1, 270/2, 267/2, 260, 258, 117, 239/2, 264, 129, 138/1, 276/3, 401, 313, 467/1, 294/2, 276/3, 133, 290/6
		bud. mieszkalne i gospodarcze na dz. nr: 273/2, 259/1
		bud. inwentarskie na dz. nr: 63, 64, 274/1, 122, 258, 117, 458, 235/2, 129, 133, 136/8, 401, 120, 1290/6
		bud. kolejowe (poczekalnia, magazyn, przybudówka) na dz. nr: 143/1
5.	Ciosna	bud. mieszkalny i gospodarczy na dz. nr: 210/1 bud. mieszkalny i gospodarczy na dz. nr: 210/1
6.	Czepino	bud. mieszkalne na dz. nr: 374/6, 371/3, 365/2, 362/2, 361/2, 360/4, 358/2, 356/2, 354/2, 352/9, 348, 414/1, 347/4, 346, 343/1, 349, 350, 353, 178/1, 159/1, 320, 177/3, 387/2
		bud. inwentarskie na dz. nr: 358/2, 339/2, 361/1, 350
		piwnice na dz. nr: 387/2, 378, 382/1, 383/1, 385/4, 384, 421/1
		dworzec kolejowy na dz. nr: 151/4
		aleja kasztanowa na dz. nr: 357
7.	Daleszewo	dworzec kolejowy z budynkiem gospodarczym (spichlerz), wartownią, nastawnią i sanitariatem na dz. nr: 288/9
		bud. mieszkalne na dz. nr: 183, 86, 85/2, 83, 84, 80, 166/6, 71/1, 70/1, 69, 66, 64, 145, 154/1, 177/3, 390, 131/2, 146, 169, 89/6, 89/1, 165/1, 74/1, 133/2, 129, 57/2
		piwnice na dz. nr: 136, 137/3, 144, 147/1, 148/1, 149/1, 151/1, 160/2, 131/2, 153/1, 153/17, 152/1
		trafostacja na dz. nr: 138/2
		obelisk na dz. nr 144: nawierzchnia z kocich łbów na dz. nr 2913/1
		cmentarz na dz. nr 125
8.	Dębce	bud. mieszkalny na dz. nr: 346/7
9.	Dołgie	bud. mieszkalne na dz. nr: 278/1, 27/9, 27/16
		bud. inwentarskie na dz. nr: 27/30, 44, 27/29; mur ogrodzeniowy na dz. nr: 27/29
		gorzelnia, warsztat i kuźnia na dz. nr: 27/20
		piwnica na dz. nr: 37/17

		kocie łby na dz. nr: 31
		dąb na dz. nr: 34/6
10.	Drzenin	bud. mieszkalne na dz. nr: 29/44, 29/6, 29/80, 29/55, 29/48
		obory pofolwarczne i spichrz pofolwarczny na dz. nr: 28/26
		Kamień Synków na dz. nr: 28/18
11.	Gajki	bud. inwentarski na dz. nr: 181/2
12.	Gardno	zabudowa folwarczna na dz. nr: 56/53
		cmentarz poewangelicki na dz. nr: 7
13.	Krajnik	bud. mieszkalne na dz. nr: 216/1, 171/2, 166, 165, 206/2, 174/2
		bud. inwentarskie na dz. nr: 217/2, 407, 171/2, 155, 166, 209/1, 242/4
		cmentarz na dz. nr: 208
14.	Krzypnica	bud. mieszkalne na dz. nr: 145, 168, 119/6, 169/1, 214, 146/1
		bud. inwentarskie na dz. nr: 119/6, 143/1
		stodoły na dz. nr: 122/5, 144, 142, 146/1
		trafostacja na dz. nr: 152/1
		cmentarz na dz. nr: 94/1
15.	Łubnica	bud. mieszkalne na dz. nr: 13/1, 11/1, 12/4, 10/2
		stodoły na dz. nr: 10/2, 11/1
16.	Mielenko Gryfińskie	bud. mieszkalne na dz. nr: 316, 29/3, 188, 193/1, 185/1, 183/3, 180/1, 179, 333, 314/1, 315/3, 59, 61, 33/1, 31/2, 32/1, 26/1, 186/1,
		bud. inwentarskie na dz. nr: 183/3, 31/2, 189, 186/1,
		stodoła na dz. nr: 188
		cmentarz na dz. nr: 65
		2 kasztanowce na dz. nr: 182/2
17.	Nowe Czarnowo	bud. mieszkalne na dz. nr: 1/2, 65/2, 60/1, 84/7, 58/1
		bud. inwentarski na dz. nr: 84/7
		cmentarz na dz. nr: 116
18.	Pniewo	bud. mieszkalne na dz. nr: 396/9, 509/17, 5/5, 366, 388/3, 387/3, 510/8, 511, 438/5, 392/10
		stodoła na dz. nr: 509/18
		bud. inwentarski na dz. nr: 387/3
		nawierzchnia brukowa na dz. nr: 3
		cmentarz na dz. nr: 416
19.	Radziszewo	bud. mieszkalne na dz. nr: 240, 204, 238/1, 233, 150, 206, 234/1, 239/1, 201, 245/1, 251/3
		stodoła na dz. nr: 225
		piwnice na dz. nr: 3010, 238/1, 239/1
		obelisk na dz. nr: 154/1
20.	Sobieradz	bud. mieszkalne na dz. nr: 198/1, 29/1, 290, 196, 227, 225/1, 287, 255/2, 221/2, 219, 217, 243, 215, 279/1, 273/6, 213, 271/4, 228, 208/1, 264/5, 261, 260, 259/1, 239/1, 214, 244,
		bud. inwentarskie na dz. nr: 255/2, 219, 228, 261, 279/1
		stodoła na dz. nr: 239/1
		światlica na dz. nr: 263
		magazyn zbożowy na dz. nr: 277
21.	Sobiemyśl	bud. mieszkalne na dz. nr: 17/20, 17/26
22.	Stare Brynki	bud. mieszkalne na dz. nr: 6/20, 4/45, 6/9, 15/5
		bud. inwentarskie na dz. nr: 4/45, 11/10
		piwnica na dz. nr: 42
		cmentarz na dz. nr: 4/43
		bloki granitowe na dz. nr: 5/2
		zielone bramy na dz. nr: 15/9, 15/2
23.	Steklinko	cmentarz na dz. nr: 24
24.	Steklno	bud. m. na dz. nr: 16/1, 21/1, 61/1, 23/1, 48/5, 89, 97/9, 79/1, 110, 82/5, 22/1
		bud. inwentarski na dz. nr: 21/1

		ogrodzenie na dz. nr 23/7:
		bruk na dz. nr: 140/3
25.	Szczawno	bud. mieszkalne na dz. nr: 4, 5/8, 65/2, 3
		bud. inwentarski na dz. nr: 247/3
		młyn wodny na dz. nr: 2
		piwnica na dz. nr: 62
26.	Śremsko	bud. mieszkalny na dz. nr: 551
		bud. inwentarski na dz. nr 551
27.	Weltyń	bud. mieszkalne na dz. nr: 178/4, 185/1, 184, 388, 389/1, 411/1, 410/2, 154/4, 167, 151, 153/2, 195/2, 202, 139/5, 137, 212/1, 211, 191/4, 189/2, 376/4, 377/4, 393/2, 170, 391, 171/1, 175, 390, 176/1, 179/1, 174/3, 194/2, 160/2, 196/2
		bud. inwentarskie na dz. nr: 168/2, 168/3, 196/2, 138/5, 199, 373/1, 402/2
		piwnica na dz. nr: 189/2
		cmentarz na dz. nr: 401
28.	Wirów	bud. mieszkalne na dz. nr: 68, 123/1, 63/1, 117/2, 112/1, 54/1
		cmentarz na dz. nr: 18
29.	Wirówek	pałac z początku XX w. na dz. nr: 175/4
		park pałacowy na dz. nr: 175/4
30.	Żabnica	bud. mieszkalne na dz. nr: 146/6, 119/2, 120, 136, 38/2, 139, 137, 32, 30, 26, 44/3, 25, 63, 65, 8, 10, 221, 155/3, 141/2, 63
		bud. inwentarskie na dz. nr: 119/2, 139, 36, 63,
		stodoła na dz. nr: 53/5
		piwnica na dz. nr: 33
		cmentarz na dz. nr: 54, 53/2
		bruk na dz. nr: 218
31.	Żórawie	bud. mieszkalne na dz. nr: 92/3, 119/3
		bud. inwentarski na dz. nr 76/1
32.	Żórawki	bud. inwentarski na dz. nr 106/3
		droga brukowana na dz. nr: 17/1, 24
		aleja drzew na dz. nr: 59

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie, Gminna Ewidencja Zabytków.

Wśród obiektów o wysokich walorach zabytkowych, stanowiących jednocześnie ważny element dziedzictwa kulturowego, znajdują się również cmentarze, położone w dwudziestu pięciu miejscowościach w gminie. Obok użytkowanych na ogół cmentarzy komunalnych, wiele z nich jest pozostałością po przedwojennych mieszkańcach tych ziem. Ważną grupę zajmują, znajdujące się na ogół w złym stanie, nieużytkowane cmentarze ewangelickie.

Tab. 13. Wykaz cmentarzy w gminie Gryfino.

Lp.	Miejscowość	Sposób usytuowania w miejscowości	Stan użytkowania
1.	Bartkowo	katolicki, przykościelny, XVI w.	funkcjonujący
2.	Borzym	katolicki, przykościelny, XVI w.	funkcjonujący
3.	Chlebowo	katolicki, przykościelny, XVI w.	funkcjonujący
		ewangelicki, poza zabudową, XIX w.	nie funkcjonujący
4.	Chwarstnica	katolicki, przykościelny, XV w.	funkcjonujący
		katolicki, poza zabudową, XIX w.	funkcjonujący
5.	Daleszewo	ewangelicki, poza zabudową, XIX w.	nie funkcjonujący
6.	Dołgie	katolicki, przykościelny, XIX w.	funkcjonujący
7.	Gardno	katolicki, przykościelny, XV w.	funkcjonujący
		katolicki, poza zabudową, XIX w.	nie funkcjonujący
8.	Krajnik	katolicki, przykościelny, XVIII-XIX w.	funkcjonujący
9.	Krzypnica	katolicki, poza zabudową, XIX-XX w.	funkcjonujący

10.	Mielenko Gryfińskie	katolicki, przykościelny, XVI w.	funkcjonujący
		ewangelicki, poza zabudową, XIX w.	nie funkcjonujący
11.	Nowe Brynki	ewangelicki, poza zabudową, XIX w.	nie funkcjonujący
12.	Nowe Czarnowo	ewangelicki, poza zabudową, XIX w.	nie funkcjonujący
13.	Pniewo	ewangelicki, poza zabudową, XIX w.	nie funkcjonujący
14.	Radziszewo	ewangelicki, poza zabudową, XIX w.	nie funkcjonujący
15.	Sobieradz	katolicki, przykościelny, XIV w.	funkcjonujący
16.	Stare Brynki	katolicki, przykościelny, XVI w.	funkcjonujący
		ewangelicki, poza zabudową, XIX w.	nie funkcjonujący
17.	Steklino	ewangelicki, poza zabudową, XIX w.	nie funkcjonujący
18.	Steklino	katolicki, przykościelny, XVIII w.	funkcjonujący
19.	Wełtyń	katolicki, przykościelny, XV w.	funkcjonujący
		katolicki, komunalny, dawny ewangelicki, poza zabudową, XIX w.	funkcjonujący
20.	Wirów	przykościelny	funkcjonujący
		poza zabudową	nie funkcjonujący
21.	Wysoka Gryfińska	ewangelicki, poza zabudową, XIX w.	nie funkcjonujący
22.	Zaborze	ewangelicki, poza zabudową, XIX w.	nie funkcjonujący
23.	Żabnica	katolicki, komunalny, dawny ewangelicki, poza zabudową, XIX w.	nie funkcjonujący
		katolicki, przyszpitalny XX w.	nie funkcjonujący

Źródło: Studium Ruralistyczne Gm. Gryfino, Biuro Dokumentacji Zabytków w Szczecinie 1996.

4.3. Charakterystyka zasobów dziedzictwa archeologicznego

Obszar gminy Gryfino posiada znaczne zidentyfikowane zasoby archeologiczne tj. 339 stanowisk archeologicznych zaewidencjonowanych aktualnie w dok. konserwatorskiej - Archeologicznym Zdjęciu Polski (AZP), wymagających ochrony poprzez wyznaczenie wokół nich stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:

- 1) strefy „W.I” - pełnej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 2) strefy „W.II” - częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 3) strefy „W. III” - ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Zabytek archeologiczny to zabytek nieruchomy, będący powierzchniową, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów albo zabytek ruchomy, będący tym wytworem.

Ewidencja AZP tworzona jest od kilkudziesięciu lat, dlatego też nazwy miejscowości dla poszczególnych stanowisk, pod którymi występują one w ewidencji nie zawsze muszą pokrywać się z obecnymi granicami obrębów geodezyjnych.

Na terenie Gminy Gryfino zaewidencjonowano 2 stanowiska archeologiczne czytelne na powierzchni, tzn. posiadające własną formę terenową – są to dwa grodziska zakwalifikowane do strefy W.I. pełnej ochrony konserwatorskiej, wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną (stanowiska wpisane do rejestru zabytków WKZ) – jedno z okresu średniowiecza położone na północ od miejscowości Wełtyń na półwyspie jeziora Gardzienko (Zamkowe) i drugie również z okresu średniowiecza położone na południowym brzegu jeziora Zgniły Grzyb, zaewidencjonowane pod nazwą Żeliszawiec, ale zlokalizowane w obrębie Wysoka Gryfińska.

Wykaz stanowisk archeologicznych w obrębie stref ochrony konserwatorskiej „W I”

1. Wełtyń, stan 1 (AZP: 33-06/147) Nr rejestru: 687; dec. KI.I. 6801/4/71 z dnia 10-11-1971
2. Żeliszawiec, stan 2 (AZP: 33-06/75) Nr rejestru: 688; dec. KI.I. 6801/14/71 z dnia 10-11-1971

Wykaz stanowisk archeologicznych w obrębie stref ochrony konserwatorskiej „W II”

1. Bartkowo, stan. 1 (AZP: 3-35/1)
2. Bartkowo, stan. 2 (AZP: 35-05/20)
3. Borzym, stan. 17 (AZP: 35-06/44)
4. Borzym, stan. 13 (AZP: 35-06/45)
5. Borzym, stan. 22 (AZP: 35-06/49)
6. Borzym, stan. 23 (AZP: 35-06/50)
7. Borzym, stan. 25 (AZP: 35-06/52)
8. Chlebowo, stan. 17 (AZP: 33-06/17)
9. Chlebowo stan. 20 (AZP: 33-06/20)
10. Chlebowo stan. 21 (AZP: 33-06/21)
11. Chlebowo stan. 22 (AZP: 33-06/22)
12. Chlebowo stan. 23 (AZP: 33-06/23)
13. Chlebowo stan. 24 (AZP: 33-06/24)
14. Chlebowo stan. 25 (AZP: 33-06/25)
15. Chlebowo stan. 26 (AZP: 33-06/26)
16. Chlebowo stan. 29 (AZP: 33-06/16)
17. Chlebowo stan. 43 (AZP: 32-06/34)
18. Chlebowo stan. 44 (AZP: 32-06/35)
19. Chlebowo stan. 47 (AZP: 32-06/38)
20. Chlebowo stan. 48 (AZP: 32-06/39)
21. Chwarstnica stan. 2 (AZP: 34-06/70)
22. Chwarstnica stan. 3 (AZP: 34-06/69)
23. Chwarstnica stan. 8 (AZP: 34-06/21)
24. Gardno stan. 8 (AZP: 33-06/69)
25. Gardno stan. 9 (AZP: 33-06/70)
26. Gardno stan. 13 (AZP: 33-06/56)
27. Gryfino, stan. 19 (AZP: 34-05/26)
28. Gryfino, stan. 20 (AZP: 34-05/27)
29. Gryfino, stan. 21 (AZP: 34-05/28)
30. Gryfino, stan. 46 (AZP: 34-05/53)
31. Gryfino, stan. 54 (AZP: 35-05/24)
32. Gryfino, stan. 55 (AZP: 35-05/25)
33. Krajnik, stan. 4 (AZP: 35-04/19)
34. Krajnik, stan. 5 (AZP: 35-04/20)
35. Krajnik, stan. 6 (AZP: 35-04/21)
36. Krajnik, stan. 7 (AZP: 35-04/22)
37. Mielenko, stan. 1 (AZP: 35-05/27)
38. Mielenko, stan. 2 (AZP: 33-06/9)
39. Mielenko, stan. 4 (AZP: 33-06/2)
40. Mielenko, stan. 5 (AZP: 35-06/3)
41. Parsów, stan. 1 (AZP: 34-07/1)
42. Swochowo, stan. 1 (AZP: 35-06/93)
43. Swochowo, stan. 2 (AZP: 35-06/90)
44. Swochowo, stan. 13 (AZP: 35-06/91)
45. Swochowo, stan. 16 (AZP: 35-06/95)
46. Swochowo, stan. 21 (AZP: 35-06/97)
47. Swochowo, stan. 22 (AZP: 35-06/98)
48. Swochowo, stan. 23 (AZP: 35-06/99)
49. Wełtyń, stan. 3 (AZP: 34-05/112)
50. Wełtyń, stan. 36 (AZP: 34-06/10)
51. Wełtyń, stan. 37 (AZP: 34-06/11)
52. Wirów, stan. 2 (AZP: 34-05/96)
53. Wysoka Gryfińska, stan. 2 (AZP: 33-06/29)
54. Wysoka Gryfińska, stan. 3 (AZP: 33-06/30)
55. Wysoka Gryfińska, stan. 9 (AZP: 33-06/39)
56. Wysoka Gryfińska, stan. 14 (AZP: 33-06/60)
57. Wysoka Gryfińska, stan. 15 (AZP: 33-06/61)
58. Wysoka Gryfińska, stan. 16 (AZP: 33-06/62)
59. Wełtyń, stan. 53 (AZP: 33-06/176)
60. Żelisławiec, stan. 4 (AZP: 33-06/76)

Wykaz stanowisk archeologicznych w obrębie stref ochrony konserwatorskiej „W III”

1. Bartkowo, stan. 3 (AZP: 34-05/2)
2. Bartkowo, stan. 5 (AZP: 35-05/2)
3. Bartkowo, stan. 6 (AZP: 35-05/3)
4. Bartkowo, stan. 7 (AZP: 35-05/4)
5. Bartkowo, stan. 8 (AZP: 35-05/5)
6. Bartkowo, stan. 9 (AZP: 35-05/6)
7. Bartkowo, stan. 10 (AZP: 35-05/7)
8. Bartkowo, stan. 11 (AZP: 33-05/8)
9. Bartkowo, stan. 12 (AZP: 35-05/9)
10. Bartkowo, stan. 13 (AZP: 35-05/10)
11. Bartkowo, stan. 15 (AZP: 35-05/12)
12. Bartkowo, stan. 17 (AZP: 35-05/14)
13. Bartkowo, stan. 18 (AZP: 35-05/15)
14. Bielice, stan. 1 (AZP: 35-07/10)
15. Bielice, stan. 11 (AZP: 35-07/4)
16. Binowo, stan. 5 (AZP: 33-06/114)
17. Binowo, stan. 13 (AZP: 33-06/122)
18. Binowo, stan. 14 (AZP: 33-06/123)
19. Borzym, stan. 1 (AZP: 35-06/28)
20. Borzym, stan. 3 (AZP: 35-06/30)
21. Borzym, stan. 4 (AZP: 35-06/31)
22. Borzym, stan. 5 (AZP: 35-06/32)
23. Borzym, stan. 6 (AZP: 35-06/33)
24. Borzym, stan. 7 (AZP: 35-06/34)
25. Borzym, stan. 8 (AZP: 35-06/35)
26. Borzym, stan. 9 (AZP: 35-06/36)
27. Borzym, stan. 10 (AZP: 35-06/37)
28. Borzym, stan. 11 (AZP: 35-06/38)
29. Borzym, stan. 12 (AZP: 35-06/39)
30. Borzym, stan. 13 (AZP: 35-06/40)
31. Borzym, stan. 14 (AZP: 35-06/41)
32. Borzym, stan. 19 (AZP: 35-06/46)
33. Borzym, stan. 20 (AZP: 35-06/47)
34. Borzym, stan. 21 (AZP: 35-06/48)
35. Borzym, stan. 24 (AZP: 35-06/51)
36. Borzym, stan. 26 (AZP: 35-06/53)
37. Borzym, stan. 27 (AZP: 35-06/54)
38. Borzym, stan. 28 (AZP: 35-06/55)
39. Brynki, stan. 6 (AZP: 33-05/6)
40. Brynki, stan. 27 (AZP: 33-06/32)
41. Brynki, stan. 28 (AZP: 33-06/33)
42. Brynki, stan. 29 (AZP: 33-06/41)
43. Brynki, stan. 30 (AZP: 33-06/42)
44. Chlebowo, stan. 1 (AZP: 32-05/28)
45. Chlebowo, stan. 3 (AZP: 33-06/1)
46. Chlebowo, stan. 4 (AZP: 33-06/2)

47. Chlebowo, stan. 5 (AZP: 33-06/3)
48. Chlebowo, stan. 6 (AZP: 33-06/4)
49. Chlebowo, stan. 7 (AZP: 33-06/5)
50. Chlebowo, stan. 8 (AZP: 33-06/6)
51. Chlebowo, stan. 9 (AZP: 33-06/7)
52. Chlebowo, stan. 11 (AZP: 33-06/10)
53. Chlebowo, stan. 12 (AZP: 3306/11)
54. Chlebowo, stan. 13 (AZP: 33-06/9)
55. Chlebowo, stan. 14 (AZP: 33-06/13)
56. Chlebowo, stan. 15 (AZP: 33-06/12)
57. Chlebowo, stan. 16 (AZP: 33-06/14)
58. Chlebowo, stan. 18 (AZP: 33-06/18)
59. Chlebowo, stan. 19 (AZP: 33-06/19)
60. Chlebowo, stan. 27 (AZP: 33-06/27)
61. Chlebowo, stan. 28 (AZP: 33-06/31)
62. Chlebowo, stan. 30 (AZP: 32-06/21)
63. Chlebowo, stan. 31 (AZP: 32-06/22)
64. Chlebowo, stan. 33 (AZP: 32-06/24)
65. Chlebowo, stan. 34 (AZP: 32-06/25)
66. Chlebowo, stan. 35 (AZP: 3206/26)
67. Chlebowo, stan. 36 (AZP: 3206/27)
68. Chlebowo, stan. 37 (AZP: 32-06/28)
69. Chlebowo, stan. 38 (AZP: 32-06/29)
70. Chlebowo, stan. 39 (AZP: 3206/30)
71. Chlebowo, stan. 40 (AZP: 3206/31)
72. Chlebowo, stan. 41 (AZP: 32-06/32)
73. Chlebowo, stan. 42 (AZP: 32-06/33)
74. Chlebowo, stan. 45 (AZP: 32-06/36)
75. Chlebowo, stan. 46 (AZP: 32-06/37)
76. Chlebowo, stan. 49 (AZP: 32-06/40)
77. Chlebowo, stan. 50 (AZP: 32-06/41)
78. Chwarstnica, stan. 1 (AZP: 34-06/61)
79. Chwarstnica, stan. 4 (AZP: 34-06/62)
80. Chwarstnica, stan. 5 (AZP: 34-06/71)
81. Chwarstnica, stan. 7 (AZP: 34-06/20)
82. Chwarstnica, stan. 10 (AZP: 34-06/23)
83. Chwarstnica, stan. 11 (AZP: 34-06/24)
84. Chwarstnica, stan. 12 (AZP: 34-06/25)
85. Chwarstnica, stan. 14 (AZP: 34-06/27)
86. Chwarstnica, stan. 15 (AZP: 34-06/28)
87. Chwarstnica, stan. 16 (AZP: 34-06/29)
88. Chwarstnica, stan. 18 (AZP: 34-06/31)
89. Chwarstnica, stan. 19 (AZP: 34-06/32)
90. Chwarstnica, stan. 20 (AZP: 34-06/33)
91. Chwarstnica, stan. 21 (AZP: 34-06/34)
92. Chwarstnica, stan. 24 (AZP: 34-06/37)
93. Chwarstnica, stan. 25 (AZP: 34-06/38)
94. Chwarstnica, stan. 26 (AZP: 34-06/39)
95. Chwarstnica, stan. 27 (AZP: 34-06/18)
96. Chwarstnica, stan. 28 (AZP: 35-06/26)
97. Chwarstnica, stan. 29 (AZP: 35-06/27)
98. Czepino, stan. 1 (AZP: 33-05/22)
99. Czepino, stan. 2 (AZP: 33-05/23)
100. Czepino, stan. 3 (AZP: 33-05/24)
101. Czepino, stan. 4 (AZP: 33-05/25)
102. Czepino, stan. 5 (AZP: 33-05/26)
103. Czepino, stan. 6 (AZP: 33-05/27)
104. Czepino, stan. 7 (AZP: 33-05/28)
105. Dołgie, stan. 2 (AZP: 35-06/78)
106. Dołgie, stan. 4 (AZP: 35-06/80)
107. Dołgie, stan. 5 (AZP: 35-06/81)
108. Dołgie, stan. 6 (AZP: 35-06/82)
109. Dołgie, stan. 7 (AZP: 35-06/83)
110. Dołgie, stan. 8 (AZP: 35-06/84)
111. Dołgie, stan. 9 (AZP: 35-06/85)
112. Dołgie, stan. 10 (AZP: 35-06/86)
113. Drzenin, stan. 1 (AZP: 34-06/49)
114. Drzenin, stan. 2 (AZP: 34-06/50)
115. Drzenin, stan. 6 (AZP: 34-06/54)
116. Drzenin, stan. 7 (AZP: 34-06/55)
117. Gardno, stan. 1 (AZP: 33-06/54)
118. Gardno, stan. 2 (AZP: 33-06/55)
119. Gardno, stan. 3 (AZP: 33-06/63)
120. Gardno, stan. 4 (AZP: 33-06/64)
121. Gardno, stan. 6 (AZP: 33-06/66)
122. Gardno, stan. 7 (AZP: 33-06/67)
123. Gardno, stan. 8 (AZP: 33-06/68)
124. Gardno, stan. 10 (AZP: 33-06/72)
125. Gardno, stan. 11 (AZP: 33-06/83)
126. Gardno, stan. 12 (AZP: 33-06/84)
127. Gardno, stan. 16 (AZP: 33-06/175)
128. Gardno, stan. 16 (AZP: 34-06/57)
129. Gardno, stan. 17 (AZP: 34-06/58)
130. Gardno, stan. 18 (AZP: 34-06/59)
131. Gryfino, stan. 1 (AZP: 34-05/8)
132. Gryfino, stan. 2 (AZP: 34-05/9)
133. Gryfino, stan. 3 (AZP: 34-05/10)
134. Gryfino, stan. 4 (AZP: 34-05/11)
135. Gryfino, stan. 5 (AZP: 34-05/12)
136. Gryfino, stan. 9 (AZP: 34-03/16)
137. Gryfino, stan. 10 (AZP: 34-05/17)
138. Gryfino, stan. 11 (AZP: 34-05/18)
139. Gryfino, stan. 13 (AZP: 34-05/20)
140. Gryfino, stan. 14 (AZP: 34-05/21)
141. Gryfino, stan. 15 (AZP: 34-05/22)
142. Gryfino, stan. 16 (AZP: 34-05/23)
143. Gryfino, stan. 17 (AZP: 34-05/24)
144. Gryfino, stan. 18 (AZP: 34-05/25)
145. Gryfino, stan. 23 (AZP: 34-05/30)
146. Gryfino, stan. 28 (AZP: 34-05/35)
147. Gryfino, stan. 39 (AZP: 34-05/46)
148. Gryfino, stan. 42 (AZP: 34-05/49)
149. Gryfino, stan. 43 (AZP: 34-05/50)
150. Gryfino, stan. 44 (AZP: 34-05/51)
151. Gryfino, stan. 47 (AZP: 34-05/54)
152. Gryfino, stan. 50 (AZP: 34-05/57)
153. Gryfino, stan. 52 (AZP: 34-05/59)
154. Gryfino, stan. 53 (AZP: 34-05/60)
155. Gryfino, stan. 4 (AZP: 33-05/29)
156. Gryfino, stan. 10 (AZP: 33-05/35)
157. Mielenko, stan. 3 (AZP: 35-06/1)
158. Mielenko, stan. 6 (AZP: 35-06/4)

159. Mielenko, stan. 7 (AZP: 35-06/5)
 160. Mielenko, stan. 8 (AZP: 35-06/6)
 161. Mielenko, stan. 9 (AZP: 35-06/7)
 162. Mielenko, stan. 10 (AZP: 35-06/8)
 163. Nowe Czarnowo, stan. 1 (AZP: 35-05/28)
 164. Nowe Czarnowo, stan. 6 (AZP: 35-05/33)
 165. Nowe Czarnowo, stan. 8 (AZP: 35-05/35)
 166. Parsów, stan. 5 (AZP: 35-07/3)
 167. Parsów, stan. 25 (AZP: 34-07/23)
 168. Parsów, stan. 26 (AZP: 34-07/24)
 169. Parsów, stan. 33 (AZP: 35-07/1)
 170. Parsów, stan. 34 (AZP: 35-07/2)
 171. Parsów, stan. 35 (AZP: 35-07/5)
 172. Parsów, stan. 36 (AZP: 35-07/6)
 173. Radziszewo, stan. 1 (AZP: 32-05/23)
 174. Radziszewo, stan. 3 (AZP: 32-05/25)
 175. Radziszewo, stan. 5 (AZP: 32-05/27)
 176. Sobieradz, stan. 1 (AZP: 34-06/60)
 177. Sobieradz, stan. 2 (AZP: 34-06/40)
 178. Sobieradz, stan. 4 (AZP: 34-06/42)
 179. Sobieradz, stan. 5 (AZP: 34-06/43)
 180. Sobieradz, stan. 7 (AZP: 34-06/45)
 181. Sobieradz, stan. 8 (AZP: 34-06/46)
 182. Sobieradz, stan. 9 (AZP: 34-06/47)
 183. Sobieradz, stan. 10 (AZP: 34-06/48)
 184. Stare Brynki, stan. 2 (AZP: 33-05/2)
 185. Stare Brynki, stan. 3 (AZP: 33-05/3)
 186. Stare Brynki, stan. 4 (AZP: 33-05/4)
 187. Stare Brynki, stan. 5 (AZP: 33-05/5)
 188. Stare Brynki, stan. 7 (AZP: 33-05/7)
 189. Stare Brynki, stan. 9 (AZP: 33-05/9)
 190. Stare Brynki, stan. 10 (AZP: 33-05/10)
 191. Stare Brynki, stan. 12 (AZP: 33-05/12)
 192. Stare Brynki, stan. 13 (AZP: 33-05/13)
 193. Stare Brynki, stan. 14 (AZP: 33-05/14)
 194. Stare Brynki, stan. 15 (AZP: 33-05/15)
 195. Stare Brynki, stan. 17 (AZP: 33-05/17)
 196. Stare Brynki, stan. 18 (AZP: 33-05/18)
 197. Stare Brynki, stan. 19 (AZP: 33-05/19)
 198. Stare Brynki, stan. 20 (AZP: 33-05/20)
 199. Stare Brynki, stan. 21 (AZP: 33-05/21)
 200. Stare Brynki, stan. 24 (AZP: 33-05/38)
 201. Stare Brynki, stan. 22 (AZP: 33-05/36)
 202. Stare Brynki, stan. 26 (AZP: 33-05/40)
 203. Steklino, stan. 3 (AZP: 35-05/53)
 204. Steklino, stan. 4 (AZP: 35-05/54)
 205. Steklino, stan. 5 (AZP: 35-05/59)
 206. Steklino, stan. 8 (AZP: 35-05/62)
 207. Steklino, stan. 9 (AZP: 35-05/63)
 208. Swochowo, stan. 4 (AZP: 35-06/94)
 209. Swochowo, stan. 19 (AZP: 35-06/92)
 210. Swochowo, stan. 20 (AZP: 35-06/96)
 211. Wełtyń, stan. 5 (AZP: 33-05/41)
 212. Wełtyń, stan. 6 (AZP: 33-05/42)
 213. Wełtyń, stan. 7 (AZP: 33-05/43)
 214. Wełtyń, stan. 8 (AZP: 33-05/44)
 215. Wełtyń, stan. 9 (AZP: 33-05/45)
 216. Wełtyń, stan. 10 (AZP: 33-05/46)
 217. Wełtyń, stan. 11 (AZP: 33-05/47)
 218. Wełtyń, stan. 11 (AZP: 34-05/120)
 219. Wełtyń, stan. 12 (AZP: 33-05/48)
 220. Wełtyń, stan. 5 (AZP: 34-05/114)
 221. Wełtyń, stan. 7 (AZP: 34-05/116)
 222. Wełtyń, stan. 8 (AZP: 34-05/117)
 223. Wełtyń, stan. 9 (AZP: 34-05/118)
 224. Wełtyń, stan. 12 (AZP: 34-05/121)
 225. Wełtyń, stan. 13 (AZP: 33-05/49)
 226. Wełtyń, stan. 14 (AZP: 33-05/50)
 227. Wełtyń, stan. 15 (AZP: 33-05/51)
 228. Wełtyń, stan. 16 (AZP: 33-06/43)
 229. Wełtyń, stan. 17 (AZP: 33-06/44)
 230. Wełtyń, stan. 19 (AZP: 33-06/46)
 231. Wełtyń, stan. 20 (AZP: 33-06/47)
 232. Wełtyń, stan. 21 (AZP: 33-06/48)
 233. Wełtyń, stan. 22 (AZP: 33-06/49)
 234. Wełtyń, stan. 25 (AZP: 33-06/53)
 235. Wełtyń, stan. 26 (AZP: 33-06/52)
 236. Wełtyń, stan. 27 (AZP: 34-06/1)
 237. Wełtyń, stan. 28 (AZP: 34-06/2)
 238. Wełtyń, stan. 29 (AZP: 34-06/3)
 239. Wełtyń, stan. 30 (AZP: 34-06/4)
 240. Wełtyń, stan. 31 (AZP: 34-06/5)
 241. Wełtyń, stan. 32 (AZP: 34-06/6)
 242. Wełtyń, stan. 33 (AZP: 34-06/7)
 243. Wełtyń, stan. 34 (AZP: 34-06/8)
 244. Wełtyń, stan. 35 (AZP: 34-06/9)
 245. Wełtyń, stan. 38 (AZP: 34-06/12)
 246. Wełtyń, stan. 39 (AZP: 34-06/13)
 247. Wełtyń, stan. 40 (AZP: 34-06/14)
 248. Wełtyń, stan. 41 (AZP: 34-06/15)
 249. Wełtyń, stan. 42 (AZP: 34-06/16)
 250. Wełtyń, stan. 43 (AZP: 34-06/17)
 251. Wirów, stan. 1 (AZP: 34-05/95)
 252. Wirów, stan. 3 (AZP: 34-05/97)
 253. Wirów, stan. 7 (AZP: 34-05/101)
 254. Wirów, stan. 8 (AZP: 34-05/102)
 255. Wysoka Gryfińska, stan. 1 (AZP: 33-06/28)
 256. Wysoka Gryfińska, stan. 4 (AZP: 33-06/34)
 257. Wysoka Gryfińska, stan. 5 (AZP: 33-06/35)
 258. Wysoka Gryfińska, stan. 6 (AZP: 33-06/36)
 259. Wysoka Gryfińska, stan. 7 (AZP: 33-06/37)
 260. Wysoka Gryfińska, stan. 8 (AZP: 33-06/38)
 261. Wysoka Gryfińska, stan. 10 (AZP: 33-06/40)
 262. Wysoka Gryfińska, stan. 11 (AZP: 33-06/57)
 263. Wysoka Gryfińska, stan. 12 (AZP: 33-06/58)
 264. Wysoka Gryfińska, stan. 13 (AZP: 33-06/59)
 265. Wysoka Gryfińska, stan. 17 (AZP: 33-06/73)
 266. Wysoka Gryfińska, stan. 18 (AZP: 33-06/74)
 267. Żabnica, stan. 1 (AZP: 33-05/52)
 268. Żelisławiec, stan. 6 (AZP: 33-06/71)
 269. Żelisławiec, stan. 6 (AZP: 33-06/78)
 270. Żelisławiec, stan. 7 (AZP: 33-06/77)

271. Żeliszewiec, stan. 7 (AZP: 33-06/79)
 272. Żeliszewiec, stan. 9 (AZP: 33-06/81)
 273. Żeliszewiec, stan. 10 (AZP: 33-06/82)
 274. Żeliszewiec, stan. 11 (AZP: 33-06/85)

275. Żeliszewiec, stan. 12 (AZP: 33-06/86)
 276. Żeliszewiec, stan. 33 (AZP: 33-06/109)
 277. Steklno, stan. 15 (AZP: 35-05/76)

Stanowiska archeologiczne i ich strefy ochronne, nie wpisane do rejestru zabytków, a ujęte w wykazie stanowisk na podstawie Archeologicznego Zdjęcia Polski podlegają ochronie na podstawie ustalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4.4. Walory dziedzictwa kulturowego i krajobrazu

Wartości kulturowe, o których mowa powyżej (zabytki archeologii, osadnictwa i budownictwa), wraz z otoczeniem środowiskowym, krajobrazem w jakim się znajdują, tworzą specyficzne obszary nazwane w Wojewódzkim Programie Opieki nad Zabytkami dla Województwa Zachodniopomorskiego obszarami kulturowo-krajobrazowymi (OKK). Zostały one również ujęte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego jako zalecenie do uwzględnienia w polityce przestrzennej jednostek samorządu terytorialnego. Na części obszaru gminy Gryfino pokrywającym się z zasięgiem Doliny Dolnej Odry wyodrębniono OKK o nazwie „Dolina Dolnej Odry – OKK 8”.

Poza opisanymi powyżej elementami dziedzictwa kulturowego, za jeden z ważniejszych i decydujących o tożsamości obszaru gminy, należy uznać rzekę Odrę w swoim obecnym kształcie i przebiegu koryta. Obecny kształt rzeki jest wynikiem prac melioracyjnych, regulacyjnych i hydrotechnicznych prowadzonych od XVIII w. do lat 30. XX wieku.

Elementem nierozdzielnie związanym z Odrą i Międzyodrzem są mosty w ciągu drogi wojewódzkiej nr 120 Gryfino-Mescherin. Oba mosty zostały odbudowane po zniszczeniach wojennych z poszanowaniem pierwotnego kształtu konstrukcji, co stanowi o ich szczególnej wartości w krajobrazie miasta i Międzyodrza.

Niezwykłe walory przyrodnicze i krajobrazowe Doliny Dolnej Odry stały u podstaw powołania w 1993 r. Parku Krajobrazowego „Dolny Dolnej Odry”. Po stronie niemieckiej w 1995 r. utworzono Park Narodowy Doliny Dolnej Odry.

Ukształtowanie jednostek krajobrazowych, dolina rzeki, skarpy, tarasy, poldery, urządzenia hydrotechniczne, punkty ekspozycji, osie widokowe i panoramy (np. Gryfina z dominującą bryłą XIII w. kościoła), nabrzeża, przystanie, wszystkie te elementy stanowiły podstawę wskazania obszaru kulturowo-krajobrazowego „Dolina Dolnej Odry – OKK 8” jako wymagającego działań ochronnych.

5. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarze gminy Gryfino występują obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych opisane szczegółowo w rozdziałach odnoszących się do poszczególnych obszarów tematycznych i określonych przedmiotów ochrony. Są to:

- 1) obszary chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (rozdz. II, pkt 3.11. Obszary i obiekty prawnie chronione oraz cenne pod względem przyrodniczym):
 - a) rezerwat przyrody,
 - b) parki krajobrazowe,
 - c) obszary w sieci Natura 2000,
 - d) pomniki przyrody,
 - e) użytki ekologiczne,
 - f) zespół przyrodniczo krajobrazowy,
 - g) ochrona gatunkowa - rośliny, zwierzęta i grzyby;
- 2) obszary chronione na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 r. *o lasach* (rozdz. II, pkt 3.11.8. Inne obszary i obiekty podlegające ochronie): lasy ochronne;
- 3) obszary chronione na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*:
 - a) złoża kopaliny (rozdz. II, pkt 3.10.1. Kopaliny i pozyskiwanie surowców),
 - b) wody podziemne i obszary ich zasilania (rozdz. II, pkt 3.10.3. Zasoby wód podziemnych);
- 4) obszary chronione na podst. ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (rozdz. II, pkt 4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobraz kulturowy):

- a) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków,
 - b) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
 - c) parki zabytkowe,
 - d) zieleń cmentarna,
 - e) zabytki archeologiczne,
 - f) zabytki objęte ochroną na podstawie ustaleń planów miejscowych;
- 5) obszary chronione na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. *Prawo wodne*, w tym na podstawie Ramowej Dyrektywy Wodnej (rozdz. II, pkt 3.4. Warunki hydrogeologiczne, wody podziemne i 3.5. Wody powierzchniowe) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 grudnia 2002 r. w sprawie śródlądowych wód powierzchniowych lub ich części stanowiących własność publiczną:
- a) śródlądowe wody powierzchniowe lub ich części istotne dla kształtowania zasobów wodnych oraz ochrony przeciwpowodziowej,
 - b) śródlądowe wody powierzchniowe lub ich części istotne dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa,
 - c) przeznaczone do poboru wody w celu zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia – strefy ochronne ujęć wody - bezpośrednio i pośrednio,
 - d) przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, ustanowionych w ustawie o ochronie przyrody, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie (obszary występowania ekosystemów uzależnionych od odpowiedniego stanu zasobów wodnych, tj. mokradła, torfowiska i in.),
 - e) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli ochronnych,
 - f) obszar szczególnie narażony (OSN), z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do wód należy ograniczać (cały obszar gminy),
 - g) wały przeciwpowodziowe jako element ochrony przed powodzią;
- 6) obszary chronione na podst. ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (rozdz. II, pkt 1.2.2. Stan oraz uwarunkowania rozwoju produkcji rolnej i leśnej i 3.3. Gleby):
- a) grunty rolne klas II-III,
 - b) grunty leśne;
- 7) obszary chronione na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. *Prawo geologiczne i górnicze*:
- a) udokumentowane złoża kopalin (rozdz. II, pkt 3.10.1. Kopaliny i pozyskiwanie surowców),
 - b) udokumentowane wody podziemne w granicach stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych (rozdz. II, pkt 3.10.3. Zasoby wód podziemnych).

6. Stan systemów komunikacji

System komunikacji gminy Gryfino opiera się przede wszystkim na infrastrukturze drogowej, kolejowej oraz wodnej.

Na drogowy układ komunikacyjny gminy składają się drogi krajowe, drogi wojewódzkie, drogi powiatowe, drogi gminne oraz uzupełniające drogi wewnętrzne. Drogi krajowe i wojewódzkie stanowią układ drogowy nadrzędny.

Do układu komunikacyjnego podstawowego należą drogi powiatowe, które zapewniają odpowiednie połączenie z rejonami sąsiednich powiatów i gmin. Z kolei na układ uzupełniający składają się drogi gminne, które umożliwiają obsługę poszczególnych miejscowości gminy.

Podstawę komunikacji kolejowej stanowi magistralna linia kolejowa nr 273.

W ciągu Odrzańskiej Drogi Wodnej na bazie nabrzeża w Gryfinie funkcjonuje w gminie przystań rzeczna oraz baza lodołamaczy RZGW.

Transport zbiorowy na terenie gminy jest realizowany poprzez komunikację kolejową oraz autobusową. Na terenie gminy Gryfino kursują autobusy komunikacji aglomeracyjnej, miejskiej podmiejskiej, sezonowej oraz dalekobieżnej.

6.1. Komunikacja drogowa

Przez teren gminy przebiegają drogi szybkiego ruchu: droga krajowa nr 6 w klasie autostrady (A6) i droga krajowa nr 3 w klasie ekspresowej (S3). Autostrada obsługuje bezpośrednio obszar gminy poprzez węzeł Radziszewo. Jest to węzeł o geometrii z czasów budowy drogi (lata 30. XX w.) i nie spełnia obecnych standardów. Jego ewentualna przebudowa jest utrudniona w związku z położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie wiaduktu nad linią kolejową nr 273 i terenów zabudowanych przy drodze krajowej nr 31. Również odległość od węzła Klucz (A6/S3) nie spełnia wymaganych standardów w tym zakresie i funkcjonowanie obu węzłów wymagało zastosowania odstępstwa od warunków technicznych. Włączenie S3 na węzle Klucz do A6 znajduje się poza obszarem gminy. Droga S3 obsługuje gminę poprzez węzeł Gryfino (Gardno) oraz węzeł Pyrzyce (poza obszarem gminy).

Wzdłuż zachodniej granicy gminy biegnie droga krajowa nr 31 w relacji Szczecin – Gryfino – Kostrzyn nad Odrą – Słubice. Droga w swoim północnym odcinku przebiega przez gęsto zurbanizowane tereny Radziszewa, Daleszewa i Czepina, co ogranicza możliwości jej przebudowy i poprawy parametrów (jedynym rozwiązaniem w takiej sytuacji jest budowa całkowicie nowego przebiegu z przebudową węzła na A6, prace projektowe w tym kierunku zostały podjęte przez GDDKiA w 2018 r.). Następnie droga przechodzi przez centrum Gryfina obsługując bezpośrednio obszar miasta. W południowej części przebiegu droga obsługuje tereny produkcyjne, usługowe lokalizowane w jej sąsiedztwie oraz bezpośrednio miejscowości Żórawki, Pniewo, Nowe Czarnowo, Pastuszka, Krzywnica. Przy czym na tym odcinku nie występują na przebiegu drogi szczególne ograniczenia dla poprawy parametrów technicznych poza zwięźeniem pod wiaduktem linii kolejowej. Droga zapewnia obsługę dla znacznej części miejsc pracy zlokalizowanych w elektrowni Dolna Odra i jej otoczeniu.

Układ komunikacyjny uzupełniają drogi wojewódzkie nr 120 (granica z Niemcami – Gryfino, Gardno/węzeł Gryfino na S3 – Stare Czarnowo – DK 10/S10) i nr 121 (DK 31/Pniewo – Banie), drogi powiatowe na terenach wiejskich:

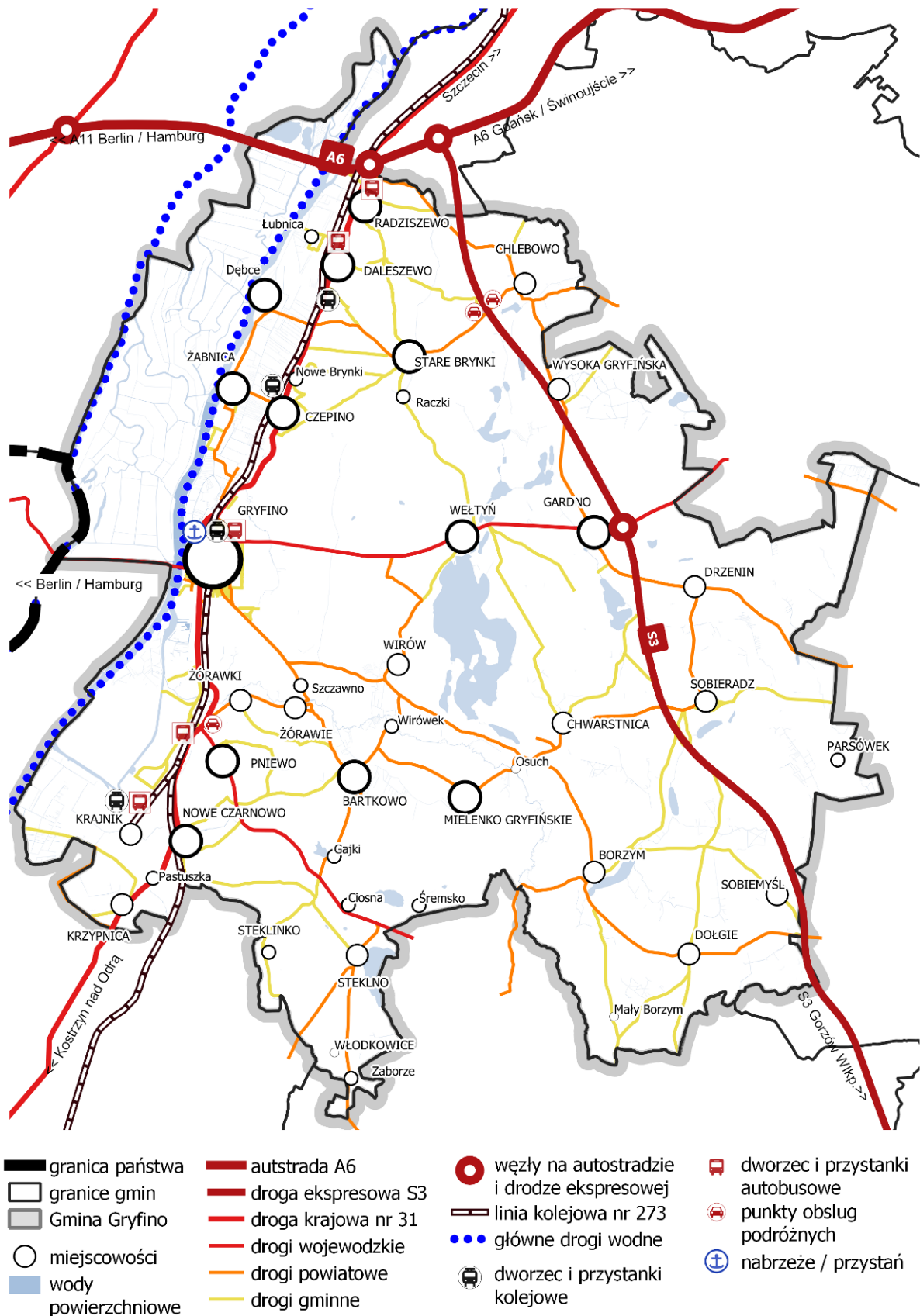
- nr 1548Z (dawniej DW 119) DK 31/Radziszewo – Gardno/DW 120,
- nr 1351Z Gardno – Pyrzyce,
- nr 1356Z Gryfino – Linie,
- nr 1357Z Daleszewo – Chlebowo,
- nr 1359Z Chlebowo – Binowo,
- nr 1360Z Steklno – Babinek,
- nr 1361Z Daleszewo – Czepino,
- nr 1362Z Weltyń – Gajki,
- nr 1363Z Steklno – Widuchowa,
- nr 1364Z Drzenin – Chwarstnica,
- nr 1365Z Stacja PKP Chwarstnica – Chwarstnica,
- nr 1366Z Chwarstnica – Bartkowo,
- nr 1367Z Szczawno – Bartkowo,
- nr 1368Z Szczawno – Pniewo,
- nr 1369Z Krzywnica – Krajnik,
- nr 1378Z Rożnowo – Borzym,

oraz w ciągu ulic w m. Gryfino:

- nr 1471Z ul. 1-go Maja,
- nr 1472Z ul. 9-go Maja,
- nr 1473Z ul. A. Asnyka,
- nr 1474Z ul. Fabryczna,
- nr 1475Z ul. Flisacza,
- nr 1477Z ul. T. Kościuszki,
- nr 1478Z ul. Z. Krasińskiego,
- nr 1479Z ul. Łączna,
- nr 1480Z ul. A. Mickiewicza,
- nr 1482Z ul. Niepodległości,
- nr 1485Z ul. Pomorska,
- nr 1489Z ul. H. Sienkiewicza,
- nr 1492Z ul. Sprzymierzonych,
- ul. Kolejowa.

Pozostałe drogi publiczne to drogi gminne.

Rys. 11. Schemat układu komunikacyjnego i jego poszczególnych elementów



Źródło: Opracowanie własne

Istotnym elementem systemu komunikacyjnego jest powiązanie z układem dróg niemieckich. Gmina Gryfino poprzez drogę wojewódzką DW 120 do granicy i dalej B113 i B2 (Bundesstraße), autostradę A6 i niemiecką autostradę A11 (Bundesautobahn), posiada dogodnie powiązanie z układem drogowym obszaru pogranicza polsko-niemieckiego obejmującego Pomorze Zachodnie, Meklemburgię – Pomorze Przednie oraz Brandenburgię.

Stan techniczny dróg krajowych jest bardzo dobry lub dobry, w szczególności dróg szybkiego ruchu (A6 i S3) i w części drogi nr 31 na przebiegu przez miasto Gryfino i dalej na południe.

Stan techniczny dróg wojewódzkich jest zróżnicowany, dla DW Nr 121 zadowalający. Droga nr 120, do niedawna w bardzo złym stanie, jest sukcesywnie przebudowywana. Pierwsze inwestycje dotyczyły mostów na odrze wraz z odcinkiem łączącym, przebiegu przez Gryfino a następnie przejścia przez m. Wełtyń i odcinków szlakowych Gryfino – Wełtyń i Wełtyń – Gardno. Przebudowa i rozbudowa przejścia drogi wojewódzkiej nr 120 przez m. Wełtyń obejmowała przebudowę 2,6-kilometrowego odcinka drogi. W ramach inwestycji przewidziano m.in. realizację ścieżki rowerowej wraz z uporządkowaniem ciągów pieszych. Wprowadzono elementy spowalniające ruch i azyle dla pieszych. Wybudowano nową kanalizację deszczową i oświetlenie oraz przebudowano sieci teletechniczne i energetyczne. Na skrzyżowaniu z ulicą Szkolną powstało rondo.

Stan techniczny dróg gminnych, zarówno odcinków szlakowych jak i przejść przez miejscowości jest zły i wymaga pilnej interwencji.

Istotnym elementem systemu komunikacji drogowej na obszarze gminy Gryfino są istniejące i planowane drogi rowerowe, w tym powstające w ramach budowy sieci tras rowerowych Pomorza Zachodniego. Ważną częścią tego systemu jest droga ze Szczecina do Gryfina i dalej do Trzcińska-Zdroju w ciągu trasy Zielonego Pogranicza tzw. Blue Velo. System dróg rowerowych powstaje w oparciu o istniejące drogi kołowe bądź budowane od podstaw drogi rowerowe. Oprócz funkcji turystycznej drogi rowerowe będą dawały alternatywę dla ruchu samochodowego w codziennych dojazdach do pracy, szkoły czy innych celów.

6.2. Komunikacja kolejowa

Przez teren gminy Gryfino przebiega magistralna, dwutorowa, zelektryfikowana linia kolejowa nr 273 (tzw. Nadodrzancka) relacji Wrocław Główny - Szczecin Główny. Realizowany jest na niej ruch pasażerski i towarowy, w tym transport węgla do Elektrowni Dolna Odra. Linia w części dostosowana do prędkości 120 km/h pełni bardzo ważną rolę w transporcie towarów z południa Polski do portów w Szczecinie i Świnoujściu. W ruchu pasażerskim Gryfino jest obsługiwane wyłącznie przez pociągi regionalne (operator – Przewozy Regionalne Sp. z o.o.), z których część rozpoczyna/kończy bieg w mieście.

Z Gryfina istnieje możliwość dojazdu koleją do Chojny, Kostrzyna, Rzepina, Zielonej Góry oraz Szczecina. Oprócz dworca w Gryfinie na terenie gminy znajdują się jeszcze przystanki osobowe Dolna Odra, Czepino oraz Daleszewo Gryfińskie.

Poza linią kolejową podlegającą sukcesywnej modernizacji stan infrastruktury towarzyszącej tj. budynków i obiektów stacji kolejowych (Daleszewo Gryfińskie, Czepino, Dolna Odra), infrastruktury sanitarnej, peronów, wiat, dojazdów i dojazdów jest zły lub niedostateczny (np. brak dróg rowerowych czy parkingów dla rowerów w otoczeniu stacji kolejowych, niedostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych i wiele innych wynikających z wieloletnich zaniedbań).

6.3. Komunikacja wodna, żegluga śródlądowa

Położenie miasta i kilku miejscowości gminy nad brzegiem Odry Wschodniej będącej elementem Odrzańskiej Drogi Wodnej (E30) stanowi o silnym potencjale dla rozwoju komunikacji i transportu wodnego. Odbudowane i oddane do użytku w 2014 r. nabrzeże miejskie dla obsługi jednostek pasażerskich oraz turystyki żeglarskiej na prawym brzegu Odry Wschodniej umożliwi rozwój transportu wodnego zarówno w relacjach transgranicznych jak i regionalnych (aglomeracyjnych).

Na nabrzeżu północnym znajduje się placówka Urzędu Żegluga Śródlądowej w Szczecinie. Znajduje się tu budynek Tawerny, w którym mieści się bosmanat, zaplecze sanitarne dla użytkowników drogi wodnej oraz toalety ogólnodostępne. Działa tu również wypożyczalnia rowerów a Infokiosk umożliwia turystom dostęp do informacji turystycznej zgromadzonej w formie cyfrowej.

Stan infrastruktury drogi wodnej i obiektów towarzyszących jest dobry, na krótkich odcinkach bardzo dobry.

7. Stan systemów infrastruktury technicznej i gospodarki komunalnej

W gminie Gryfino występują zarówno elementy infrastruktury służącej zaspokojeniu potrzeb lokalnych jak i ponadlokalnych, krajowych. Do tych pierwszych zalicza się przede wszystkim infrastrukturę zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków sanitarnych i zagospodarowania odpadów, zaopatrzenia w energię (prąd i gaz), zaopatrzenia w ciepło oraz łączności. Infrastrukturę o znaczeniu ponadlokalnym stanowią sieci wysokich i najwyższych napięć w ramach Krajowego Systemu Energetycznego.

7.1. Zaopatrzenie w wodę

Gmina Gryfino charakteryzuje się wysokim stopniem zwodociągowania, sięgającym niemal 100%. Woda do sieci wodociągowych, dostarczana jest z 18 ujęć zlokalizowanych na terenie gminy, z czego 13 jest w zarządzie Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Gryfinie, pozostałe ujęcia należą do podmiotów gospodarczych. Ze zbiorowych systemów zaopatrzenia w wodę korzysta zdecydowana większość mieszkańców miasta i gminy Gryfino, tj.: 99,4% mieszkańców miasta Gryfino i 72,9% mieszkańców wsi (GUS-2016 r.).

Tab. 14. Wykaz ujęć wód podziemnych na terenie gminy Gryfino

Ip.	Lokalizacja	Użytkownik	Ilość studni	Wydajność /produkcja m ³ /d	Liczba ludności zaopatrywanej	Cel poboru wody
1.	Bartkowo	PUK Sp. z o.o. w Gryfinie	2	250/117	934	bytowo-gospodarcze, socjalne
2.	Borzym	PUK Sp. z o.o. w Gryfinie	2	220/36	320	bytowo-gospodarcze, socjalne
3.	Chlebowo	PUK Sp. z o.o. w Gryfinie	2	263/105	664	bytowo-gospodarcze, socjalne
4.	Chwarstnica	PUK Sp. z o.o. w Gryfinie	2	230/110	679	bytowo-gospodarcze, socjalne
5.	Dębce-Żabnica	PUK Sp. z o.o. w Gryfinie	3	400/190	1370	bytowo-gospodarcze
6.	Drzenin	PUK Sp. z o.o. w Gryfinie	2	460/121	1278	bytowo-gospodarcze, socjalne
7.	Gryfino	Gryfskand Sp. z o.o. w Gryfinie	2	720/b.d.	b.d.	przemysłowe
8.	Gryfino-Laguna	Centrum Wodne „Laguna”	1	300/85	100	bytowo-gospodarcze, technolog.
9.	Gryfino-Pomorska	PUK Sp. z o.o. w Gryfinie	6	1200/293	840	socjalno-bytowe
10.	Gryfino-Tywa	PUK Sp. z o.o. w Gryfinie	7	7536/2580	19860	socjalno-bytowe
11.	Krzypnica	PUK Sp. z o.o. w Gryfinie	3	2787/613	1902	bytowo-gospodarcze
12.	Nowe Czarnowo	Fliegel Textilservice Sp. z o.o.	1	720/b.d.	b.d.	socjalno-bytowe, technolog.
13.	Nowe Czarnowo	PGE GiEK Oddział Zespół Elektrowni Dolna Odra	5	12240/b.d.	b.d.	przemysłowe
14.	Sobiemyśl	PUK Sp. z o.o. w Gryfinie	2	500/63	636	bytowo-gospodarcze, p.poż.
15.	Steklno	PUK Sp. z o.o. w Gryfinie	2	336/66	327	bytowo-gospodarcze, p.poż.
16.	Wełtyń	PUK Sp. z o.o. w Gryfinie	2	261/100	780	bytowo-gospodarcze, p.poż.
17.	Włodkowice	PUK Sp. z o.o. w Gryfinie	1	3/3	55	bytowo-gospodarcze, p.poż.
18.	Wysoka Gryfińska	PUK Sp. z o.o. w Gryfinie	2	110/18	263	bytowo-gospodarcze, p.poż.

Źródło: opracowanie własne

Z wodociągów grupowych zaopatrywane są następujące miejscowości:

- Gryfino (ujęcie wody „Tywa” i „Pomorska”) - Żabnica (część wsi) - Czepino - Żórawki - Pniewo - (część wsi);
- Drzenin (ujęcie wody) – Gardno;
- Chwarstnica (ujęcie wody) - Sobieradz;
- Chlebowo (ujęcie wody) - Stare Brynki - Raczki;
- Krzypnica (ujęcie wody) - Pastuszka - Krajnik - Nowe Czarnowo - Pniewo (część wsi) - Elektrownia Dolna Odra;
- Parsówek - zaopatrywanie w wodę z miejscowości Parsów, gm. Bielice (ujęcie wody Babin);
- Bartkowo (ujęcie wody) - Żórawie - Wirów - Wirówek - Mielenko - Szczawno;
- Dębce (ujęcie wody) - Żabnica (część wsi) - Daleszewo - Radziszewo - Łubnica - Nowe Brynki;
- Sobiemyśl (ujęcie wody) - Dołgie;
- Steklno (ujęcie wody) - Steklisko.

Z wodociągów zbiorowych zaopatrywane są miejscowości: Borzym, Wełtyń, Wysoka Gryfińska.

W miejscowościach, gdzie nie ma zbiorowych systemów zaopatrzenia w wodę lub są tylko w części wsi funkcjonują wodociągi zagrodowe. W kilku osadach brak jest sieci wodociągowej lub wymagają one rozbudowy. Są to: Zaborze, Gajki, Ciosna, Śremsko.

Na terenie gminy dwa ujęcia mają ustanowione strefy ochronne ujęć wody podziemnej, są to:

- ujęcie w miejscowości Drzenin ze strefą ustanowioną Rozporządzeniem Nr 3/2007 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 18 października 2007 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 107, poz. 1852);
- ujęcie w Gryfinie „Tywa” ze strefą ustanowioną Rozporządzeniem Nr 3/2007 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 06 listopada 2007 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 117, poz. 2059).

Stan techniczny ujęć wody, stacji uzdatniania i niektórych odcinków sieci wodociągowej jest generalnie dobry, podmiot eksploatujący wykazuje dużą dbałość o sprawność i stan techniczny obiektów.

Nadzór nad jakością wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi sprawowany jest przez organy Państwowej Inspekcji Sanitarnej na podstawie ustawy z dnia 14 marca 1985 roku o Państwowej Inspekcji Sanitarnej i ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Jakość wody przeznaczonej do spożycia powinna odpowiadać wymaganiom określonym w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 29 marca 2007 roku w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi, a od dnia 11 stycznia 2018 r. rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 7 grudnia 2017 r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi.

Badania jakości wody w ramach nadzoru sanitarnego wykonują laboratoria Państwowej Inspekcji Sanitarnej.

Tab. 15. Wyniki oceny jakości wody z dnia 10 marca 2016 r. (za rok 2015):

I.p.	wodociąg	zasięg obsługi / liczba osób zaopatrywanych	metoda uzdatniania wody	wynik oceny
1.	Bartkowo	Bartkowo, Mielenko Gryf., Szczawno, Wirów, Wirówek, Żórawie, cz. m. Żórawki / 934	filtracja (odżelazianie i odmanganianie) oraz napowietrzanie	nie stwierdzono przekroczeń wartości dopuszczalnych parametrów jakości wody
2.	Borzym	Borzym / 320		
3.	Chlebowo	Chlebowo, Stare Brynki, Raczki / 664		
4.	Chwarstnica	Chwarstnica i Sobieradz / 679		
5.	Dębce	Dębce, Daleszewo, Radziszewo, Nowe Brynki, cz. Żabnicy oraz Łubnica / 1370		
6.	Drzenin	Drzenin, Gardno / 1278	filtracja (odżelazianie)	nie stwierdzono przekroczeń wartości
7.	Gryfino	Czepino, cz. m. Gryfino / 840		

	Pomorska		i odmanganianie) oraz napowietrzanie	dopuszczalnych parametrów jakości wody
8.	Gryfino Tywa*	cz. m. Gryfino, cz. m. Żabnica, Żórawki, cz. m. Pniewo / 19 860		
9.	Krzywnica**	Krzywnica, Krajnik, Nowe Czarnowo, Pastuszka, Pniewo, cz. m. Pniewo / 1902		
10.	Sobiemyśl	Sobiemyśl i Dolgie / 636		
11.	Steklino	Steklino i Steklino / 327		
12.	Wełtyń	Wełtyń / 780		
13.	Wysoka Gryfińska	Wysoka Gryfińska / 263		
14.	Włodkowice	Włodkowice i Zaborze / 55		
15.	Gryfino Laguna	Obiekt CW Laguna / ok. 100 pracowników + korzystający z obiektu.		

* Ujęcie Gryfino Tywa zasilane jest wodą surową z wodociągu Krzywnica. Uzdatnianie wody odbywa się na ujęciu Gryfino Tywa.

** Część wody z ujęcia zasila wodociąg Gryfino Tywa.

Źródło: Ocena obszarowa jakości wody na terenie gminy Gryfino za 2015 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gryfinie.

7.2. Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków

Całkowita długość sieci kanalizacji sanitarnej w gminie wynosiła wg danych GUS w 2014 r. 128,1 km, z czego 59,1 km przypadało na tereny zainwestowane miasta a na tereny wiejskie 69,0 km. Długość sieci kanalizacji sanitarnej eksploatowanej przez PUK Sp. z o.o. wg stanu na 31 grudnia 2015 r. wynosiła 134,3 km w tym 60,1 km na obszarze miejskim oraz 74,2 na obszarze wiejskim.

Z systemów odprowadzania ścieków korzysta zdecydowana większość mieszkańców miasta i gminy Gryfino, a mianowicie: 95,5% mieszkańców miasta Gryfino i 37,5% mieszkańców wsi (GUS 2014 r.).

Ścieki z miasta są zrzucane do gminnej oczyszczalni ścieków, położonej w północno zachodniej części miasta (przy ul. Łącznej). Ścieki z obszarów wiejskich gminy są odprowadzane do oczyszczalni w Gardnie, Nowym Czarnowie (oczyszczalnia zakładowa PGE GiEK Oddział Zespół Elektrowni Dolna Odra), Sobiemyślu, Starych Brynkach i Steklinie. Ponadto funkcjonują na obszarze gminy oczyszczalnie zakładowe.

Elektrownia Dolna Odra dysponuje własnym, niezależnym systemem oczyszczania ścieków złożonym z czterech oczyszczalni mechaniczno - biologicznych, służącym oczyszczaniu odcieków ze składowiska odpadów nieprodukcyjnych i ścieków o charakterze bytowym. Odprowadzanie ścieków odbywa się poprzez kanał zrzutowy do Odry Wschodniej. Zmieszane ścieki przemysłowo-deszczowe wraz z nadmiarem wód nadosadowych ze składowiska żużla i popiołów oczyszczane są na mechanicznej oczyszczalni ścieków. Do oczyszczalni tej włączone są również ścieki z Instalacji Odsiarczania Spalin, które oczyszczane są wstępnie na oczyszczalni mechaniczno-chemicznej.

Tab. 16. Zestawienie oczyszczalni ścieków na terenie gminy Gryfino.

I.p.	Miejscowość	Administrator	Odbiornik	Przepustowość m ³ /d	Typ	Pozw. wodno-prawne
1.	Gryfino	PUK Sp. z o.o. w Gryfinie	Odra Wschodnia - Regalica	7500	mechaniczno-biologiczna	31.11.2019 r.
2.	Gardno	PUK Sp. z o.o. w Gryfinie	Jezioro Brudzno	200	mechaniczno-biologiczna Bioblok MU 100 MU 200a	31.12.2025 r.
3.	Gryfino	Gryfskand Sp. z o.o.	Odra Wschodnia	892	mechaniczno-biologiczna	30.06.2013 r.
4.	Gryfino (wyspa na j. Wełtyń)	Spółdzielnia „Społem” W Gryfinie	Jezioro Wełtyń	26,0	mechaniczno-biologiczna	Brak

5.	Nowe Czarnowo	PGE GiEK Oddział Zespół Elektrowni Dolna Odra	Odra Wschodnia	1000	mechaniczno-biologiczna 2xELA, ELA 7M, ELA 7MD	bezterminowo
				1200	oczyszczalnia mechaniczna	bezterminowo
				50	mechaniczno-chemiczna	bezterminowo
6.	Sobiemyśl	PUK Sp. z o.o. w Gryfinie	Jezioro Borzym	100	mechaniczno-biologiczna Bioblok MU 100	31.10.2026 r.
7.	Stare Brynki	PUK Sp. z o.o. w Gryfinie	Kanał Autostrada Wełtyń pośrednio rz. Omulna	75	mechaniczno-biologiczna Bioblok MU 75	31.12.2023 r.
8.	Steklno	PUK Sp. z o.o. w Gryfinie	Kanał Babinek-Tywa	168	mechaniczno-biologiczna	31.10.2019 r.

Źródło: opracowanie własne.

Łącznie miasto i gmina Gryfino dysponuje systemem kanalizacji sanitarnej funkcjonującej w oparciu o przedstawione w tabeli oczyszczalnie ścieków oraz przepompownie zlokalizowane w miejscowościach:

- Dołgie - tłocząca ścieki do oczyszczalni w Sobiemyślu,
- Drzenin - tłocząca ścieki do oczyszczalni w Gardnie,
- Wysoka Gryfińska - tłocząca ścieki do oczyszczalni w Gardnie,
- Gardno Strefa Przemysłowa tłocząca ścieki do oczyszczalni w Gryfinie,
- Wełtyń i Pniewo tłocząca również ścieki do oczyszczalni w Gryfinie,
- Gryfino Północ (Radziszewo, Daleszewo, Łubnica, Dębce, Żabnica, Nowe Brynki, Czepino) tłoczące ścieki również do oczyszczalni w Gryfinie.

Na obszarze gminy Gryfino została wyznaczona uchwałą Nr VII/141/15 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 29 września 2015 r. aglomeracja¹⁴ Gryfino o równoważnej liczbie mieszkańców (RLM) 30913. W jej zasięgu znajdują się miejscowości: Gryfino (20751), Radziszewo (495), Daleszewo (647), Łubnica (28), Nowe Brynki (91), Czepino (429), Dębce (112), Żabnica (501), Wełtyń (786), Pniewo (804), Żórawki (193). Wg stanu na koniec 2015 r. oczyszczalnia w Gryfinie wykorzystywała ok. 50 % swojej przepustowości.

Według założeń zrealizowanej rozbudowy oczyszczalni w Gryfinie oraz budowie kanalizacji w północnej cz. Gryfina, do oczyszczalni w Gryfinie są przyjmowane ścieki z następujących miejscowości: Czepino, Nowe Brynki, Daleszewo, Radziszewo, Łubnica, Dębce oraz Żabnica. Oczyszczalnie w Gardnie i Starych Brynkach przeznaczone są do likwidacji. Ścieki, które obecnie odbierają będą tłoczone do oczyszczalni w Gryfinie po wybudowaniu kolektorów przesyłowych.

Stan techniczny eksploatowanych oczyszczalni jest prawidłowy. Skuteczność redukcji zanieczyszczeń w ściekach odpowiada dopuszczalnym wartościom pozwoleń wodnoprawnych.

Sytuacja w zakresie gospodarki ściekowej w gminie wymaga ciągłych nakładów finansowych na rzecz rozbudowy układów kanalizacji sanitarnej, które obsługują obecnie tylko część mieszkańców gminy. Pozostałe, poza już wymienionymi miejscowości gminy nie mają kanalizacji, ich ścieki odprowadzane są często do zbiorników bezodpływowych (szamb), indywidualnych oczyszczalni. Eliminacja tych niekorzystnych dla stanu środowiska zjawisk powinna być jednym z głównych zadań inwestycyjnych gminy.

Również w sposób niedostateczny jest rozwinięty system kanalizacji deszczowej do zbierania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Łączna długość sieci deszczowej wynosi ok. 24 km.

¹⁴ W rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, przez aglomerację należy rozumieć teren, na którym zaludnienie lub działalność gospodarcza są wystarczająco skoncentrowane, aby ścieki komunalne były zbierane i przekazywane do oczyszczalni ścieków albo do końcowego punktu zrzutu tych ścieków.

System oczyszczania tych wód oparty jest głównie o separatory, w których woda jest oczyszczana przed odprowadzeniem do wód powierzchniowych.

7.3. Gospodarka odpadami

Na obszarze miasta i gminy Gryfino funkcjonuje zorganizowany system gospodarki odpadami komunalnymi realizowany przez gminę. Prowadzącym instalację (zarządzającym składowiskiem) i właścicielem składowiska jest Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Gryfinie. Składowisko odpadów Gryfino-Wschód jest składowiskiem odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne. Zlokalizowane jest na działce 96/16 obrębu Wełtyń II o powierzchni 6,0 ha. Na składowisku wybudowane zostały dwie kwatery – nr 1 i nr 2A:

- 1) kwatera 1 została zapełniona, zamknięta i zrehabilitowana w 2015 r. – decyzja Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 12 września 2008 r. ze zmianami:
 - a) powierzchnia - 1,8 ha,
 - b) maksymalna rzędna składowania – 50 m n.p.m.,
 - c) całkowita pojemność - 144 000 m³/158 400 Mg,
 - d) stan nagromadzenia odpadów na składowisku od początku eksploatacji do zamknięcia – 158 396,00 Mg;
- 2) kwatera 2A (eksploatowana) została oddana do użytkowania w 2008 r. i jest obecnie eksploatowana:
 - a) maksymalna rzędna składowania – 50 m n.p.m.,
 - b) całkowita pojemność - 110 000 m³/121 000 Mg,
 - c) stan nagromadzenia odpadów w kwaterze 2A od początku eksploatacji do 31 grudnia 2017 r. – 54 380,66 Mg,
 - d) pojemność pozostała do zapełnienia (na dzień 1 stycznia 2018 r.) wynosiła ok. 68 220,54 Mg.

Łączna pojemność składowiska wynosi 254 000 m³/279 400 Mg. Całkowita masa odpadów dopuszczonych do składowania, wynikająca z pojemności składowiska – 121 000 Mg.

Uszczelnienie kwatery 2A obejmuje następujące warstwy licząc od spągu:

- sztuczna bariera geologiczna składająca się z warstwy uszczelnienia mineralnego o miąższości 0,5 m – bariera zapewnia przepuszczalność na poziomie współczynnika filtracji $k \leq 1,0 \times 10^{-9} \text{ m/s}$,
- mata bentonitowa Bentofix NSP 5300 o gramaturze $\geq 5300 \text{ g/m}^2$ i współczynnika filtracji $k \leq 1,0 \times 10^{-11} \text{ m/s}$,
- geomembrana PEHD Carbofol grubości 2 mm w dnie gładka, na skarpach fakturowana,
- geowłóknina Secutex R604 w dnie kwatery = 600 g/m² i Secutex R804 na skarpach = 800 g/m².

Na składowisku Gryfino-Wschód, które jest składowiskiem odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne nie zostały wydzielone części, na których mają być składowane odpady niebezpieczne.

W 2018 r. PUK Sp. z o.o. odebrało z nieruchomości zamieszkałych i niezamieszkałych z terenu Gminy Gryfino 14 592,855 Mg (ok. 14 tys. ton) odpadów selektywnie zebranych, wielkogabarytowych oraz zmieszanych odpadów komunalnych. Do składowania na składowisku odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne Gryfino-Wschód mogą być dopuszczone wyłącznie odpady:

- w stosunku do których została sporządzona podstawowa charakterystyka odpadów, przeprowadzono testy zgodności o ile są wymagane zgodnie z obowiązującym w tym zakresie prawem,
- spełniają kryteria dopuszczenia odpadów do składowania na składowisku odpadów, określone w przepisach prawa.

Na terenie gminy funkcjonują dwa Punkty Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK). Prowadzącym jest PUK Sp. z o.o. w Gryfinie:

- PSZOK przy ul. Targowej 9 (Gryfino),
- PSZOK na terenie Składowiska odpadów Gryfino-Wschód.

Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych przyjmuje wyłącznie odpady zebrane w sposób selektywny. Do PSZOK bezpłatnie przyjmowane są od właścicieli nieruchomości zamieszkałych i niezamieszkałych z terenu Gminy Gryfino tj.:

- odpady problemowe - odpady powstające w gospodarstwach domowych, w tym m.in.: baterie, akumulatory, żarówki, świetlówki, resztki farb, lakiery, rozpuszczalniki, środki do impregnacji drewna/ środki ochrony roślin i nawozów, pojemniki po aerozolach; olejach mineralnych

- i syntetycznych, tłuszczach, benzynie, środkach chemicznych, środkach ochrony roślin, przeterminowane leki, sprzęt elektryczny i elektroniczny, opony, itp.,
- odpady ulegające biodegradacji (odpady zielone),
 - odpady komunalne zbierane selektywnie, tj. papier, tektura, szkło, tworzywa sztuczne, opakowania wielomateriałowe (np. TETRAPAK), metale,
 - odpady wielkogabarytowe,
 - odpady budowlano-remontowe (pochodzące z indywidualnych remontów i innych robót budowlanych wykonywanych we własnym zakresie, na wykonanie których nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę, lub zgłoszenie zamiaru prowadzenia robót do właściwego organu administracji) - wyłącznie do PSZOK na Składowisku Odpadów Gryfino-Wschód.

Składowisko odpadów paleniskowych Elektrowni Dolna Odra o powierzchni ok. 247 ha zlokalizowane jest na części półwyspu, położonego na zachód od Kanału Ciepłego, na północ od Kanału Zimnego, od zachodu ograniczone rzeką Odrą Wschodnią. Łączna powierzchnia kwater składowiska zajmuje obszar 247,07 ha i służy do składowania mieszanek popiołowo - żużlowych z mokrego odprowadzania odpadów paleniskowych. Odpady te, w postaci pulpy transportowane są instalacją hydrauliczną na składowisko, a następnie składowane wewnątrz obszaru ograniczonego obwałowaniami.

Składowisko odpadów nieprodukcyjnych Oddziału Zespół Elektrowni Dolna Odra zajmuje obszar 3,7 ha, z czego 3,4 ha to powierzchnie kwater. W skład składowiska wchodzi obecnie w fazie eksploatacji trzy kwatery, na których przyjmowane są głównie odpady powstające w procesach obsługi, remontów lub budowy obiektów budowlanych i konserwacji urządzeń.

Gmina Gryfino rozwija program selektywnej zbiórki odpadów komunalnych. Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. prowadzi ją w oparciu o pojemniki typu igloo, metalowe pojemniki siatkowe oraz kontenery funkcjonujące w systemie donoszenia, rozstawione w najbardziej uczęszczanych miejscach miasta i gminy. Zbiórka obejmuje opakowania z papieru i tektury, opakowania z tworzyw sztucznych, opakowania ze szkła, złom metalowy.

Zgodnie z zapisami dokumentu pn. *Plan Gospodarki Odpadami dla Woj. Zachodniopomorskiego na lata 2016-2022 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2023-2028*, system gospodarki odpadami komunalnymi będzie funkcjonował w oparciu o regiony i regionalne instalacje do przetwarzania odpadów komunalnych i będzie się on opierał na 2 regionach (zachodnim i wschodnim). Zgodnie z założeniami tego dokumentu, wszystkie wytworzone odpady komunalne w granicach jednego regionu muszą być przetworzone i zagospodarowane w tym regionie. Obszar miasta i gminy Gryfino znajduje się w regionie zachodnim.

Na terenie gminy funkcjonują dwa Punkty Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK):

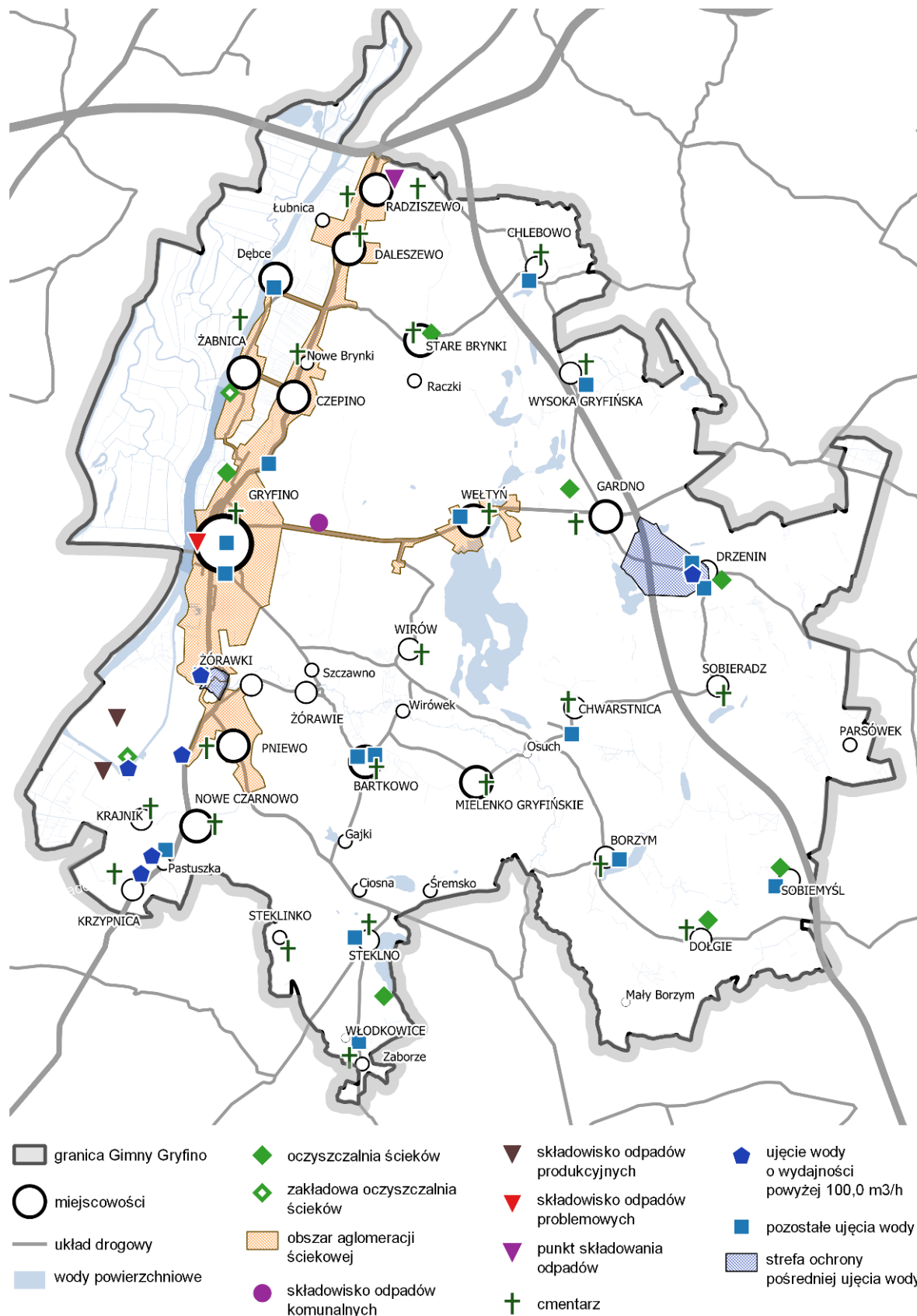
- przy ul. Targowej 9 w Gryfinie,
- na terenie Składowiska odpadów Gryfino-Wschód, działka 96/9 obręb Wełtyń II.

7.4. Gospodarka komunalna, cmentarze, opieka nad zwierzętami

Gospodarkę komunalną gminy realizuje powołana w tym celu spółka Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Gryfinie Sp. z o. o. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in.:

- wykonawstwo sieci i przyłączy wodno-kanalizacyjnych,
- eksploatacja wodociągów, sieci wodociągowej i zaopatrzenia ludności w wodę pitną,
- eksploatacja urządzeń kanalizacyjnych, sieci kanalizacyjnych i oczyszczanie ścieków oraz eksploatacja innych urządzeń infrastruktury komunalnej (składowisko odpadów komunalnych, miejska oczyszczalnia ścieków, wiejskie oczyszczalnie ścieków),
- utrzymanie czystości w mieście i na terenach wiejskich w tym wywóz nieczystości stałych i płynnych, pielęgnacja zieleni,
- wykonywanie analiz środowiskowych i mikrobiologicznych wody, ścieków i osadów ściekowych,
- świadczenie usług cmentarnych i pogrzebowych w pełnym zakresie oraz pielęgnacja miejsc pamięci narodowej,
- usługi ogólnobudowlane, remonty mieszkań.

Rys. 12. Gospodarka komunalna



Źródło: opracowanie własne

Czynne cmentarze komunalne na terenie gminy są zarządzane przez PUK Sp. z o.o. i znajdują się w Gryfinie, Chwarstnicy, Krzypnicy, Wełtyniu i Żabnicy. Stan ich wykorzystania i przewidywany okres eksploatacji przedstawia poniższa tabela.

Tab. 17. Chłonność i stan wykorzystania czynnych cmentarzy (stan na luty 2019 r.).

Lp.	Lokalizacja – miejscowość	Stopień wykorzystania [%]	Ilość wolnych miejsc (wartość w przybliżeniu)	Przewidywany okres eksploatacji (lata)
1	2	3	4	5
1.	Gryfino	99% (stara część)	pojedyncze sztuki po ekshumacjach	-
		Kwaterna A (nowa część) 85%	85 miejsc pojedynczych, 16 miejsc pod groby murowane	1-2 lata
		Kwaterna B (nowa część) 0%	400 miejsc pojedynczych, 60 miejsc pod groby murowane	2-5 lat
2.	Chwarstnica	55%	180 miejsc pojedynczych	5-10 lat
3.	Krzypnica	60%	45 miejsc pojedynczych	5-10 lat
4.	Wełtyń	65%	190 miejsc pojedynczych	5-10 lat
5.	Żabnica	50%	108 miejsc pojedynczych	5-10 lat

Źródło: PUK Sp. z o.o.

Dane wskazane w tabeli (kolumna 3 i 5) są danymi szacunkowymi, zależnymi od ilości realizowanych pochówków w poszczególnych latach.

Dokumentacja projektowa dla rozbudowy cmentarza komunalnego w Gryfinie od strony ul. Kołłątaja sporządzona na zlecenie Gminy obejmowała budowę 4 kwater. Spółka w latach 2013-2014 r. wybudowała jedną kwaterę A, którą eksploatuje od wiosny 2014 r. W roku 2017 powstała część drugiej kwatery B, przekazana do użytkowania. Na pozostałą część rozbudowy cmentarza sporządza się dokumentację projektową, która leży po stronie gminy Gryfino.

Na terenie bazy sprzętowo-transportowej Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych przy ul. Targowej 9 w Gryfinie funkcjonuje punkt schronienia dla małych zwierząt (Kojec – Gryfino). Podstawowym celem funkcjonowania jest tymczasowa opieka nad znalezionymi zwierzętami i przekazywanie ich właścicielom lub do adopcji.

7.5. Zaopatrzenie w gaz

Źródłem zasilania gminy Gryfino jest gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 500 relacji Odolanów – Szczecin. Główny przesył gazu odbywa się ze stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia o przepustowości 30 000 m³/h, zlokalizowanej w Szczecinie-Podjuchy. Gmina jest zasilana bezpośrednio z gazociągu średniego ciśnienia dn 180 PE biegnącego wzdłuż drogi relacji Szczecin – Gryfino. W gminie funkcjonuje sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia. Gazociągi niskiego ciśnienia są zasilane poprzez 3 stacje redukcyjno-pomiarowe zlokalizowane na terenie Gryfina o łącznej przepustowości 3 850 m³/h. i dwie stacje II stopnia w Radziszewie i Daleszewie o łącznej przepustowości 1 760 m³/h.

Do sieci gazowej przyłączono na terenie gminy miejscowości: Radziszewo, Łubnica, Daleszewo, Dębce, Nowe Brynki, Żabnica, Czepino, Gryfino, Żórawki i Pniewo.

Ogólna długość sieci gazowej w gminie wynosi ok. 85 km (GUS 2014 r.). Z sieci gazowej korzysta znaczna część mieszkańców miasta i gminy Gryfino, a mianowicie: 88,1% mieszkańców miasta Gryfino i 19,0% mieszkańców wsi (GUS 2014 r.).

Funkcjonowanie infrastruktury gazociągów wymaga zachowania stref ograniczonego użytkowania (maksymalne odległości bezpieczne), o szerokościach wg przepisów odrębnych.

W gminie wykorzystywany jest również gaz płynny stosowany w kuchniach gazowych oraz w mniejszym zakresie na potrzeby ogrzewania. Gaz ten rozprowadzany jest poprzez system wymiany butli gazowych oraz indywidualnie dostarczany do przydomowych zbiorników na gaz płynny.

7.6. Zaopatrzenie w ciepło

Największym źródłem energii cieplnej w gminie Gryfino jest Elektrownia Dolna Odra wchodząca w skład Oddziału Zespół Elektrowni Dolna Odra należącego do PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna S.A. z siedzibą w Belchatowie, zasilana głównie węglem kamiennym oraz w części biomasą. W 2010 r. do struktur Zespołu Elektrowni Dolna Odra zostało włączone Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Gryfinie. W wyniku tego połączenia, Oddział Zespół Elektrowni Dolna Odra przejął nadzór i eksploatację miejskiej sieci ciepłowniczej oraz zarządzanie i administrowanie systemem ciepłowniczym. System ciepłowniczy swoim zasięgiem obejmuje znaczną część obszaru miasta Gryfino, zaopatrując w ciepło około 90% jego mieszkańców oraz część obszarów wiejskich gminy tj. Pniewo, Nowe Czarnowo.

Na obszarach wiejskich gminy Gryfino w zdecydowanej większości źródłem energii cieplnej są indywidualne systemy grzewcze oraz kotłownie lokalne zlokalizowane w miejscowościach Wysoka Gryfińska, Sobiemyśl oraz Gardno.

Miasto pobiera ciepło wytworzone w Elektrowni Dolna Odra przede wszystkim na potrzeby ogrzewania, a także na potrzeby całorocznego podgrzewu wody użytkowej, wentylacji pomieszczeń i klimatyzacji, a także na potrzeby technologiczne niektórych odbiorców prowadzących działalność gospodarczą. Moc cieplna tego źródła dla pracujących obecnie 6 bloków wynosi 102,18 MW. Po wycofaniu bloków 1 i 2 z eksploatacji (po wykorzystaniu limitu derogacyjnego 17 500, obowiązującego do XII.2023r.) nastąpi spadek mocy cieplnej do 82,86 MW. Ciepło na potrzeby miasta i przyłączonych do sieci obiektów na terenach wiejskich, przesyłane jest za pomocą sieci ciepłowniczej o długości ok. 31 km. Sieć ciepłownicza zasilana z Elektrowni Dolna Odra dostarcza ciepło do ok. 360 węzłów cieplnych indywidualnych i grupowych. Zapotrzebowanie na ciepło miasta i obszarów wiejskich przyłączonych do sieci kształtuje się na poziomie ok. 34 MW i w ostatnich latach wykazuje niewielką tendencję spadkową, spowodowaną m.in. termomodernizacją ogrzewanych obiektów i oszczędnym gospodarowaniem ciepłem przez odbiorców. W dalszej perspektywie czasowej nie wyklucza się wzrostu zapotrzebowania na moc i ciepło, w przypadku rozwoju i zagospodarowania terenów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na rozwój zabudowy mieszkalnej, przemysłowej i usługowej.

Gmina dysponuje dodatnim bilansem cieplnym, ze względu na praktycznie nieograniczone możliwości korzystania z energii cieplnej pozyskiwanej z procesów technologicznych Elektrowni Dolna Odra, które wynoszą obecnie 102,18 MW, zaś po wycofaniu bloków 1 i 2 z eksploatacji – 82,86 MW. Ucieplnienie miasta Gryfina sięga ok. 90%, wobec powyższego możliwości rozbudowy sieci ciepłowniczej w obszarze miasta są ograniczone. Przyłączenie do sieci ciepłowniczej obiektów zlokalizowanych w gminach sąsiednich jest utrudnione z uwagi na rozproszone na znacznej przestrzeni układy zabudowy, dlatego też głównym odbiorcą ciepła z Elektrowni Dolna Odra jest i pozostanie przede wszystkim miasto.

Największy udział w strukturze odbiorców ciepła zasilanych z miejskiej sieci ciepłowniczej ma sektor mieszkaniowy obejmujący budynki wielorodzinne będące w zasobach spółdzielni mieszkaniowych, budynki komunalne, wspólnoty mieszkaniowe i odbiorców indywidualnych. Zapotrzebowanie tego sektora na moc cieplną kształtuje się na poziomie ok. 66%. Udział w rynku ciepła budynków użyteczności publicznej oraz przemysłu, handlu i usług kształtuje się na poziomie ok. 34%. Najwyższą gęstość zapotrzebowania na nośniki energetyczne zdecydowanie ma centralna część miasta oraz obiekty zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obrębie osiedla „Górny Taras”. Najniższe zapotrzebowanie na nośniki energetyczne występuje w rejonie „Osiedla Północ” lecz planowane w tym rejonie inwestycje pod zabudowę jednorodziną w najbliższych latach zwiększą znacznie zapotrzebowanie na nośniki energetyczne.

Inaczej przedstawia się sytuacja w pozostałych miejscowościach gminy. Największe zapotrzebowanie na moc cieplną mają również zasoby mieszkalne. Udział w zapotrzebowaniu budynków użyteczności publicznej, usług i handlu to około 9% w łącznym zapotrzebowaniu, na nie składają się potrzeby głównie szkół i świetlic. W wiejskiej części gminy w budynkach mieszkalnych zdecydowanie przeważają węglowe źródła ciepła, mając udział aż 85,7% w łącznym sposobie pokrycia tych potrzeb.

7.7. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Zaopatrzenie w energię elektryczną ma w gminie Gryfino szczególne znaczenie ze względu na rozmieszczenie infrastruktury elektroenergetycznej, która stanowi jednocześnie największe źródło promieniowania elektromagnetycznego.

W skład PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna S.A. z siedzibą w Bełchatowie Oddział Zespół Elektrowni Dolna Odra w Nowym Czarnowie wchodzi elektrownia systemowa „Dolna Odra” o łącznej mocy dysponowanej sześciu bloków 1362 MWe i 102,18 MWt. Bloki elektrowni przyłączone są do trzech rozdzielni sieciowych:

- Blok 1 – do rozdzielni 110kV Dolna Odra zasilającej sieć dystrybucyjną 110kV ENEA SA;
- Bloki 2 i 5 – do rozdzielni 220kV, z której wychodzą linie w kierunku stacji Gorzów, Morzyczyn i Vierraden (Niemcy). Ostatnia jest linią dwutorową zbudowaną w gabarycie 400kV;
- Bloki 6, 7 i 8 – do rozdzielni 400kV zasilającej szynę północną (magistrala 400kV Krajnik-Dunowo-Słupsk-Żarnowiec i linię do stacji Plewiska.

Rozdzielnie 400 i 220 kV są spięte autotransformatorem 400 i 500 MVA i tworzą stację elektroenergetyczną 400/220 kV Krajnik, która jest własnością PSE Operator SA. Rozdzielnie 220kV i 110kV połączone są autotransformatorem 160 MVA który znajduje się w stacji 220/110/15 kV Dolna Odra.

Elektrownia ma znaczący udział krajowym bilansie energetycznym, produkowana w niej energia stanowi podstawę zaopatrzenia aglomeracji szczecińskiej i jej otoczenia.

7.7.1. Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

Przez teren gminy przechodzą następujące elementy sieci przesyłowej:

- jednotorowa linia 400 kV relacji Krajnik — Plewiska z pasem technologicznym szerokości 80 m (po 40 m od osi linii w obu kierunkach),
- jednotorowa linia 400 kV relacji Krajnik — Morzyczyn z pasem technologicznym szerokości 80 m (po 40 m od osi linii w obu kierunkach),
- dwutorowa linia 400 kV relacji Krajnik - Vierraden (obecnie pracuje na napięciu 220 kV) z pasem technologicznym szerokości 80 m (po 40 m od osi linii w obu kierunkach),
- jednotorowa linia 220 kV relacji Krajnik — Gorzów z pasem technologicznym szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach),
- jednotorowa linia 220 kV relacji Krajnik — Morzyczyn z pasem technologicznym szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach),
- fragment elektroenergetycznej linii 220 kV relacji Krajnik — Glinki, która na terenie gminy jest linią dwutorową z fragmentami wywieszonych przewodów na drugim torze - pas technologiczny szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach).

Oraz linie elektroenergetyczne relacji Elektrownia Dolna Odra – Stacja Elektroenergetyczna Krajnik:

- linie elektroenergetyczne 220 kV relacji Elektrownia Dolna Odra (bloki nr 2, 3, 4, 5, 6 oraz TR3 i AT1) – Stacja Elektroenergetyczna Krajnik,
- linie elektroenergetyczne 400 kV relacji Elektrownia Dolna Odra (bloki nr 6, 7 oraz 8) – Stacja Elektroenergetyczna Krajnik.

7.7.2. Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna

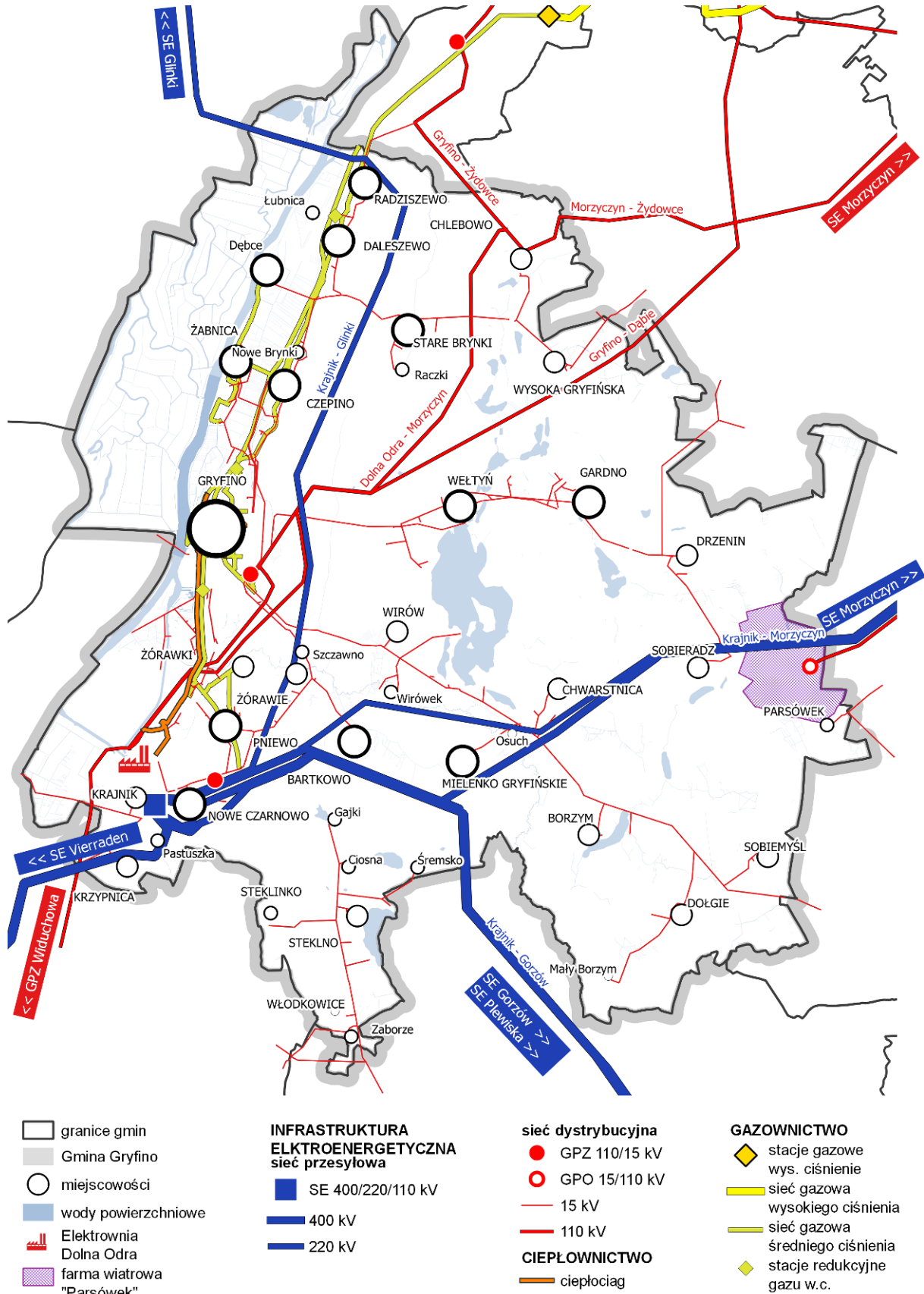
Przez teren gminy przechodzą linie elektroenergetyczne 110 kV relacji Rozdzielnia 110 kV Dolna Odra w kierunkach: Gryfino, Widuchowa, Morzyczyn i Szczecin Dąbie.

Na terenie gminy Gryfino zlokalizowana jest stacja transformatorowa GPZ Gryfino zasilana dwustronnie liniami wysokiego napięcia z GPZ Dąbie i z Elektrowni Dolna Odra. Zainstalowana moc tej stacji to 2x16 MVA, z której zasilana jest gmina i miasto Gryfino za pomocą sieci 15 kV. Z tych stacji zasilane są również miejscowości w sąsiednich gminach - Stare Czarnowo, Bielice, Pyrzyce i Widuchowa. Miejscowości położone w południowej części gminy (Gajki, Steklno, Steklinko, Włodkowice) zasilane są na poziomie 15 kV z obszaru gminy Widuchowa.

Optymalne długości linii 15 kV na terenie gminy kwalifikują ją do obszarów o bardzo dobrych warunkach zasilania. Bilans energetyczny jest korzystny, transformatory w większości miejscowości dysponują nadwyżką mocy. Wynika to głównie ze spadku zapotrzebowania na energię w miejscowościach, w których zaprzestały swej działalności PGR.

Większość linii i urządzeń jest w dobrym stanie technicznym, dlatego też sieć energetyczna terenu gminy zapewnia zaopatrzenie w energię we właściwym zakresie tak pod względem obecnego jej użytkowania, jak i potencjalnego wzrostu poboru energii w najbliższej przyszłości. Co będzie się wiązało z rozwojem mocy wytwórczych Elektrowni Dolna Odra.

Rys. 13. Infrastruktura energetyczna



Źródło: opracowanie własne

7.7.3. Oddziaływanie elektromagnetyczne sieci elektroenergetycznych

Linie i stacje elektroenergetyczne, w szczególności NN i WN są głównym źródłem promieniowania elektromagnetycznego, które oddziałuje niekorzystnie na środowisko, w tym ludzi.

Zgodnie z art. 124 ustawy Prawo ochrony środowiska, Zachodniopomorski Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska prowadzi, aktualizowany corocznie, rejestr zawierający informację o terenach, na których stwierdzono przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, z wyszczególnieniem przekroczeń dotyczących:

- terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- miejsc dostępnych dla ludności (przez miejsca dostępne dla ludności rozumie się wszelkie miejsca, z wyjątkiem miejsc, do których dostęp ludności jest zabroniony lub niemożliwy bez użycia sprzętu technicznego).

W rejestrze (wg stanu na rok 2017) nie występują tereny położone w granicach gminy Gryfino.

7.8. Odnawialne źródła energii (OZE)

7.8.1. Wykorzystanie energii wiatru

Gmina położona jest na obszarze o korzystnych warunkach wiatrowych, ze względu na użyteczną pod względem energetycznym prędkość wiatru, wynoszącą około 4 m/s. Potencjał energetyczny wiatru występujący na terenie gminy wynosi powyżej 1000 kWh/m²/rok na wysokości 30 m nad powierzchnią gruntu w terenie o klasie szorstkości "0". Nie mniej jednak uwarunkowania przestrzenne gminy Gryfino, w tym znaczne zurbanizowanie terenu gminy, ilość istniejących oraz proponowanych do objęcia ochroną obiektów przyrodniczych powodują, że na analizowanym terenie brakuje powierzchni do wykorzystania pod lokalizację dużych zespołów elektrowni wiatrowych tzw. farm wiatrowych.

W okolicy Sobieradza i Parsówka uruchomiona została w 2015 r. Farma Wiatrowa „Parsówek” - elektrownia wiatrowa o mocy 26 MW, na którą składa się 13 siłowni wiatrowych. Wyprowadzenie mocy zrealizowano elektroenergetyczną linią napowietrzno-kablową 110 kV od GPO Parsówek do stacji elektroenergetycznej GPZ Kołbacz.

7.8.2. Wykorzystanie energii wody

W gminie Gryfino pracują dwie małe elektrownie wodne w miejscowościach:

- 1) Żórawki na rzece Tywa o następujących parametrach technicznych:
 - a) moc zainstalowana 50 kW,
 - b) moc średnioroczna to ok. 15 kW,
 - c) produkcja energii elektrycznej około 131 MWh,
 - d) stopień wodny - 4,5 m.
- 2) Mielenko (Osuch) o następujących parametrach technicznych:
 - a) moc zainstalowana około 30 kW,
 - b) moc średnioroczna to ok. 9 kW,
 - c) produkcja energii elektrycznej około 79 MWh,
 - d) stopień wodny - 3,5 m.

Udział produkowanej przez nie energii w bilansie energetycznym gminy jest marginalny, przede wszystkim ze względu na położenie na jej terenie Elektrowni Dolna Odra. Elektrownie wodne są jednak istotnym elementem regulacji stosunków wodnych - zwiększają retencję wody, mogą służyć do celów zabezpieczenia przeciwpowodziowego.

Istniejący potencjał cieków wodnych gminy Gryfino szacuje się na ok. 40 GWh w energii i 4,6 MW w mocy zainstalowanej.

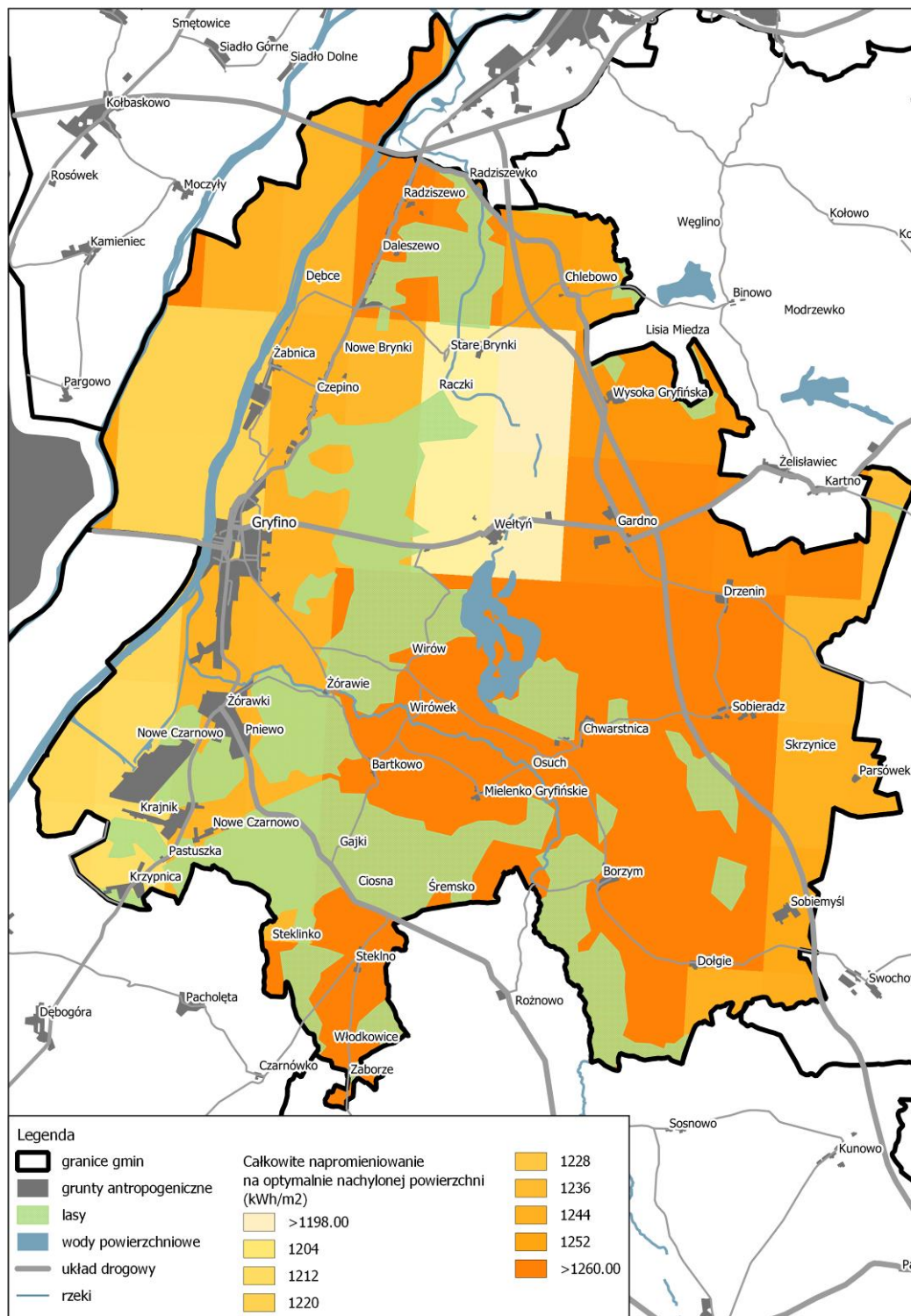
Ponadto na rzece Tywie znajdują się trzy obiekty hydrotechniczne, posiadające potencjał pod kątem przebudowy na małe elektrownie wodne:

- okolice dawnego młyna wodnego Borzym o szacowanym potencjale mocy ok. 10 kW,
- Jaz Wirów o szacowanym potencjale mocy ok 20 kW,
- Jaz Wirówek o szacowanym potencjale mocy ok 4 kW.

7.8.3. Wykorzystanie energii słońca

Gmina Gryfino położona jest na obszarze o uśłonecznieniu względnym w ciągu roku (czyli liczba godzin z bezpośrednio widoczną tarczą słoneczną) wahającym się w granicach 32-34%. Średnioroczne sumy napromieniowania słonecznego całkowitego padającego na jednostkę powierzchni poziomej na obszarze gminy wynoszą 3 700 MJ/m², roczna liczba godzin czasu promieniowania słonecznego wynosi 1600.

Rys. 14. Nasłonecznienie obszaru gminy Gryfino



Źródło: opracowanie własne na podstawie UE Photovoltaic Geographical Information System (PVGIS)

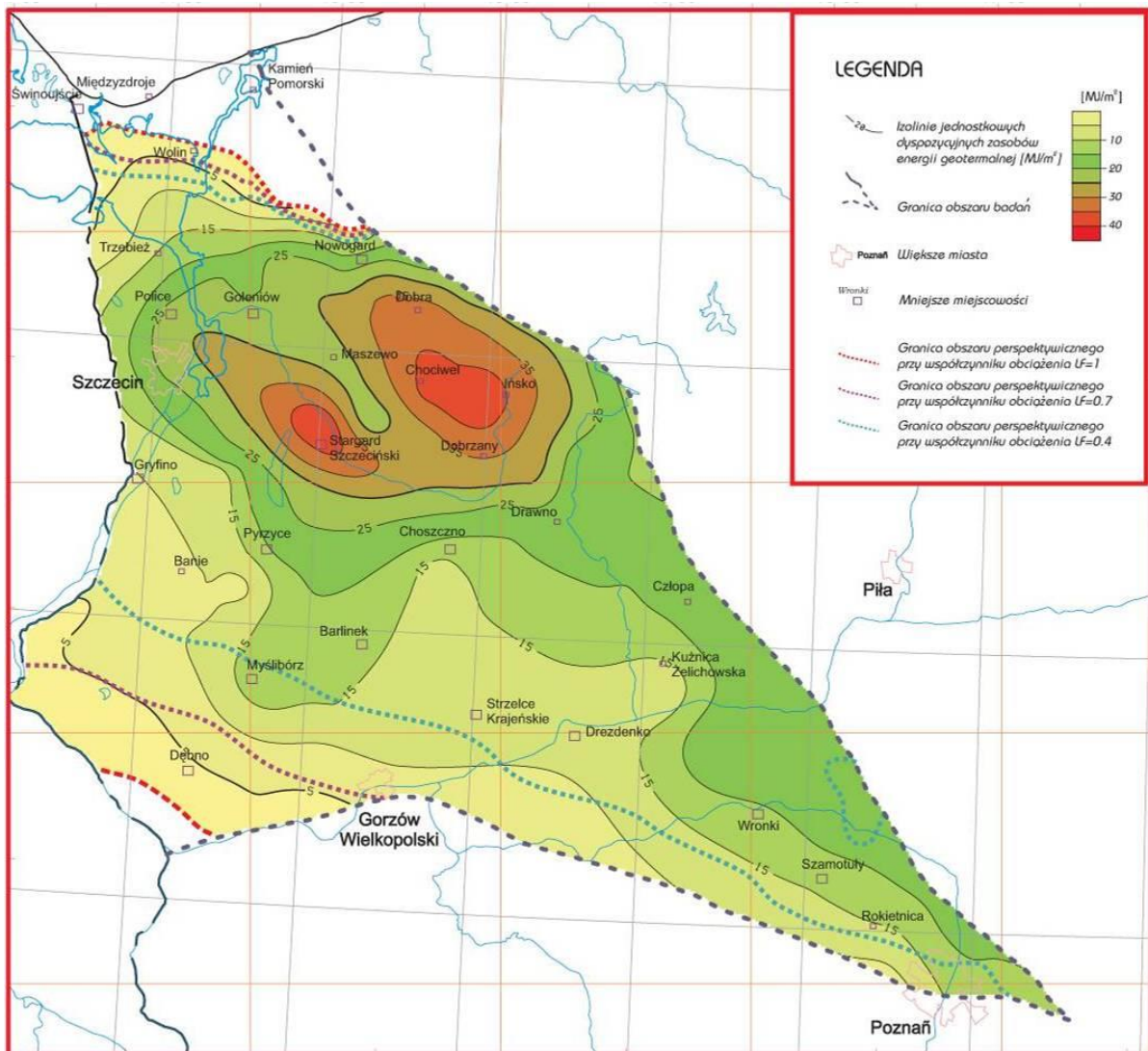
Całkowite roczne napromieniowanie na optymalnie nachylonej powierzchni waha się na obszarze gminy od 1190 do 1271 kWh/m². Najkorzystniejsze warunki nasłonecznienia występują w południowo-wschodniej części gminy w rejonie wsi Dołgie, Sobieradz, Chwarstnica oraz Borzym. Najmniej korzystne warunki występują w okolicach Wełtynia oraz Starych Brynek. W chwili obecnej (III kw. 2020 r.) funkcjonuje jedna instalacja solarna zlokalizowana na budynku użyteczności publicznej – na Szkole Podstawowej Nr 3 im. Noblistów Polskich w Gryfinie. Na terenie ujęcia wody Tywa w roku 2018 została uruchomiona mała instalacja fotowoltaiczna o mocy 99,67 kW.

7.8.4. Wykorzystanie energii geotermalnej

Główną zaletą wykorzystania energii zawartej w wodach geotermalnych (geotermii głębokiej) jest jej „czystość”. Zastępując tradycyjne nośniki energii (np. węgiel, koks), energią gorącej wody eliminuje się emisję gazów i pyłów, co ma istotny wpływ na środowisko naturalne.

Do wad pozyskiwania tego rodzaju energii należą: duże nakłady inwestycyjne na budowę instalacji, ryzyko przemieszczenia się złóż geotermalnych, ich eksploatację ograniczają często niesprzyjające wydobywaniu warunki, efektem ubocznym ich wykorzystania jest niebezpieczeństwo zanieczyszczenia atmosfery, a także wód powierzchniowych i podziemnych przez szkodliwe gazy (np. siarkowodor) i minerały.

Rys. 15. Jednostkowe zasoby dyspozycyjne energii geotermalnej zbiornika dolnojurajskiego.



Źródło: A. Sowizdżał, *Analiza geologiczna i ocena zasobów wód i energii geotermalnej formacji mezozoicznej Niecki Szczecińskiej*, Kraków: AGH 2009.

Gmina Gryfino leży w obszarze, w którym wstępnie określone jednostkowe zasoby dyspozycyjne wód geotermalnych¹⁵ w stropie utworów dolnej jury wahają się między 10-15 Mj/m² a woda geotermalna osiąga temperaturę 35-40°C. Dla porównania temperatura wody pozyskiwanej z głębokości ok. 1500-1700 m. p.p.t., wykorzystywanej w systemie ciepłowniczym Geotermii Pyrzyce wynosi 60-65°C.

W celu dokładnego określenia potencjału rozwoju energetyki geotermalnej, należy przeprowadzić próbne odwierty oraz niezbędne badania geologiczne w celu oszacowania wielkości zasobów eksploatacyjnych¹⁶. Budowa oraz eksploatacja instalacji geotermalnej jest opłacalna jedynie wtedy, gdy dostawa ciepła obejmie wystarczająco duży obszar zurbanizowany a przesyłane ciepło docierać będzie do znacznej liczby odbiorców. Należy mieć przy tym na uwadze, że temperatura rzędu 30-65°C jest zbyt niska aby instalacja geotermalna mogła samodzielnie dostarczyć wystarczającą ilość ciepła, wymaganą do ogrzewania. W tym celu niezbędne jest dogrzanie wody za pomocą innych źródeł, najczęściej instalacji gazowej.

W planowaniu wykorzystania energii geotermalnej należy uwzględnić, że pozyskiwane na zasadzie energii skojarzonej ciepło z Elektrowni Dolna Odra (przy produkcji energii elektrycznej), zawsze będzie tańsze, niż wymagająca wysokich nakładów inwestycyjnych i stosunkowo wysokich kosztów eksploatacyjnych instalacja geotermalna.

Temperatura rzędu 30-40°C jest wystarczająca dla wykorzystania wód geotermalnych w rekreacji i balneologii, rolnictwie oraz ogrzewania i chłodzenia przy zastosowaniu pomp ciepła. Ze względu na odpowiednią temperaturę oraz poziom mineralizacji wód geotermalnych wahający się pomiędzy 50g/dm³ a 100 g/dm³ (woda ta może zostać dodatkowo rozcieńczona), obszar gminy Gryfino cechuje się korzystnymi warunkami do wykorzystania wód geotermalnych zarówno w rekreacji jak i balneologii.

7.8.5. Wykorzystanie energii z biomasy

Obecnie na terenie gminy nie ma funkcjonujących instalacji biogazowych. Jednak gmina posiada wysoki potencjał biomasy na potrzeby produkcji energii na drodze spalania odpadów pochodzenia rolniczego np. słomy. W Elektrowni Dolna Odra razem z węglem współspalana jest również biomasa. Ponadto gmina cechuje się wysokim na tle województwa potencjałem biogazu pochodzenia rolniczego dla rozwoju biogazowni oraz wysokim potencjałem biogazu z oczyszczalni ścieków.

Gmina Gryfino charakteryzuje się szacunkowym potencjałem biomasy na poziomie: 874,27 TJ. W jego skład wchodzi potencjał: wykorzystania słomy - 344,71 TJ, wykorzystania wierzby - 155,15 TJ oraz potencjał wykorzystania odpadów z lasów, sadów i poboczy dróg - 29,70 TJ

Szacunkowy potencjał biogazu w gminie Gryfino wynosi 113,46 TJ. W jego skład wchodzi potencjał: biogazu z nawozów naturalnych pochodzenia rolniczego wynoszący 77,1 TJ, oraz potencjał biogazu z odpadów komunalnych i ścieków wynoszący 36,36 TJ.

Zakłada się możliwość wykorzystania istniejącego potencjału biomasy w małych i średnich kotłowniach, z których zasilane mogą być obiekty mieszkalne, użyteczności publicznej lub produkcyjne.

7.9. Telekomunikacja i teleinformatyzacja

Większość obszaru gminy jest pokryta siecią telefoniczną, zapewnia ona możliwość podłączenia wszystkich miejscowości. Do sieci telefonicznej włączone są wszystkie miejscowości gminy. Na terenie gminy funkcjonują w systemie automatycznym centrale telefoniczne zlokalizowane w miejscowościach: Gryfino, Radziszewo, Borzym, Pniewo, Wełtyń. Urządzenia te są włączone do sieci komunikacyjnej za pośrednictwem linii światłowodowych. Sieć telekomunikacyjna i teletechniczna jest cały czas modernizowana i funkcjonuje w systemie automatycznym, na terenach wiejskich częściowo jeszcze jako napowietrzna. Potrzeby w zakresie telekomunikacji zaspokajane są na bieżąco.

¹⁵ Zasoby dyspozycyjne wód geotermalnych – ilość wolnej wody geotermalnej poziomu hydrogeotermalnego lub innej jednostki bilansowej możliwa do zagospodarowania w danych warunkach środowiskowych, ale bez wskazania szczegółowej lokalizacji i warunków techniczno-ekonomicznych ujęcia wody.

¹⁶ Zasoby eksploatacyjne wód geotermalnych - ilość wolnej wody geotermalnej możliwa od uzyskania w danych warunkach geologicznych i środowiskowych za pomocą ujęć o optymalnych parametrach techniczno-ekonomicznych.

Uzupełnieniem gminnej sieci telekomunikacyjnej jest telefonia komórkowa. Całość obszaru gminy pokryta jest zasięgiem operatorów telefonii komórkowej GSM. Ze względu na bliskość granicy państwowej znaczna część terenu gminy jest również pokryta zasięgiem niemieckich operatorów telefonii komórkowej.

Przez terytorium gminy przebiegają dwie radiolinie łączące stację Radiowo-Telewizyjnego Centrum Nadawczego w Kołowie ze stacjami odbiorczymi w Gryfinie (przy ul. Szczecińskiej przy siedzibie Urzędu Skarbowego w Gryfinie) oraz ze stacją w Baniach. Niezakłócone funkcjonowanie radiolinii wymaga uwzględnienie ograniczeń na ich przebiegu w zakresie lokalizacji obiektów wysokich i zakłócających połączenia.

Instalacje radiokomunikacyjne, radionawigacyjne i radiolokacyjne są źródłem promieniowania elektromagnetycznego niekorzystnie oddziałującego na środowisko, w tym ludzi.

7.10. Regulacja stosunków wodnych

Urządzenia melioracji podstawowej do końca 2017 r. były eksploatowane przez Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych Województwa Zachodniopomorskiego (ZZMiUW), Oddział Terenowy w Gryfinie. Od 1 stycznia 2018 r., po likwidacji ZZMiUW, kompetencje w zakresie eksploatacji urządzeń melioracji podstawowej przejęły Wody Polskie RZGW w Szczecinie. Natomiast urządzenia melioracji szczegółowej leżą w gestii użytkownika, czyli właścicieli gruntów.

Obszar zmeliorowany urządzeniami melioracji podstawowych i szczegółowych przedstawia się następująco:

- 1) gruntów ornych - 3253 ha;
- 2) użytków zielonych – 750 ha (w tym nawadnianie – 145 ha);
- 3) łąki – 598 ha;
- 4) sieć drenarska – 2920ha;
- 5) długość rowów melioracyjnych – 155,7 km;
- 6) stawy rybne – 51,16 ha.

Tab. 18. Zestawienie stawów hodowlanych na terenie gminy Gryfino (2016 r.)

Lp.	Lokalizacja	Źródło poboru wody	Powierzchnia zalewowa [ha]	Max pobór wody [m ³]
1.	Gajki	Rzeka Pniewa 9 + 150	5,45	58,343
2.	Mielenko	Rzeka Tywa 9 + 760	15,02	14,255
3.	Nowe Czarnowo	Rzeka Pniewa 5 + 150	0,34	5,376
4.	Borzym	Rzeka Tywa 16 + 406	4,93	63,160
5.	Żórawki	Rzeka Tywa 1 + 890	0,68	186,624
6.	Wirów, Mielenko, Chwarstnica	Rzeka Tywa 11 + 785	23,54	337,550
7.	Bartkowo	Kanał Bartkowo 1 + 125	1,20	14,400

Źródło: Zachodniopomorski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych, Terenowy Oddział w Gryfinie

Stan techniczny obiektów melioracyjnych jest niezadowalający, dlatego konieczna jest stała ich konserwacja i renowacja by zapewnić swobodny odpływ nadmiaru wód. Funkcjonowanie systemów melioracyjnych jest bardzo ważne dla utrzymania retencjonowania wody w glebie. Niewątpliwie utrzymanie obecnego stanu w zakresie głównych obiektów jest konieczne. W wypadku degradacji będzie następowało zjawisko wtórnego zabagniania terenu lub tzw. stepowienia.

Część gminy Gryfino znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Odry, który stanowi obszar między linią brzegową a wałem przeciwpowodziowym. Łączna długość wałów przeciwpowodziowych wynosi ok. 13 km i chroni obszar o powierzchni ok. 1 010 ha. Rzędna wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% wyznacza obszar szczególnego zagrożenia powodzią. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z ustawy *Prawo wodne*.

W 2011 roku na terenie Miasta Gryfino zrealizowano inwestycję pn. „Zabezpieczenie przeciwpowodziowe miasta Gryfino”. Zakres inwestycji obejmował przebudowę istniejących ziemnych wałów przeciwpowodziowych (długości 1 930 m) i budowę ścian przeciwpowodziowych (długości 1 582 m), wzdłuż rzeki Odry Wschodniej (od km 717,92), Kanału Dolnej Odry (Kanału Ciepłego)

i prawego brzegu Tywy. W miejscach gdzie konieczne było zachowanie stałego dostępu do wody w normalnych warunkach, zaprojektowano obniżenie ścian do rzędnej terenu istniejącego, a w celu zabezpieczenia przed wysokimi wodami przewidziano gniazda do montażu mobilnych zamknięć.

Dodatkową ochroną przeciwpowodziową na terenie gminy są poldery zalewowe. Są to naturalne obszary zalewowe, które w okresie wezbrań rz. Odry pozwalają na rozlanie się nadmiaru wody z koryta i jej naturalną retencję. Na terenie gminy Gryfino występują następujące poldery:

- **Polder Gryfiński** – polder ten chroniony jest od strony rzeki Odry Wschodniej wałem przeciwpowodziowym klasy IV o długości ok. 2,1km. Na terenie polderu i na jego obrzeżach zlokalizowane są zabudowania mieszkalne wraz z zakładami miasta Gryfino oraz oczyszczalnia ścieków. Polder odwadniany jest przez stacje pomp Mniszki i jest polderem nieczynnym. Istniejący samoczynny przepust wałowy został zasypany w ramach modernizacji wału. Teren polderu stanowią użytki zielone obecnie nie eksploatowane.
- **Polder Żabnicki** - teren polderu jest chroniony od strony rzeki Odry Wschodniej wałem przeciwpowodziowym klasy IV na odcinku Żabnica – Dębce o długości 0,84 km i na odcinku Dębce – Łubnica o długości 1,96 km. Tereny użytkowane są rolniczo jako użytki zielone i jako grunty orne. Zagrożone miejscowości to część wsi Żabnica, Daleszewo, Dębce, Łubnica. Polder odwadniany jest przez stacje pomp Żabnica.
- **Międyodrze** - tereny Międzyodrza nie są wykorzystywane rolniczo. Aktualnie stanowią Park Krajobrazowy Doliny Dolnej Odry. Na polderze zlokalizowane są następujące budowle hydrotechniczne: trzy stacje pomp – nieczynne, 14 szt. śluz gospodarczych, 2 szt. śluzy żeglugowe i 10 szt. przepustów wałowych. Wszystkie budowle są niesprawne.

Aktualnie na terenie Międzyodrza nie są prowadzone żadne prace melioracyjne (pogłębianie kanałów czy usuwanie roślinności wkraczającej na nowe stanowiska w wyniku eutrofizacji wód powierzchniowych Odry). W wyniku braku prowadzenia jakichkolwiek prac konserwacyjnych, zdolność retencyjna Międzyodrza sukcesywnie obniża się. Zachodzący nieustannie proces torfotwórczy i zarastania na obszarach Międzyodrza powoduje stałe podwyższanie się rzędnych terenu.

8. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Katalog przedsięwzięć i działań stanowiących cel publiczny określa art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*. Zaliczono do niego m.in.: wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowę i utrzymywanie urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, urządzeń służących ochronie środowiska, opiekę nad zabytkami, budowę i utrzymanie pomieszczeń dla organów państwowych, poszukiwanie kopalin, zakładanie i utrzymywanie cmentarzy, ustanawianie miejsc pamięci narodowej oraz ochronę przyrody.

Na obszarze gminy Gryfino zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych obejmują:

- 1) rozmieszczenie infrastruktury obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 2) przebudowę i rozbudowę infrastruktury komunikacyjnej, drogowej, kolejowej i rzecznej;
- 3) utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę systemów elektroenergetycznych sieci przesyłowych i dystrybucyjnych;
- 4) zabezpieczenie przeciwpowodziowe;
- 5) budowę i utrzymanie sieci i urządzeń służących do przesyłania gazu ziemnego, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

Na obszarze gminy nie występują zadania rządowe w rozumieniu przepisów odrębnych.

Szczegółową listę inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ze wskazaniem dokumentów stanowiących oraz źródeł finansowania zawiera rozdział III. Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 4.1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

9. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Charakterystyczne położenie gminy Gryfino niosące za sobą zagrożenie związane z ryzykiem wystąpienia powodzi, a także lokalizacja na terenie gminy dużego zakładu przemysłowego oraz infrastruktury transportowej stanowią najważniejsze zagrożenia dla bezpieczeństwa osób i mienia. Dodatkowo należy uwzględnić nieodpowiedzialne działania, powodujące straty wśród ludności i znaczne szkody w infrastrukturze gospodarczo-technicznej oraz zabudowie mieszkaniowej.

Na podstawie obowiązującego i zatwierdzonego przez Starostę Powiatowego w Gryfinie „Gminnego Planu Zarządzania Kryzysowego” (2015). określono następujące typy zagrożeń występujące na terenie gminy:

- **Katastrofy naturalne** (pożary, pożary połączone z wybuchem, powodzie opadowe, sztormowe, roztopowe i zatorowe, ekstremalne warunki pogodowe, upały, mrozy, oblodzenia, przymrozki, roztopy, intensywne opady deszczu lub śniegu, zawieje i zamiecie śnieżne, silne wiatry, burze, mgły, zakażenia ludzi i zwierząt, zakażenie roślin, plaga szkodników, osuwiska ziemi),
- **naruszenie bezpieczeństwa infrastruktury krytycznej** (awarie systemu dostaw energii, awarie systemu technicznego telekomunikacyjnego, informatycznego, awaria z uwolnieniem niebezpiecznej substancji chemicznej, awaria z uwolnieniem substancji promieniotwórczej, katastrofa budowlana, zagrożenie w transporcie i komunikacji drogowej i kolejowej, w żegludze śródlądowej, zachwianie systemu usług społecznych - systemów finansowych, zaopatrzenia w żywność, zaopatrzenia w wodę, ochrony zdrowia, sprawności działania administracji publicznej, zdolności działania służb ratowniczych)
- **naruszenie bezpieczeństwa i porządku publicznego** (zagrożenie terrorystyczne, zamieszki, migracja ludności, zagrożenie bezpieczeństwa imprezy masowej, zgromadzenie z dużą ilością uczestników, niepokoje społeczne, znalezisko przedmiotów niebezpiecznych, zagrożenia strukturalne)

Siły i środki dla zapewnienia bezpieczeństwa:

- Państwowa Straż Pożarna (Gryfino),
- Ochotnicze Straże Pożarne (Radziszewo, Sobieradz, Chwarstnica, Wełtyń, Jednostka Ratownictwa Wodnego OSP Gryfino),
- Policja (Gryfino),
- Straż Miejska (Gryfino),
- Pogotowie ratunkowe (Gryfino),
- Pogotowie ciepłownicze (Gryfino),
- Pogotowie energetyczne (Gryfino),
- Pogotowie gazowe (Gryfino),
- Pogotowie wodno – kanalizacyjne (Gryfino),
- Ratownictwo chemiczne (Gryfino),
- Straż leśna (Gryfino),
- Naprawa i remont dróg i mostów (Gryfino),
- Zakładowa Służba Ratownictwa Elektrowni Dolna Odra,
- Oczyszczanie terenu z przedmiotów wybuchowych i niebezpiecznych (Szczecin Podjuchy)
- Polski Czerwony Krzyż (Gryfino),
- Szpital Powiatowy w Gryfinie,
- Zasoby magazynowe magazynów przeciwpowodziowych,
- Zasoby magazynowe formacji Obrony Cywilnej,
- Wodne Ochotnicze Pogotowie Ratunkowe.

Analiza zagrożeń oraz posiadanych na terenie gminy sił i środków zapewniających bezpieczeństwo jej mieszkańców i ich mienia pozwala na stwierdzenie, że gmina Gryfino może zapewnić bezpieczeństwo swoich mieszkańców nawet w przypadku wystąpienia zdarzeń o dużej skali obejmujących swym zasięgiem rozległe rejony, gmina dysponując wykazanymi wcześniej siłami i środkami zdoła zagwarantować potrzebującą należytą pomoc, w sytuacjach wyjątkowych niezbędne może być wsparcie sił i środków będących w dyspozycji Wojewody Zachodniopomorskiego.

9.1. Zagrożenia powodziowe

Część gminy znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, który stanowią tu:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy,
- obszary wskazane w Studium ochrony przeciwpowodziowej.

Granice zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią pokazano na rysunku studium.

Ochronę przed powodzią realizuje się m.in. przez kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych lub terenów zalewowych, w szczególności obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, ograniczenia i warunki wynikające z przepisów odrębnych – ustawy *Prawo wodne*.

Ponadto na obszarze gminy występują obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych. Zasięg tych obszarów został przedstawiony na mapach zagrożenia powodziowego opracowanych w ramach projektu "Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami".

9.2. Zagrożenie suszą

Gmina Gryfino należy do gmin najbardziej w regionie zagrożonych suszą. Szerzej zagadnienie opisano w punkcie 3.12. Stan środowiska i jego zagrożenia.

9.3. Zagrożenia geologiczne

Na terenie gminy nie występują usankcjonowane prawnie obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i osuwiska stwarzające zagrożenie dla życia i mienia. Wskazuje się jednak na rysunku studium obszary potencjalnie predysponowane do wystąpienia ruchów masowych. Obejmują one oznaczone na rysunku Studium stoki wysoczyzn polodowcowych ciągnące się wzdłuż krawędzi Doliny Odry od Radziszewa (z odchyleniem wzdłuż drogi do Chlebowa i krawędzi doliny Wełtyńskiego Strumienia) przez Daleszewo, Nowe Brynki do Czepina, w Gryfinie obejmują tereny zespołu ogrodów działkowych (na wschód od ul. Opolskiej i na północ od al. Wojska Polskiego), dalej tereny wzdłuż linii kolejowej (głównie po jej wschodniej stronie), następnie tereny wzdłuż nieistniejącej już linii kolejowej do Pyrzyc (Żórawie i Szczawno). Najdalej na południe wysunięty pas stoków obejmuje tereny niezainwestowane, położone w kompleksie leśnym na południe od drogi wojewódzkiej nr 121.

9.4. Zagrożenia hałasem i polami elektromagnetycznymi

Zagadnienia związane z hałasem i jego źródłami zostały opisane w pkt. 3.7. Klimat akustyczny.

Źródła pól elektromagnetycznych zostały opisane w pkt. 7.7. Zaopatrzenie w energię elektryczną i w pkt. 7.9. Telekomunikacja i teleinformatyka.

9.5. Zagrożenia wystąpienia poważnych awarii

Poważna awaria to zdarzenie, w szczególności emisja, pożar lub eksplozja, powstała w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia i zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem. Poważne awarie przemysłowe to poważne awarie występujące na terenie danego zakładu.

Zagrożenia wystąpienia poważnych awarii związane są przede wszystkim z funkcjonowaniem na terenie gminy Elektrowni Dolna Odra¹⁷. Inne zagrożenia na terenie gminy to transport drogowy i kolejowy, w tym materiałów niebezpiecznych, stwarzający potencjalną możliwość wystąpienia awarii. Transportem drogowym i kolejowym przewozi się głównie substancje ropopochodne i gaz płynny, amoniak, kwas siarkowy i kwas fluorowodorowy, tlenek ołowiu. Na terenie Gminy istnieje również szereg innych jednostek, których działalność może spowodować awarie i zanieczyszczenie do środowiska gruntowo-wodnego.

10. Warunki i jakość życia mieszkańców – wybrane zagadnienia

Termin „jakość życia” odnosi się do dobrobytu oraz dobrostanu, obejmuje subiektywne i obiektywne strony tego zagadnienia, a wyznaczają ją indywidualne pragnienia i publiczna polityka względem miast. Jakość życia jest trudna do zdefiniowania i trudno mierzalna. Przyjmuje się, że statystyczny pomiar jakości życia powinien obejmować szeroko rozumiane warunki obiektywne (np. materialne warunki życia, zdrowie, edukację, aktywność ekonomiczną i kulturalną, czas wolny i relacje społeczne, osobiste bezpieczeństwo, jakość państwa i jego zdolność do zapewnienia ludziom podstawowych praw, jakość infrastruktury, środowiska przyrodniczego) oraz dobrobyt subiektywny, określany także

¹⁷ Wg stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. Elektrownia Dolna Odra jest jedynym zakładem stwarzającym zagrożenie wystąpienia poważnych awarii ujętym w rejestrze prowadzonym przez GIOŚ.

*jako dobrostan i rozumiany jako satysfakcja, jaką czerpią ludzie z różnych aspektów życia jako całości, samopoczucie psychiczne i odczuwane stany emocjonalne.*¹⁸

Na ogólną ocenę jakości życia mieszkańców składa się szereg wskaźników. Ich sumaryczna wartość i wydzwięk stanowią o łącznej ocenie. Poniżej scharakteryzowano wybrane aspekty organizacji życia społeczności gminy Gryfino mające istotne znaczenie dla łącznej oceny warunków i jakości życia.

10.1. Oświata, wychowanie dzieci i młodzieży

Zadania w zakresie wychowania i oświaty realizują na obszarze gminy poniższe placówki¹⁹:

- 1) żłobki i przedszkola (rok szkolny 2015/2016):
 - a) Przedszkole Nr 1 im. Krasnala Hałabały w Gryfinie, ul. Wojska Polskiego 11 (138 dzieci, 6 oddziałów),
 - b) Przedszkole Nr 2 im. Misia Uszatka w Gryfinie, ul. Krzywoustego 5 (225 dzieci, 9 oddziałów) żłobek ul. Sprzymierzonych 4 dla 100 dzieci w 4 oddziałach),
 - c) Przedszkole Nr 3 im. Kubusia Puchatka w Gryfinie, ul. Krasieńskiego 29 (117 dzieci, 5 oddziałów),
 - d) Przedszkole Nr 4 im. Pszczółki Mai w Gryfinie, ul. Kościuszki 17 (104 dzieci, 5 oddziałów),
 - e) Przedszkole Nr 5 im. Calineczki w Gryfinie, ul. Żeromskiego 12 (99 dzieci, 4 oddziały), żłobek dla 25 dzieci w 1 oddziale,
 - f) z dniem 1 grudnia 2016 r. utworzono Żłobek Miejski w Gryfinie przy ul. Wł. Łokietka 10 w Gryfinie;
- 2) punkty przedszkolne i niepubliczne przedszkola działające na terenie gminy Gryfino (rok szkolny 2015/2016):
 - a) Punkt Przedszkolny TPD w Chwarstnicy, ul. Gryfińska 6 w budynku świetlicy (13 dzieci),
 - b) Punkt Przedszkolny TPD w Dalaszewie, ul. Gryfińska 84 w budynku świetlicy (5 dzieci),
 - c) Punkt Przedszkolny TPD w Gardnie, ul. Niepodległości 1 w budynku szkoły (18 dzieci),
 - d) Punkt Przedszkolny TPD w Sobiemyślu, Sobiemyśl 12 w budynku świetlicy (4 dzieci),
 - e) Punkt Przedszkolny TPD w Starych Brynkach, Stare Brynki 2 w budynku świetlicy (18 dzieci),
 - f) Niepubliczne Integracyjne Przedszkole „Iskierka” z Oddziałami Ogólnodostępnymi i Specjalnymi w Gryfinie, ul. 9 Maja 5 (41 dzieci w 4 oddziałach);
- 3) szkoły podstawowe, gimnazja i średnie (rok szkolny 2015/2016):
 - a) Szkoła Podstawowa Nr 1 z Oddziałami Integracyjnymi im. Marii Dąbrowskiej w Gryfinie, ul. Łużycka 22 (650 uczniów, 35 oddziałów),
 - b) Szkoła Podstawowa Nr 2 im. kpt.ż.w. Mamerta Stankiewicza w Gryfinie, ul. 9 Maja 4 (469 uczniów, 22 oddziały),
 - c) Szkoła Podstawowa im. Małych Zesłańców Sybiru w Radziszewie, ul. Szczecińska 54 (91 uczniów, 7 oddziałów),
 - d) Szkoła Podstawowa im. Ks. Barnima I w Żabnicy, ul. Długa 20 (102 uczniów, 7 oddziałów),
 - e) Zespół Szkół w Chwarstnicy, ul. Gryfińska 19:
 - Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Chwarstnicy (148 dzieci, 9 oddziałów),
 - Gimnazjum w Chwarstnicy (71 dzieci, 4 oddziały),
 - f) Zespół Szkół w Gardnie, ul. Niepodległości 1:
 - Szkoła Podstawowa im. Bohaterów Westerplatte w Gardnie (222 uczniów, 14 oddziałów),
 - Gimnazjum w Gardnie (98 uczniów, 6 oddziałów),
 - g) Zespół Szkół w Gryfinie, ul. Iwaszkiewicza 70:
 - Szkoła Podstawowa Nr 3 w Gryfinie (498 uczniów, 23 oddziały),
 - Gimnazjum Nr 1 im. Olimpijczyków Polskich w Gryfinie (439 uczniów, 21 oddziałów)
 - h) Szkoła Muzyczna I stopnia w Gryfinie, ul. 9 Maja 4 (56 uczniów, 5 oddziałów)
 - i) Zespół Szkół Ogólnokształcących w Gryfinie, ul. Niepodległości 16:
 - Gimnazjum Nr 2 w Gryfinie (209 uczniów, 10 oddziałów),
 - I Liceum Ogólnokształcące im. Aleksandra Omieczynskiego w Gryfinie (236 uczniów, 8 oddziałów),
 - j) Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych nr 2 im. Bohaterów Powstania Warszawskiego w Gryfinie, ul. Łużycka 91 (840 dostępnych miejsc, 1026 uczniów):
 - Liceum Ogólnokształcące,
 - Technikum Zawodowe,

¹⁸ Krajowa Polityka Miejska 2023, Warszawa 2015 r.

¹⁹ Źródło: Urząd Miasta i Gminy Gryfino.

- Zasadnicza Szkoła Zawodowa,
 - Liceum ogólnokształcące dla dorosłych;
- 4) szkoły specjalne:
 Zespół Szkół Specjalnych Gryfino funkcjonujący w dwóch lokalizacjach:
- a) ZSS Gryfino - ul. Łużycka 82, Gryfino – szkoła podstawowa i gimnazjum,
 - b) ZSS Nowe Czarnowo – szkoła podstawowa i gimnazjum w budynkach na terenie Domu Pomocy Społecznej – dla dzieci, młodzieży i dorosłych niepełnosprawnych intelektualnie.

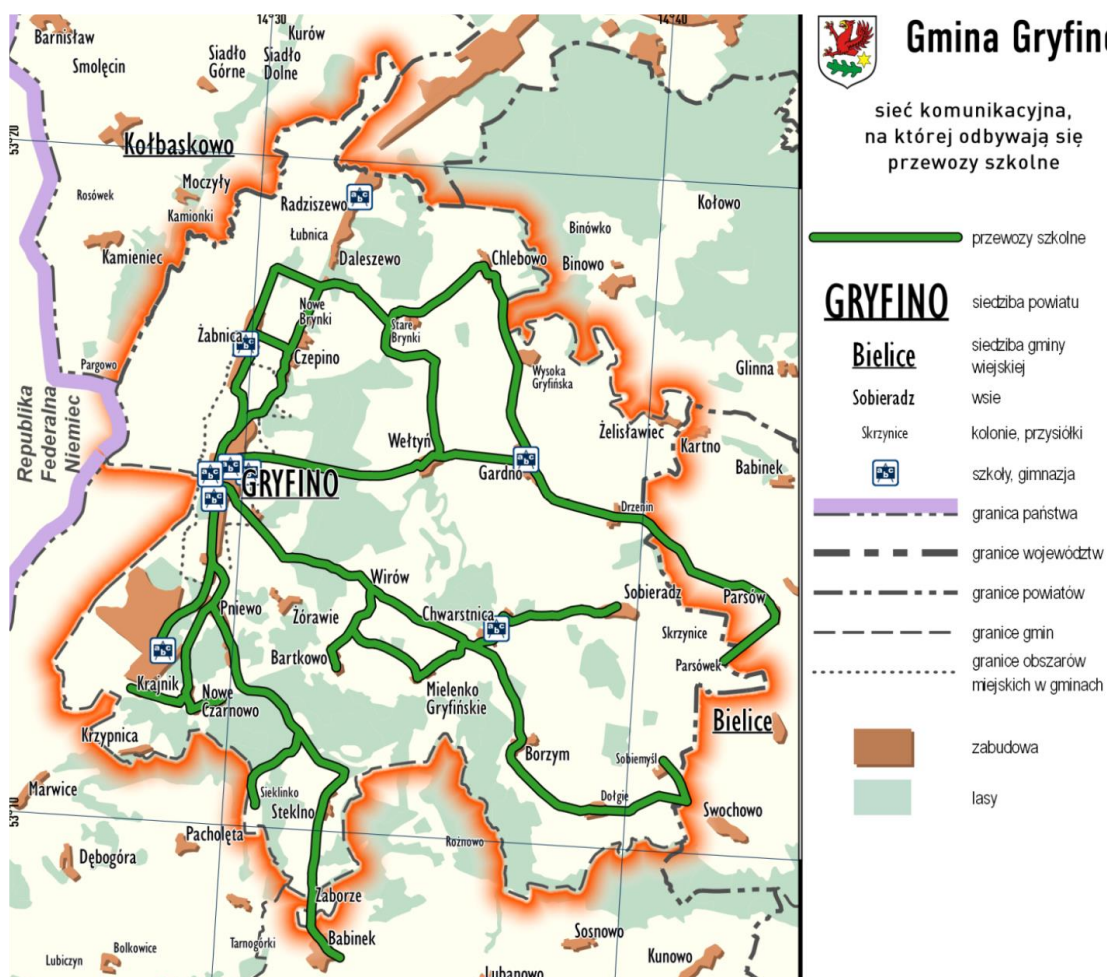
Placówka w Gryfinie oferuje naukę uczniom z upośledzeniem lekkim oraz umiarkowanym i znacznym. Funkcjonuje w starym budynku przy ul. Łużyckiej 82, którego wyposażenie w pomoce naukowe i warunki rehabilitacyjne jest co najwyżej przeciętne. Siedziba szkoły jest zadbaną, ale pomimo tego do dalszego funkcjonowania wymaga remontu i rozbudowy (np. o salę gimnastyczną).

Placówka w Nowym Czarnowie oferuje kształcenie osobom z upośledzeniem umiarkowanym, znacznym i głębokim. Funkcjonuje w nowej lokalizacji, wyremontowanym i ocieplonym budynku. Warunki w nowej siedzibie należy uznać za dobre. Jej wadą jest jednak mała wielkość sal lekcyjnych oraz ich ilość (10 pomieszczeń do nauki), uniemożliwiająca ewentualny rozwój szkoły.

Organizacja dowozów dzieci do szkół²⁰

Rozmieszczenie jednostek osadniczych i placówek oświatowych, w tym asymetryczne położenie miasta Gryfino przy zachodniej granicy gminy, ma istotny wpływ na kształtowanie siatki dowozów.

Rys. 16. Sieć komunikacyjna, na której odbywają się przewozy szkolne.



Źródło: Plan zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego dla Gminy Gryfino na lata 2016-2025

²⁰ Obowiązek zapewnienia przez gminę dowozu uczniów do szkół podstawowych i gimnazjalnych wynika z art. 17 ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty.

Dzieci dowożone są do szkół na terenie gminy autobusami PKS Szczecin, wykonującymi przewozy osób na liniach regularnych, w krajowym transporcie drogowym, na podstawie wykupionych biletów miesięcznych szkolnych. Przewozy odbywają się zgodnie ze szczegółowymi rozkładami jazdy ustalonymi na każdy rok szkolny przez przewoźnika na podstawie propozycji dyrektorów szkół. Część przewozów wykonywana jest przez transport będący w dyspozycji Zakładu Ekonomiczno – Administracyjnego Szkół w Gryfinie (gimbus, dwa mikrobusy).

- 1) Szkoła Podstawowa Nr 1 z Oddziałami Integracyjnymi w Gryfinie - uczniowie dowożeni są z miejscowości: Nowe Czarnowo, Krajnik, Krzypnica, Pastuszka, Steklino, Steklno, Włodkowice, Pniewo, Żórawki. Ogółem 148 uczniów (w tym 5 uczniów z miejscowości Babinek – Gmina Banie). Dowóz transportem ZEAS z miejscowości Żórawie – 5 uczniów;
- 2) Zespół Szkół w Gryfinie - uczniowie dowożeni są z miejscowości: Dębce, Czepino, Daleszewo, Radziszewo, Żabnica, Krzypnica, Krajnik, Nowe Czarnowo, Steklno, Steklino, Zaborze, Pniewo, Żórawki, Łubnica, Gryfino (ul. Fabryczna, Zielna, Wodna). Ogółem – 81 uczniów. Dowóz transportem ZEAS z miejscowości Żórawie – 3 uczniów;
- 3) Zespół Szkół w Chwarstnicy - uczniowie dowożeni są z miejscowości: Bartkowo, Borzym, Dołgie, Mielenko, Sobiemyśl, Sobieradz, Wirów, Wirówek. Ogółem – 171 uczniów;
- 4) Zespół Szkół w Gardnie - uczniowie dowożeni są z miejscowości : Weltyń, Drzenin, Stare Brynki, Chlebowo, Wysoka Gryfińska, Parsówek. Ogółem – 189 uczniów;
- 5) Szkoła Podstawowa w Żabnicy - uczniowie dowożeni są z miejscowości: Czepino, Nowe Brynki, Dębce. Ogółem - 38 uczniów. W drodze powrotnej do miejsca zamieszkania gimbusem ZEAS;
- 6) Zespół Szkół Specjalnych w Nowym Czarnowie - uczniowie dowożeni są z miejscowości: Gardno, Wysoka Gryfińska, Borzym, Dołgie, Gryfino, Sobiemyśl, Nowe Czarnowo, Dołgie, Stare Brynki, Drzenin, Sobieradz. Ogółem – 14 uczniów (w tym 8 transportem ZEAS – Dołgie, Drzenin, Borzym, Sobiemyśl, Nowe Czarnowo, Gryfino - powrót autobusem PKS).

Dzieci i młodzież przewożona przez transport będący w dyspozycji ZEAS - Steklno, Sobieradz, Mielenko, Gardno, Żabnica, Gryfino – 10 uczniów.

Do powyższych przewozów należy doliczyć indywidualne przewozy w liczbie 2 uczniów z orzeczeniami o niepełnosprawności do Szkoły Podstawowej Nr 1 z Gryfina oraz do Zespołu Szkół w Gryfinie z miejscowości Sobiemyśl, Borzym, Gryfino – 3 uczniów (wykonywane przez transport będący w dyspozycji ZEAS-u).

Ogólna liczba uczniów dowożonych codziennie do szkół na terenie Gminy Gryfino wynosi 664 (dane z marca 2016 r.).

Dzieci i młodzież z orzeczeniami o niepełnosprawności dowożone są również codziennie transportem ZEAS do ośrodka dla dzieci z autyzmem znajdującego się w Szczecinie przy ul. Tkackiej – 5 osób oraz Zespołu Szkół Specjalnych nr 9 w Szczecinie przy ul. Letniskowej – 2 osoby.

W pozostałych przypadkach zwracane są koszty dowozów do ośrodków i szkół w Szczecinie, oraz przewóz zorganizowany do Ośrodka Rehabilitacyjno–Edukacyjno–Wychowawczego w Nowielinie (Gmina Pyrzyce).

10.2. Usługi publiczne i administracja

Z racji funkcji i rangi ośrodka miejskiego jakim jest Gryfino (ośrodek powiatowy i gminny o znaczeniu ponadlokalnym) znajduje się tu wiele instytucji i obiektów administracji samorządowej i rządowej, do najważniejszych należą:

- Starostwo Powiatowe w Gryfinie wraz jednostkami pomocniczymi;
- Urząd Miasta i Gminy Gryfino wraz jednostkami pomocniczymi;
- Szpital Powiatowy;
- Żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja, szkoły średnie;
- Sąd Rejonowy w Gryfinie;
- Prokuratura Rejonowa w Gryfinie;
- Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Gryfinie
- Komenda Powiatowa Policji w Gryfinie;
- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej;
- Nadleśnictwo Gryfino;

- Powiatowy Urząd Pracy w Gryfinie;
- Urząd Pocztowy;
- Urząd Skarbowy;
- Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska Wydział Spraw Terenowych II w Gryfinie;
- Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Szczecinie Inspektorat w Gryfinie
- Instytucje kultury, biblioteki, świetlice.

Poza miastem są to przede wszystkim szkoły podstawowe, instytucje kultury, biblioteki i świetlice.

10.3. Ochrona zdrowia i opieka społeczna

Podstawowy system opieki zdrowotnej opiera się na kilku placówkach, w tym szpitalu powiatowym, którego organem założycielskim jest Powiat Gryfino. Do zadań samorządu należy prowadzenie leczenia zamkniętego, przychodni, domów pomocy społecznej, transportu sanitarnego, profilaktyki zdrowotnej oraz niektóre zadania dotyczące pomocy społecznej.

Tab. 19. Placówki opieki zdrowotnej.

Nazwa placówki	Ilość dost. miejsc	Obłożenie	Zapotrzebowanie
Szpital Powiatowy ul. Parkowa 5, Gryfino	oddział wewnętrzny 37 łóżek	65,38%	60 łóżek (zwiększenie bazy łóżkowej o 23)
	oddział chirurgiczny 10 łóżek	65,38%	20 łóżek (zwiększenie bazy łóżkowej o 10)
	oddział ginekologiczno-położniczy - 24 łóżka	44,9%	25 łóżek zwiększenie bazy łóżkowej o 1)
	oddział neonatologiczny	33,04%	baza łóżkowa wystarczająca
Szpital Powiatowy (bud. specjalistki medycznej i administracji szpitala) ul. Niepodległości 39, Gryfino	–	–	zwiększenie pow. pod specjalistykę medyczną
Szpital Powiatowy (bud. Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego i Oddziału Medycyny Paliatywnej) ul. Armii Krajowej 8, Gryfino	Zakład Opiekuńczo-Leczniczny - 26 łóżek	96,05%	60 łóżek (zwiększenie bazy łóżkowej o 24)
	Oddział Medycyny Paliatywnej - 5 łóżek	103,7%	30 łóżek (zwiększenie bazy łóżkowej o 25)
Szpital Powiatowy (bud. Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego Psychiatrycznego)	47 łóżek	100,09%	60 łóżek (zwiększenie bazy łóżkowej o 13)

Źródło: Starostwo Powiatowe w Gryfinie, 2016 r.

Powyższe w systemie opieki zdrowotnej uzupełniają:

- Wojewódzka Stacja Pogotowia Ratunkowego z filią w Gryfinie (ul. Żołnierzy Wyklętych 1, dawniej Rapackiego 1),
- Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna (ul. Flisacza 6),
- Inspekcja Weterynaryjna Powiatowy Inspektorat Weterynarii w Gryfinie (ul. Armii Krajowej 78),
- Regionalne Centrum Krwiodawstwa i Krwiolecznictwa w Szczecinie (Ekipowy Pobór Krwi w Gryfinie),
- Inne niepubliczne jednostki oferujące usługi w zakresie opieki zdrowotnej,
- apteki i punkty apteczne.

Tab. 20. Placówki opieki społecznej.

Nazwa placówki	Ilość dost. miejsc	Obłożenie	Zapotrzebowanie
Dom Pomocy Społecznej dla dzieci, młodzieży i dorosłych niepełnosprawnych intelektualnie - Nowe Czarnowo 66	120	120	brak
Dom Pomocy Społecznej dla przewlekle somatycznie chorych - Dębce 11	83	83	ok. 10 miejsc
Warsztat Terapii Zajęciowej - ul. Szczecińska 33, Gryfino	30	30	10 miejsc
Rodzinny Dom Dziecka pp. Jarosława i Renaty Golenia - Borzym 7	8	8	potrzeba utworzenia jeszcze min. 2 RDD
Rodzina zastępcza zawodowa o charakterze pogotowia rodzinnego pp. Agnieszki i Pawła Jędrzejek - Bartkowo 4	3	3	brak

Źródło: Starostwo Powiatowe w Gryfinie, 2016 r.

Wszystkie obiekty opieki zdrowotnej i społecznej mają 100% obłożenie bez rezerw wobec zapotrzebowania przekraczającego dostępne miejsca.

Działalność opiekuńczą prowadzą ponadto jednostki samorządowe i organizacje pozarządowe (NGO):

- Ośrodek Pomocy Społecznej w Gryfinie, ul. Łużycka 12,
- Dzienny Dom „Senior +” w Gryfinie, ul. Wodnika 1,
- Centrum Aktywności Lokalnej, ul. Energetyków 5,
- Środowiskowy Dom Samopomocy w Gryfinie, ul. Sprzymierzonych 8A,
- Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie w Gryfinie / Ośrodek Interwencji Kryzysowej w Gryfinie, Łużycka 91,
- Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna w Gryfinie, Łużycka 91,
- Klub Abstynenta „Feniks” w Gryfinie, ul. Łużycka 12a,
- Polski Komitet Pomocy Społecznej w Gryfinie, ul. Łużycka 12,
- Polski Związek Emerytów, Rencistów i Inwalidów Oddział Rejonowy w Gryfinie, ul. 1 Maja 10,
- Polski Związek Niewidomych Koło w Gryfinie, ul. 1 Maja 10,
- Polskie Stowarzyszenie na rzecz Osób z Niepełnosprawnością Intelektualną Koło w Gryfinie, ul. Szczecińska 33,
- Polskie Stowarzyszenie na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym w Gryfinie,
- Delegatura PCK, ul. Chrobrego 52
- Towarzystwo Przyjaciół Dzieci Oddział Miejsko-Gminny w Gryfinie, ul. Bolesława Chrobrego 48,
- Związek Kombatantów Rzeczypospolitej Polskiej i Byłych Więźniów Politycznych Koło w Gryfinie, ul. Niepodległości 22,
- Związek Sybiraków Koło Terenowe w Gryfinie, ul. Niepodległości 20,
- Stowarzyszenie Amazonek „Ewa” w Gryfinie,
- Stowarzyszenie „Jestem i pomagam”,
- Gryfiński Uniwersytet Trzeciego Wieku,
- Stowarzyszenie na rzecz rozwoju wsi Radziszewo, Daleszewo, Łubnica, Chlebowo, Stare Brynki, Raczkki, Dębce, Żabnica, Czepino, Nowe Brynki „Razem”,
- Stowarzyszenie Dolnoodrzańska Inicjatywa Rozwoju Obszarów Wiejskich,
- Niepubliczne placówki opiekuńczo-wychowawcze.

10.4. Czas wolny, kultura, sport i rekreacja

Infrastruktura wypoczynku, rekreacji, sportu i turystyki w czasie wolnym jest jednym z głównych wyznaczników oceny jakości życia mieszkańców. Gmina Gryfino prezentuje w tym obszarze bardzo wysoki poziom wyposażenia i organizacji zapewniając szeroki dostęp do obiektów i infrastruktury takich jak: obiekty sportowe i rekreacyjne, biblioteki, obiekty kultury, kino, świetlice, kluby osiedlowe, miejsca do kąpielii i plażowania, wypożyczalnie sprzętu sportowego, place zabaw, szlaki i trasy turystyczne jak i także choć w ograniczonym zakresie zaplecze noclegowe.

Administratorem obiektów kultury jest Gryfiński Dom Kultury, który zarządza łącznie 18-toma obiektami.

Tab. 21. Placówki kultury na terenie gminy.

I.p.	Lokalizacja placówki	Zaplecze, ilość miejsc	Zapotrzebowanie
1.	Gryfiński Dom Kultury ul. Szczecińska 17	sala widowiskowa - 135 miejsc, pracownie - ok.58 miejsc	sala widowisk. -min.300 miejsc pracownie- na min.200 miejsc
2.	Gryfiński Dom Kultury Pałacyk pod Lwami ul. B.Chrobrego 48	sala kominkowa - 40 miejsc, pracownie - ok. 60 miejsc	sala kominkowa-bez zmian pracownie-na min.150 miejsc
3.	świątlica wiejska w Bartkowie	sala, pracownia- na ok. od 15-30 miejsc	sala, pracownia - na min. 70 miejsc
4.	Świątlica Wiejska w Borzymiu	sala, pracownia, pracownia kapeli ludowej - ok. 100 miejsc	nie dotyczy
5.	Świątlica Wiejska w Chwarstnicy	sala, pracownia- na ok. od 30 - 50 miejsc	sala, pracownia - na min. 70 miejsc
6.	Świątlica Wiejska w Czepinie	sala, pracownia- na ok. od 30 - 50 miejsc	sala, pracownia - na min. 100 miejsc
7.	Świątlica Wiejska w Daleszewie	sala, pracownia, scena- na ok. od 50 - 150 miejsc	nie dotyczy
8.	Świątlica Wiejska w Dołgach	sala, pracownia, biblioteka- na ok. od 20 - 50 miejsc	sala, pracownia - na min. 100 miejsc
9.	Świątlica Wiejska w Drzeninie	sala, pracownia- na ok. 15 miejsc	sala, pracownia - na min.100 miejsc,
10.	Świątlica Wiejska w Krajniku	sala, pracownia, poddasze- na ok. od 20 - 60 miejsc	sala, pracownia - na min. 100 miejsc
11.	Świątlica Wiejska w Krzypnicy	sala, pracownia- na ok. od 30 - 60 miejsc	nie dotyczy
12.	Świątlica Wiejska w Mielenku Gryfińskim	sala, pracownia- na ok. maks. 20 miejsc	sala, pracownia - na min. 100 miejsc
13.	Świątlica Wiejska w Nowym Czarnowie	sala, pracownia- na ok. 30 miejsc	sala, pracownia - na min. 100 miejsc
14.	Świątlica Wiejska w Sobiemyślu	sala, pracownia, biblioteka - na ok. 50 miejsc	sala, pracownia - na min. 100 miejsc
15.	Świątlica Wiejska w Sobieradzu	sala, pracownia - na ok. 100 miejsc	nie dotyczy
16.	Świątlica Wiejska w Stare Brynki	sala, pracownia, biblioteka - na ok. od 20 - 50 miejsc	sala, pracownia - na min. 100 miejsc
17.	Świątlica Wiejska w Wełtyniu	sala, pracownia - na ok. 200 miejsc	brak sali o dużej powierzchni na ok. 100 miejsc
18.	Świątlica Wiejska w Wirowie	sala, pracownia, biblioteka - na ok. od 20 - 50 miejsc	sala, pracownia - na min. 100 miejsc

Źródło: Urząd Miasta i Gminy Gryfino.

Głównym zarządcą zorganizowanych obiektów rekreacyjno-sportowych jest Ośrodek Sportu i Rekreacji, który zarządza m.in. 37 placami zabaw w całej gminie. 29 z nich znajduje się na wsiach, pozostałe zlokalizowane są w Gryfinie. Tereny placów są ogrodzone i zagospodarowane bezpiecznymi sprzętami dla dzieci i miejscami odpoczynku dla rodziców.

Tab. 22. Wykaz obiektów sportowych i rekreacyjnych (bez m. Gryfino).

I.p.	miejsowość	obiekty kryte (sale gimnast.)	boiska do gry w piłkę nożną	plac rekreacyjno-sportowy	plac zabaw w zarządzie OSiR w Gryfinie (rok budowy)
1.	Bartkowo	-	1	1	2003
2.	Borzym	-	1	1 (na placu zabaw)	2004
3.	Chlebowo	-	-	1	2004
4.	Chwarstnica	1	1	1 (przy placu zabaw)	2003
5.	Czepino	-	-	1 (przy kościele)	2006
6.	Daleszewo	-	1	1 (przy boisku)	2006

7.	Dołgie	-	1	1 (przy boisku)	2009
8.	Drzenin	-	1	1 (przy boisku)	2004
9.	Gardno	1	1	1 (przy boisku)	1 - 2003, 2- 2011
10.	Krajnik	-	-	1 (przy placu zabaw)	2005
11.	Krzypnica	-	1	1 (przy placu zabaw)	2014
12.	Mielenko	-	1	1 (na placu zabaw)	2005
13.	Nowe Czarnowo	-	1	1 (przy boisku)	2005
14.	Parsówek	-	-	1 (przy placu zabaw)	2011
15.	Pniewo	-	1	1 (przy placu zabaw)	2006
16.	Radziszewo	1	-	-	2006
17.	Sobiemyśl	-	1	1 (przy boisku)	2006
18.	Sobieradz	-	1	1 (na placu zabaw)	2004
19.	Stare Brynki	-	1	1 (przy boisku)	2006
20.	Steklinko	-	-	1 (przy placu zabaw)	2006
21.	Steklno	-	1	2 (na plaży, przy boisku)	2006
22.	Wełtyń	-	-	1 (przy placu zabaw)	2006
23.	Wirów	-	1	1 (przy boisku)	2012
24.	Włodkowice/Zaborze	-	-	-	2011
25.	Wysoka Gryfińska	-	1	1 (przy boisku)	2015
26.	Żabnica	1	-	-	2006
27.	Żórawie	-	-	1 (przy placu zabaw)	2006
28.	Żórawki	-	-	-	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta i Gminy Gryfino.

Na bazę sportowo-rekreacyjną miasta składają się obiekty Centrum Wodnego Laguna, obiekty Ośrodka Sportu i Rekreacji w Gryfinie (OSiR), osiedlowe place rekreacyjno-sportowe, boiska i place zabaw, w tym:

- stadion sportowy – boisko do piłki nożnej, bieżnia i inne urządzenia lekkoatletyczne,
- korty tenisowe przy płycie głównej stadionu – 4 boiska,
- korty tenisowe GEM – kort centralny z trybunami (nieużytkowany), 4 korty treningowe, budynek socjalny (w złym stanie technicznym),
- boisko do piłki nożnej o sztucznej nawierzchni,
- płyta boczna o nawierzchni naturalnej mieszcząca 2 boiska do piłki nożnej,
- boisko do piłki plażowej,
- skatepark o nawierzchni asfaltowej,
- siłownia z obiektem gastronomicznym,
- budynek zakwaterowania czasowego z częścią gastronomiczną,
- domki zakwaterowania czasowego,
- zaplecze administracyjno-gospodarcze,
- hala widowiskowo-sportowa przy ul. Niepodległości 16,
- boisko do koszykówki przy ul. Szczecińskiej,
- boisko do koszykówki przy ul. Konopnickiej,
- nabrzeże (Marina) dla turystyki żeglarskiej,
- plaża, wypożyczalnia sprzętu pływającego,
- place zabaw – 8 obiektów na terenie miasta (przy ulicy Artyleryjskiej, Flisaczej, Konopnickiej, Asnyka, 11 Listopada, przy Centrum Wodnym Laguna, na Placu Solidarności oraz w Parku Miejskim im. Stanisławy Ziarkiewicz),

a także obiekty przyszkolne:

- stadion piłkarski ze sztuczną murawą i sztucznym oświetleniem, bieżnia tartanowa (4 tory na prostej 100 m, 2 tory po łuku 333 m) boisko do piłki ręcznej, 2 boiska do koszykówki, 2 boiska do siatkówki, sale gimnastyczne, siłownia - Zespół Szkół w Gryfinie,
- sala gimnastyczna, boisko do piłki ręcznej, bieżnia tartanowa (2 tory 60 m) - SP nr 2,
- 2 sale gimnastyczne - SP nr 1,

- sala gimnastyczna, siłownia zewnętrzna, 2 boiska do piłki ręcznej, strzelnica w obiekcie - Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych nr 2 w Gryfinie,
- sala gimnastyczna - Zespół Szkół Ogólnokształcących.

Miejsca do kąpiel i plażowania:

- w Gryfinie nad brzegiem Odry Wschodniej na wysokości ośrodka OSiR znajduje się niestrzeżone miejsce do plażowania, obok działa wypożyczalnia sprzętu pływającego, w której można wypożyczyć sprzęt pływający, na terenie OSiRu dostępna jest bezpłatna toaleta, obowiązuje zakaz kąpiel oraz zakaz wprowadzania psów;
- oficjalne i jedyne strzeżone miejsce do kąpiel w gminie Gryfino znajduje się nad jeziorem Steklno, obiekt jest wyposażony w podstawową infrastrukturę sanitarną, miejsce do grillowania, boisko oraz plac zabaw, działa również wypożyczalnia sprzętu wodnego;
- pozostałe miejsca wypoczynku nad wodą zlokalizowane są głównie wokół jez. Wełtyń i na jego wyspach.

Gmina leży w obszarze o znacznych walorach krajoznawczych, dostęp do nich jest możliwy między innymi za pośrednictwem sieci szlaków turystycznych, którą tworzą:

1) szlaki piesze:

- a) Czerwony - Szlak Nadodrzański (Szlak Wyzwolenia im. Gen. Pawła Batoła), prowadzący przez tereny podmiejskie Szczecina i przez Knieję Bukową, a stamtąd południowym stokiem Wzgórz Bukowych do jeziora i miejscowości Binowo, następnie przez wzniesienia Równiny Wełtyńskiej; w gminie Gryfino przebiega przez miejscowości: Chlebowo, Stare Brynki, Gryfino, Pniewo, Nowe Czarnowo;
- b) Niebieski - Szlak Równiny Wełtyńskiej, prowadzący od Jeziora Szmaragdowego, przez Wzgórze Bukowe, dolinę ginącego potoku Ponikwa, na Równinę Wełtyńską; w gminie Gryfino przebiega przez miejscowości: Chlebowo, Wełtyń (Jezioro Zamkowe - Jezioro Krzywienko), Chwarstnica, Osuch, Borzymek;
- c) Zielony - Szlak Woja Żeliszawa, prowadzący przez prowadzi przez Wzgórze Bukowe i Równinę Wełtyńską; w gminie Gryfino przebiega przez miejscowości: Wełtyń, Gryfino;
- d) Żółty - Szlak Artyleryjski im. 2 Łużyckiej Dywizji Artylerii WP, prowadzący przez tereny prawobrzeżnego Szczecina, wzdłuż Wełtyńskiego Strumienia do miejscowości: Radziszewo, Chlebowo, następnie do Jeziora Binowskiego;
- e) Czarny - Szlak Czepiński, prowadzący przez Równinę Wełtyńską; w gminie Gryfino przebiega przez miejscowości: Czepino, Wełtyń, Wirów, Szczawno, Żórawie, Pniewo, Nowe Czarnowo;

2) trasy rowerowe:

- a) odcinek trasy rowerowej o znaczeniu krajowym, tzw. Trasa Nadodrzańska - przebiegająca ze Szczecina przez Gryfino;
- b) odcinek trasy „Dookoła Gór Bukowych” - przebiegająca przez Radziszewo, Chlebowo, Wysoką Gryfińską i dalej do Gardna;
- c) odcinek trasy transgranicznej - przebiegająca przez: Schwedt, Krajnik Dolny, Ognica, Widuchowa, Marwice, Żórawki, Gryfino, Radziszewo, Szczecin Podjuchy, Ustawo, Siadło Dolne, Barnisław, Bobolin, Grambow;
- d) odcinek trasy transgranicznej - przebiegającej przez Mescherin, Gryfino, Wełtyń;
- e) czerwona - „Odrzańsko-Bukowa” - przebiegająca przez Gryfino, Żabnicę, Daleszewo, Stare Brynki, Wysoką Gryfińską, Gardno, Wełtyń, Gryfino;
- f) niebieska - „Wełtyńsko - Tywiańska” - przebiegająca przez Gryfino, Wełtyń, Chwarstnicę, Borzym, Mielenko Gryfińskie, Wirów, Gryfino;
- g) zielona „Leśna” - przebiegająca przez Gryfin, Szczawno, Żórawie, Bartkowo, Gajki, Steklnko, Czarnówko, Pacholęta, Krzywnicę, Krajnik, Nowe Czarnowo, Pniewo, Gryfino;
- h) żółta - „Steklińska” - przebiegająca przez Gryfino, Wirów, Bartkowo, Steklno, Steklnko, Nowe Czarnowo, Pniewo, Gryfino;

3) szlaki wodne:

- a) „Międzyodrze” - biegnący nurtem Odry Zachodniej - Kanału Węzłowego - Kanału Krzyżowego - Kanału Leniwego - Starej Regalicy - Kanału Długiego - Kanału Szerokiego - Kanału Na Palach

- Kanału Czarny - Kanału Moczydłowskiego - Kanału Wtórny - Kanału Drzewnego - Kanału Kurowskiego;
- b) „Tywa” - przebiegający przez: Jezioro Przygłowskiego - Jezioro Ostrzeszowskie - Jezioro Dołgie - Jezioro Grzybno - Jezioro Swobnica - Jezioro Zamkowe - Jezioro Dłużec (Bańskie) - Jezioro Mostowe - Jezioro Święte - doliną Tywy do ujścia rzeki.

10.5. Zasoby mieszkaniowe, stan mienia komunalnego

Obecnie w mieście znajdują się mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 466 850 m², na terenach wiejskich 266 916 m². Mieszkańcy miasta Gryfino w 2014 r. dysponowali średnio 21,6 m² powierzchni użytkowej mieszkania na osobę. Wskaźnik ten pomimo, iż stale wzrasta jest dużo niższy niż średnio w miastach polskich (26,1 m²). Dla porównania mieszkańcy miasta Goleniów dysponuje powierzchnią mieszkania 24,2 m², a w najludniejszym Polskim mieście Warszawie wskaźnik ten wynosi 30,5 m² (choć w tym przypadku obraz jest zawyżany przez mieszkania pełniące funkcje hotelowe – czasowego zakwaterowania). Niższa od średniej krajowej jest również średnia powierzchnia mieszkania jaką dysponują mieszkańcy obszaru wiejskiego gminy Gryfino (25,1 m²), podczas gdy średnio w Polsce wskaźnik ten wynosi 27,6 m².

Sytuacja mieszkaniowa jest jednym z istotniejszych elementów wpływających na jakość życia mieszkańców, dlatego należy dążyć do zwiększania parametrów mieszkaniowych.

Gmina Gryfino jest właścicielem lub współwłaścicielem 162 budynków mieszkalnych, 782 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej: 37 926,30 m² oraz 91 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej: 26 424,77 m².

Informacje dotyczące gminnego zasobu mieszkaniowego, wg stanu na 29 lutego 2016 r.

Tab. 23. Lokale komunalne w budynkach komunalnych (stanowiących w całości własność Gminy Gryfino):

lp.		pow.	liczba
1	lokale mieszkalne - miasto	15 515,22	319
2	lokale mieszkalne - wieś	5 665,29	107
	SUMA (1+2)	21 180,51	426
3	lokale użytkowe - miasto	2 331,29	39
4	lokale użytkowe - wieś	264,9	3
	SUMA (3+4)	2 596,19	42
	ŁĄCZNIE (A+B)	23 776,70	468

Źródło: Urząd Miasta i Gminy Gryfino

Tab. 24. Lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych:

lp.		pow.	liczba
1	lokale mieszkalne - miasto	14 490,64	311
2	lokale mieszkalne - wieś	2 332,26	45
A	SUMA (1+2)	16 822,90	356
3	lokale użytkowe - miasto	1 835,65	14
4	lokale użytkowe - wieś	0,00	0
B	SUMA (3+4)	1 835,65	14
	ŁĄCZNIE (A+B)	18 658,55	370

Źródło: Urząd Miasta i Gminy Gryfino

10.6. Bezrobocie

Poziom bezrobocie (stan na luty 2016 r.) przedstawiał się następująco:

- bezrobotni ogółem – 1 086 osób, w tym 625 kobiet;
- bezrobotni z prawem do zasiłku – 225 osób, w tym 115 kobiet;
- bezrobotni zamieszkali na wsi – 413 osób, w tym 242 kobiety,

Wskaźnik bezrobocia (liczba bezrobotnych do liczby ludności w wieku produkcyjnym) – 5,3%.

Tab. 25. Struktura i bilans bezrobotnych – stan na wrzesień 2016 r.

Wyszczególnienie		Bezrobotni zarejestrowani		Bezrobotni, którzy podjęli pracę		Bezrobotni zarejestrowani				
		w miesiącu sprawozdawczym		w końcu mies. sprawozdawczego		ogółem		w tym z prawem do zasiłku		
		razem	kobiety	razem	kobiety	razem	kobiety	razem	kobiety	
0		1	2	3	4	5	6	7	8	
Ogółem (w. 02+04)		01	157	84	77	45	874	534	158	95
z tego osoby	poprzednio pracujące	02	130	73	69	43	771	464	157	95
	w tym zwolnione z przyczyn dotyczących zakładu pracy	03	2	2	5	4	46	23	38	18
	dotychczas niepracujące	04	27	11	8	2	103	70	1	0
Wybrane kategorie bezrobotnych (z ogółem)										
Zamieszkali na wsi		05	59	34	22	13	349	219	52	32
w tym posiadający gospodarstwo rolne		06	0	0	0	0	0	0	0	0
Osoby w okresie do 12 miesięcy od dnia ukończenia nauki		07	30	12	5	2	37	17	2	1
Cudzoziemcy		08	1	0	0	0	2	1	2	1
Bez kwalifikacji zawodowych		09	28	9	10	4	157	100	19	12
Bez doświadczenia zawodowego		10	45	18	17	7	172	115	1	0
Kobiety, które nie podjęły zatrudnienia po urodzeniu dziecka		11	X	12	X	5	X	182	X	12
Osoby będące w szczególnej sytuacji na rynku pracy		12	159	90	58	37	765	486	119	73
z wiersza 12	do 30 roku życia	13	85	44	36	18	263	183	28	20
	w tym do 25 roku życia	14	61	28	21	8	145	101	15	12
	długotrwale bezrobotne	15	52	34	14	11	436	299	1	1
	powyżej 50 roku życia	16	18	8	7	6	216	89	56	22
	korzystające ze świadczeń z pomocy społecznej	17	0	0	0	0	0	0	0	0
	posiadające co najmniej jedno dziecko do 6 roku życia	18	30	25	19	19	239	223	41	38
	posiadające co najmniej jedno dziecko niepełnosprawne do 18 roku życia	19	1	1	1	1	3	3	1	1
	niepełnosprawni	20	13	9	2	0	78	42	13	10

Źródło: Powiatowy Urząd Pracy w Gryfinie.

10.7. Jakość życia mieszkańców

Przytoczone wyżej dane (dotyczące zagadnień takich jak wyposażenie w infrastrukturę oświaty i wychowania, dostęp do usług publicznych, w tym administracji, służby zdrowia, opieki społecznej, możliwości organizacji czasu wolnego, dostępu do placówek kultury, sportu i rekreacji, a także zasoby mieszkaniowe i wreszcie możliwości i ograniczenia w zakresie zatrudnienia) można odczytać jako korzystne wskaźniki na tle innych ośrodków miejskich w regionie.

Jeśli chodzi o sytuację mieszkaniową trzeba jednak podkreślić, że znaczny udział istniejącej w mieście zabudowy pochodzi sprzed 1945 r. oraz z lat siedemdziesiątych XX w. kiedy dokonano odbudowy części kwartałów staromiejskich i budowy osiedla „Górny Taras”. Proces prywatyzacji mieszkań komunalnych nie przyczynił się znacząco do poprawy stanu technicznego budynków, które nie zostały sprzedane w całości i pozostają w gestii władz zarządcy, zaś ich mieszkańcy niechętnie angażują się w remonty.

Także dotychczasowe działania podejmowane na rzecz rozwiązania problemów mieszkaniowych mniej zamożnych rodzin nie okazały się skuteczne. Rynkowe ceny mieszkań są barierą dla większości mieszkańców, a szczególnie dla młodych rodzin. Sprzedawane mieszkania komunalne w ramach procesu prywatyzacji nie wpłynęły znacząco na podaż tanich mieszkań na tym rynku. Na odczuwalny w niektórych rejonach miasta niski standard zamieszkiwania składają się m.in.:

- znaczna dekapitalizacja istniejącej zabudowy;
- uciążliwość ruchu drogowego w otoczeniu zabudowy w centrum miasta.

Pozytywną tendencją ostatnich lat jest działalność Gryfińskiego TBS, budującego mieszkania w mieście we współpracy z Gminą. Obok zasobu komunalnego gminy, najważniejszymi podmiotami zarządzającymi zasobem mieszkaniowym są spółdzielnie mieszkaniowe:

- „Dolna Odra”;
- „Taras-Północ”;
- „Regalica”.

Niekorzystnym zjawiskiem dotyczącym warunków zamieszkiwania w gminie jest dysproporcja zasobów mieszkaniowych w mieście i wiejskiej części gminy. W miejscowościach gminy dominuje zabudowa zagrodowa i jednorodzinna o zróżnicowanym stanie technicznym i standardach zamieszkiwania. Uzupełniają ją pojedyncze budynki wielorodzinne, stanowiące wcześniej bazę mieszkaniową PGR.

Skutkiem zmian ostatnich lat są przeobrażenia rynku pracy, wśród których najbardziej niekorzystnym zjawiskiem jest bezrobocie, jest ono jednym ze społecznych i ekonomicznych problemów gminy Gryfino a szczególnie miejscowości związanych wcześniej z ukierunkowaną produkcją rolniczą dawnych PGR. W obecnych realiach rynkowych szansę na utrzymanie się z rolnictwa ma nieliczna grupa większych obszarowo gospodarstw rolnych. Na wskaźnik bezrobocia wpływ ma również stopień wykształcenia ludności. Wśród bezrobotnych największą grupę stanowią osoby posiadające zaledwie wykształcenie podstawowe, dotyczy to w większym stopniu mieszkańców gminy.

Wpływ na jakość życia mieszkańców ma również dostępność do podstawowych sieci infrastruktury technicznej. Mimo podejmowanych w ostatnich latach wysiłków w tym kierunku znaczna ilość gospodarstw domowych ma ograniczony dostęp do gminnej sieci kanalizacyjnej, znacznie lepsza sytuacja dotyczy dostępności sieci wodociągowej. Sytuacja ta znacznie się różnicuje przy dokonywaniu porównania pomiędzy terenami miasta i gminy. Obszar miejski znajduje się pod tym względem w sytuacji uprzywilejowanej.

Ważnym wskaźnikiem jakości życia mieszkańców jest bezpośrednia dostępność lub konieczność podróżowania dla zapewnienia podstawowych potrzeb związanych z zamieszkiwaniem, pracą i nauką. Ze względu na znaczną powierzchnię gminy oraz koncentrację podstawowych usług oraz miejsc nauki i pracy w asymetrycznie położonym Gryfinie, znaczna ilość mieszkańców jest zmuszona do odbywania codziennych podróży. Znacznym ułatwieniem dla uczących się jest zorganizowany przez gminę dowóz dzieci do szkół.

11. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Potrzeby i możliwości rozwoju przestrzennego gminy Gryfino zostały określone w ramach sporządzonego zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 oraz ust. 5, 6 i 7 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę przy uwzględnieniu uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych, społecznych oraz prognoz demograficznych.

W ramach opracowania, zgodnie z zapisami art. 10 ust. 5 *ustawy* poddano analizie szereg uwarunkowań mających wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej gminy, ale przede wszystkim wynikających z dotychczasowego podejścia do zagadnień zagospodarowania przestrzennego i planowania rozwoju. Wnioski z opracowania, zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 *ustawy* mają służyć przede wszystkim weryfikacji dotychczasowych i formułowaniu nowych kierunków rozwoju przestrzennego, określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gryfino.

Gmina Gryfino posiada stosunkowo korzystne uwarunkowania dla rozwoju społeczno-gospodarczego. Decydują o tym zarówno uwarunkowania geograficzno-przyrodnicze, położenie, w tym na przebiegu ważnych elementów infrastruktury komunikacyjno-transportowej jak autostrada A6 i droga ekspresowa S3, magistralna linia kolejowa nr 273 czy żeglowna Odra, ale i stosunkowo dobra kondycja ekonomiczna gminy. Miasto i gmina Gryfino leżą w zasięgu oddziaływania ośrodka metropolitalnego Szczecina, co może przekładać się zarówno na korzyści jak i straty. Nie dostrzega się tu tak silnej presji w zakresie rozlewania zabudowy na obrzeżach Szczecina, czemu sprzyjają uwarunkowania środowiskowe, ale i bariery infrastrukturalne.

Miasto Gryfino jest ważnym ośrodkiem administracyjnym dla mieszkańców gminy i powiatu. Potencjał gospodarczy gminy kształtują zakłady takie jak Elektrownia Dolna Odra, Fliegel Textil-Service, Jürging Natürdärme, Gryfskand, He-Gru, Jager Polska, Alumet, Odra Land, WKI Isoliertechnik, DBK, Zalando i inne.

Ważnym elementem użytkowania i gospodarowania w gminie są jej zasoby naturalne, użytki rolne, w tym grunty orne, łąki i pastwiska, a także lasy i wody. Stanowią one podstawę dla rozwoju rolnictwa, gospodarki leśnej i turystyki. Grunty orne stanowią 43% powierzchni gminy, lasy i grunty zadrzewione ok. 21%. O szczególnych walorach przyrodniczych i turystycznych gminy decyduje zarówno położenie w Dolinie Odry – Międzyodrzu, dolina Tywy jak i jeziora położone wewnątrz jej granic, w szczególności na Równinie Wełtyńskiej. Zasoby środowiska są jednym z ważniejszych potencjałów jakimi dysponuje gmina Gryfino.

Pogodzenie wymogów ochrony środowiska, zrównoważonego rozwoju, poszanowania wartości kulturowych i ochrony ładu przestrzennego są w tym kontekście poważnym wyzwaniem dla samorządu.

W ramach sporządzonego bilansu:

1. Sformułowano prognozowane maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na zabudowę. Prognozę sporządzono na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych oraz prognoz demograficznych przy uwzględnieniu podziału na funkcje zabudowy i wyrażono, w powierzchni użytkowej zabudowy.
2. Oszacowano chłonność położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, rozumianej jako możliwość lokalizacji na tych obszarach nowej zabudowy. Wyliczenia sporządzono z wyszczególnieniem w ramach tych struktur obszarów objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz pozostałych obszarów. Szacowanie chłonności zostało wykonane w podziale na funkcje zabudowy i wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy.
3. Oszacowano chłonność obszarów położonych na terenie gminy poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną jednostek osadniczych i przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę. Szacowanie chłonności zostało wykonane w podziale na funkcje zabudowy i wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy.
4. Porównano prognozowane maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę w podziale na funkcje zabudowy z sumą maksymalnej chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i chłonności obszarów ujętych w planach miejscowych pod zabudowę zlokalizowanych poza strukturami funkcjonalno-przestrzennymi jednostek osadniczych. Rezultat porównania decyduje o formułowaniu kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz o przeznaczeniu terenów, a w szczególności o możliwości lub braku możliwości lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w punkcie 2 i 3 ustępu 5 art. 10 ustawy (tj. obszarami zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych i obszarami obowiązujących planów miejscowych).
5. Określono możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej służących realizacji zadań własnych, a także określono potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych związanych z lokalizacją nowej zabudowy.
6. Zestawiono i porównano możliwości finansowe z potrzebami gminy. Rezultaty tego porównania decydują o ewentualnej potrzebie dokonania zmian w oszacowanym wcześniej zapotrzebowaniu na nową zabudowę w celu dostosowania do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i społecznej.
7. Sformułowano podsumowania, wnioski i wytyczne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gryfino.

Przyjęte prognozy, przeprowadzone analizy i wyliczenia pozwalają na sformułowanie poniższych wniosków:

- Chłonność położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz w obowiązujących planach miejscowych poza tymi jednostkami, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy mieszkaniowej, wyrażona w powierzchni użytkowej w bilansie ogólnym wynosi 912 tys. m² i jest większa od określonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w horyzoncie czasowym do 2035 r. wynoszącego 212 tys. m².

- Biorąc pod uwagę strukturę gospodarstw domowych w podziale na typ zajmowanego budynku mieszkalnego, w której w zabudowie wielorodzinnej, w miastach o liczbie mieszkańców 20 tys. i mniej, znajduje się ok. 55% gospodarstw domowych²¹, przyjęto iż na potrzeby miasta Gryfino dopuszczalne jest wskazanie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Prognozowane maksymalne zapotrzebowanie na poziomie miasta to ok. 78 500 m² przy przyjętym wskaźniku 0,55 (55%) dla zabudowy wielorodzinnej wskazuje na potrzebę zapewnienia powierzchni mieszkalnej w tego typu zabudowie na poziomie ok. 43 000 m². Chłonność dla zabudowy wielorodzinnej oszacowana w ramach bilansu dla miasta Gryfino wynosi ok. 30 000 m². Powyższe oznacza możliwość wskazania w studium terenów dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej umożliwiających uzyskanie ok. 13 000 m² powierzchni użytkowej (tj. ok. 250 do 350 jednostek mieszkalnych).

W związku z powyższym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino nie powinno ustalać się nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami już ustalonymi w obowiązujących planach miejscowych poza granicami jednostek osadniczych. Dopuszcza się natomiast w ograniczonym zakresie wskazanie nowych terenów zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej.

- Chłonność położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz w obowiązujących planach miejscowych poza tymi jednostkami, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy usługowej wyrażona w powierzchni użytkowej wynosi 203 tys. m² i jest większa od określonego zapotrzebowania na zabudowę usługową w horyzoncie czasowym do 2035 r. wynoszącego 48 tys. m².

W związku z powyższym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino nie powinno ustalać się nowych terenów pod zabudowę usługową poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami już ustalonymi w obowiązujących planach miejscowych poza granicami jednostek osadniczych.

- Chłonność położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz w obowiązujących planach miejscowych poza tymi jednostkami, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy produkcyjnej i magazynowo-składowej wyrażona w powierzchni użytkowej wynosi blisko 370 tys. m² i jest mniejsza od określonego zapotrzebowania na zabudowę produkcyjno- magazynową w horyzoncie czasowym do 2035 r. wynoszącego 850 000 tys. m².

Zapotrzebowanie na powierzchnię produkcyjną i magazynowo-składową w dłuższej perspektywie czasowej jest trudne do oszacowania. Jako punkt wyjścia do prognoz przyjęto potencjał przestrzenny Parku Regionalnego w Gryfinie, który wciąż jest w dużej części niezainwestowany. Należy podkreślić, że zainteresowanie inwestorów zewnętrznych, a w konsekwencji zainwestowanie terenów produkcyjnych często uzależnione jest od gotowości planistycznej gminy do zaabsorbowania inwestycji, wyrażonej w zapewnieniu odpowiedniej rezerwy terenowej w studium, a następnie w planach miejscowych. Biorąc pod uwagę aktywne działania promocyjne oraz dostępność uzbrojonych terenów, należy zakładać dalszy wzrost atrakcyjności inwestycyjnej obszaru.

Uwzględniając powyższe wielkość zapotrzebowania na powierzchnię produkcyjną i magazynowo-składową przyjęto na podstawie chłonności inwestycyjnej niezainwestowanej części parku (ok. 140 ha) oraz pozostałych mniejszych terenów inwestycyjnych, infrastrukturalnie

²¹ Eurostat 2013 - Europejskie badania warunków życia ludności (EU-SILC)

przygotowanych z myślą o prowadzeniu działalności produkcyjnej, magazynowo-składowej i usługowej. W celu umożliwienia przyszłego zainwestowania terenów Parku Regionalnego w Gryfinie oraz pozostałych terenów inwestycyjnych docelowy wskaźnik powierzchni produkcyjnej i magazynowo-składowej do mieszkaniowej w zakładanym horyzoncie czasowym określono na poziomie 1,0 to znaczy trzykrotność obecnego stosunku powierzchni.

Przy takiej wielkości wskaźnika niezbędne będzie zapewnienie ok. 850 000 m² całkowitej powierzchni użytkowej dla tej funkcji w roku 2035. Oznacza to zapotrzebowanie na ok. 480 000 m² dodatkowej powierzchni użytkowej dla funkcji produkcyjnej i magazynowo-składowej w stosunku do stanu obecnego.

W związku z powyższym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino dopuszcza się ustalenie nowych terenów pod zabudowę produkcyjną i magazynowo-składową poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami już ustalonymi w obowiązujących planach miejscowych poza granicami jednostek osadniczych.

Należy podkreślić, że zapotrzebowanie na daną funkcję określone w metrach powierzchni użytkowej, nie przekłada się wprost na powierzchnię terenów dla danej funkcji w studium i w przestrzeni gminy. Powierzchnia ta będzie zależna bezpośrednio i przede wszystkim od przyjętych wskaźników intensywności zabudowy dla danej funkcji, a to wraz z innymi wskaźnikami kształtowania przestrzeni i zagospodarowania terenu będzie decydujące dla określenia zapotrzebowania na powierzchnię terenu.

- Prognozowana perspektywa finansowa gminy wskazuje na możliwość wykorzystania do roku 2035 kwoty na poziomie ok. 70 mln zł – co daje rocznie kwotę ok. 3,5 mln zł.
- Kwota do przeznaczenia na nowe inwestycje po uwzględnieniu zadań określonych w WPF oraz inwestycji wynikających z konieczności realizacji zapisów MPZP w okresie 2015-2045 wynosi ok. 280 mln zł.
- Natomiast każda kolejna zrealizowana inwestycja będzie podnosiła potencjał gminy poprzez generowanie dodatkowych wpływów podatkowych.

Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z realizacji zapisanych w WPF zadań inwestycyjnych oraz realizacji zobowiązań wynikających z uchwalonych planów miejscowych przekraczają znacznie możliwości finansowe gminy. Skrócenie okresu realizacji zobowiązań będzie możliwe po zwiększeniu corocznej kwoty przeznaczonej na ten cel. Jej zwiększenie do poziomu 6-7 mln rocznie pozwoliłoby na realizację w perspektywie do 2035 roku na wykonanie 50% z szacowanych potrzeb.

Biorąc powyższe pod uwagę konieczne jest podjęcie działań, w tym weryfikacja kierunków rozwoju przestrzennego miasta i gminy Gryfino w Studium w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowych gminy.

Podstawowym wnioskiem do studium gminy Gryfino jest wynikające z powyższego maksymalne ograniczenie dla wskazywania nowych terenów pod funkcję zabudowy mieszkaniowej (przy pewnych wyjątkach, w tym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w mieście Gryfino, wynikających ze szczegółowej analizy uwarunkowań) oraz obszarów lokalizacji innych towarzyszących funkcji usługowych. Dopuszcza się wskazanie nowych terenów dla funkcji produkcyjnych, magazynowych i składowych.

Ograniczenie wskazywania nowych terenów pod funkcję zabudowy mieszkaniowej spowodowane jest przede wszystkim uwarunkowaniami demograficznymi przekładającymi się na prognozowany spadek liczby ludności w gminie w zestawieniu z zaplanowanymi a wciąż nie skonsumowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej, w szczególności jednorodzinnej, w planach miejscowych.

Brak wskazania nowych terenów z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową nie oznacza zahamowania samego ruchu budowlanego w ramach tej funkcji. W dalszym ciągu ulegać będzie przekształceniom i wypełnieniu zwarta struktura funkcjonalno-przestrzenna jednostek osadniczych gminy, zwłaszcza miasta Gryfino i jego otoczenia. Sama struktura funkcjonalno-przestrzenna także będzie ulegać zmianie, a chłonność poszczególnych działek wyrażona w powierzchni użytkowej także będzie podlegać dostosowaniu do rynku mieszkaniowego i bieżących potrzeb mieszkańców.

Obecnie funkcjonujące zapisy w uchwalonych planach miejscowych gwarantują przestrzeń mieszkaniową dla znacznej liczby nowych mieszkańców i z dużym prawdopodobieństwem rezerwy te nie zostaną wyczerpane w najbliższych latach.

Procesy społeczno-demograficzne zachodzące w gminie i jej otoczeniu, mimo wyraźnie zarysowanych trendów, mogą w przyszłości wskazywać na potrzebę modyfikacji wynikających z obecnych założeń wyliczeń. Dlatego w dłuższej perspektywie należy założyć weryfikację obecnych trendów i ewentualną modyfikację prognoz, a tym samym wniosków do polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium. Aktualizacja obejmować powinna również zmiany zachodzące w strukturze własnościowej oraz w strukturze substancji budowlanej wynikające z realizacji zamierzeń inwestycyjnych (scalanie nieruchomości, przebudowa obiektów, wyburzenia substancji niespełniającej standardów itp.).

W sporządzonej na potrzeby studium obecnej edycji bilansu (rok 2016/2017) procesy te, jako niepewne i nieprzewidywalne, nie mogły być brane pod uwagę przy obliczaniu chłonności nowej zabudowy.

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 10 ust. 2, 2a, 3a u.p.z.p.²² w studium określa się w szczególności:

- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- 2) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 3) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;
- 8) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 9) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 11) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 12) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 13) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- 14) obszary zdegradowane;
- 15) granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 16) obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 17) obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Poza wskazanym powyżej obligatoryjnym katalogiem rozstrzygnięć studium, uwzględnia się w nim generalne zasady określone w art. 1 ust. 2 u.p.z.p., a także uwarunkowania prawne, w tym wynikające z innych aktów prawnych i dokumentów, o których mowa w art. 9 ust. 2 ustawy.

Formułowane poniżej wytyczne planistyczne, niezależnie od obszaru tematycznego, którego bezpośrednio dotyczą, muszą być rozpatrywane w kontekście i przy uwzględnieniu innych uwarunkowań prawnych, w tym wynikających z przepisów odrębnych, a dotyczących m.in.: ochrony środowiska, ochrony zabytków, bezpieczeństwa i zagrożenia powodziowego.

Wszystkie działania planistyczne, projektowe i realizacyjne muszą uwzględniać wymogi ochrony środowiska przyrodniczego. Przedsięwzięcia inwestycyjne i inne przekształcenia przestrzeni muszą być realizowane w sposób niekolidujący z wymogami ochrony środowiska, w tym przyrodniczego lub w sposób zapewniający kompensację przyrodniczą za ewentualnie wyrządzone w środowisku szkody.

²² Stan na dzień 13 listopada 2020 r.

1. Zasady i cele polityki przestrzennej - ustalenia dokumentów strategicznych poziomu krajowego, wojewódzkiego, ponadlokalnego i lokalnego jako uwarunkowania formalne stanowiące jednocześnie ustalenia kierunkowe

1.1. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030²³

(mimo uchylecia dokumentu z dnia 13 listopada 2020 r., z uwagi na szereg aktualnych i uniwersalnych zasad w nim zawartych, w tym w odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, w niniejszym dokumencie zachowano treści, które się do nich odnoszą)

KPZK 2030 formułowała szereg zapisów kierowanych do miast głównie przez ich rolę w strukturze sieci osadniczej kraju i regionów. Gryfino wg typologii dokumentu mieści się w grupie ośrodków lokalnych, ale poprzez swoje położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Szczecina stanowi element policentrycznej struktury sieci osadniczej miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego - Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego. Jest to główny czynnik determinujący przyszły rozwój miasta oraz jego rolę w obszarze funkcjonalnym SOM. KPZK 2030 zwraca uwagę na słabości ośrodków lokalnych, ale i ich znaczenie: „Ośrodki lokalne mają szczególne znaczenie dla rozwoju obszarów wiejskich, głównie jako centra tworzenia funkcji pozarolniczych oraz jako inkubatory przedsięwzięć aktywizujących te tereny. Oferują one także usługi publiczne podstawowe i średniego rzędu”.²⁴

Gmina Gryfino, obszar obejmujący terytorium poza miastem Gryfino, to wg typologii KPZK 2030 wiejski obszar funkcjonalny uczestniczący w procesach rozwojowych, ale w części również miejski obszar funkcjonalny „obejmujący zwarty obszar miejski oraz powiązaną z nim funkcjonalnie strefę zurbanizowaną. Administracyjnie obszary te mogą obejmować gminy miejskie, wiejskie i miejsko-wiejskie”.

„Obszary wiejskie uczestniczące w procesach rozwojowych kraju znajdują się w procesie postępującej integracji funkcjonalnej z najważniejszymi ośrodkami miejskimi.”

„Jednym z celów polityki przestrzennego zagospodarowania kraju na tych obszarach jest utrzymanie i rozwijanie więzi społeczności lokalnych i zachowanie prawidłowych relacji między istniejącymi strukturami przestrzennymi, ponieważ najważniejszym zagrożeniem dla tych obszarów są dezintegracja i niepełne procesy urbanizacyjne.”

Jednocześnie Gryfino jest miastem granicznym położonym w obszarze funkcjonalnym strefy przygranicznej i posiadającym własny obszar funkcjonalny sięgający na terytorium Republiki Federalnej Niemiec. Wg KPZK 2030 strefa przygraniczna to obszar funkcjonalny wymagający restrukturyzacji i rozwoju nowych funkcji przy wsparciu instrumentów właściwych polityce regionalnej.

KPZK 2030 wskazuje najpilniejsze problemy zagospodarowania polskiej przestrzeni i konkretne działania naprawcze w sześciu obszarach tematycznych dla:

- 1) poprawy konkurencyjności największych miast i powiązań między nimi;
- 2) tworzenia warunków równomiernego rozwoju poza dużymi miastami;
- 3) rozwoju infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej (np. sieci szerokopasmowe);
- 4) poszanowania środowiska naturalnego i walorów krajobrazowych, a także kulturowych;
- 5) wzmocnienia odporności Polski na zagrożenia związane z bezpieczeństwem energetycznym (np. poprzez budowanie połączeń energetycznych z sąsiednimi państwami) czy ekstremalnymi zjawiskami naturalnymi (np. powodzią);
- 6) systematycznej budowy i utrzymania skutecznego systemu planowania przestrzennego (np. eliminowania chaotycznego sposobu zabudowy przedmieść).

1.1.1. Wizja przestrzennego zagospodarowania Polski 2030 (wg KPZK 2030) – poziom lokalny

„Obszary funkcjonalne największych miast w 2030 roku stanowią rozległe przestrzenie zintegrowane funkcjonalnie, które łączą silne wewnętrzne więzi współpracy gospodarczej, społecznej

²³ KPZK 2030 utraciła moc z dniem 13 listopada 2020 r. na podstawie art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw.

²⁴ Monitor Polski z dnia 27 kwietnia 2012 r., poz. 252, Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, pkt 6.1.4. Ośrodki lokalne.

i instytucjonalnej. Cały obszar funkcjonalny największych miast charakteryzuje się wysokim poziomem i dynamiką rozwoju, ciągłością, zwartością i wysokim stopniem urbanizacji. Zintegrowane rozwiązania w zakresie transportu publicznego oraz dostępność infrastruktury społecznej, w tym budownictwa mieszkaniowego i pozostałej infrastruktury, jak też działania związane z rewitalizacją obszarów zdegradowanych, wpływają pozytywnie na mobilność mieszkańców, nie stanowiąc barier przy wyborze miejsca pracy i zamieszkania. Integracja na obszarach funkcjonalnych mniejszych ośrodków miejskich, niepełniących znaczących funkcji krajowych bądź charakteryzujących się specjalizacją funkcjonalną (np. w zakresie turystyki), dokonuje się przede wszystkim dzięki koncentracji przestrzennej procesów urbanizacyjnych oraz dzięki rozbudowie wewnętrznych powiązań transportowych i komunikacyjnych.

Integrację przestrzenną na poziomie lokalnym na obszarach położonych poza zurbanizowanymi terenami funkcjonalnymi dużych i średnich miast zapewniają powiązania lokalne w obrębie obszarów wiejskich. Centrami tych obszarów będzie zbiór miast lokalnych, zapewniających na obszarze całego kraju jednolity standard dostępu do podstawowych usług i dóbr publicznych, w szczególności w zakresie kultury, edukacji (m.in. na poziomie podstawowym, gimnazjalnym i ponadgimnazjalnym), transportu publicznego, usług teleinformatycznych (punkty z darmowym dostępem do internetu), usług niezbędnych dla obsługi działalności gospodarczej oraz administracyjnych, związanych z sądownictwem.

Istotne przemiany w ramach osadnictwa wiejskiego i małych miast obsługujących obszary wiejskie dotyczą funkcji pełnionych przez te jednostki w systemie osadniczym, co wiąże się także ze zmianami ich struktur. Jedną z przyczyn jest zerwanie bezpośrednich związków między miejscem zamieszkania, a miejscem zatrudnienia, kształtujące procesy urbanizacji obszarów wiejskich. W okresie 2010-2030 postępuje koncentracja osadnictwa w strefach otaczających główne ośrodki miejskie oraz w dynamicznie rozwijających się ośrodkach regionalnych, subregionalnych i wybranych lokalnych. Na pozostałych obszarach odczuwalnie zmniejsza się liczba ludności wskutek odpływu migracyjnego i ujemnego salda ruchu naturalnego, ułatwiając wspierane przez państwo skupianie osadnictwa. Urbanizacja wsi podlega regulacjom prawno-ekonomicznym wspomagającym osiągnięcie ładu przestrzennego, zachowanie dziedzictwa kulturowego i walorów krajobrazowych, co sprzyja zróżnicowaniu przestrzennych układów i form osadnictwa wiejskiego. Mobilność zasobów ludzkich wspiera i przyspiesza zmiany struktur przestrzennych. Wyrównanie poziomu życia następuje w procesie powiększania się możliwości zatrudnienia na obszarach wiejskich poza rolnictwem lub w pobliżu tych obszarów w wyniku zwiększenia mobilności przestrzennej (także wahadłowej) i zawodowej, powstawanie pozarolniczych miejsc pracy na lokalnych rynkach pracy oraz zwiększenia jakości zasobów ludzkich. Wiąże się to z ułatwieniem dostępu do usług świadczonych przez ośrodki lokalne i wyższego rzędu według określonych na poziomie krajowym standardów dostępu do usług mających podstawowe znaczenie dla rozwoju społeczno-gospodarczego.

Obszary wiejskie w procesie odnowy wsi wykorzystują własny potencjał rozwojowy, zachowując zróżnicowania funkcjonalne wynikające z położenia w stosunku do centrów rozwoju, dziedzictwo kulturowe i walory środowiska przyrodniczego. Wykorzystanie unikalnych zasobów krajobrazu kulturowego i budowanie specjalizacji terytorialnej sprzyja rozwojowi lokalnych rynków pracy. Wzrasta konkurencyjność rolnictwa oparta na innowacyjności, modernizacji i zmianach strukturalnych. Rozwojowi obszarów wiejskich sprzyja wzrastający rozwój dostępności komunikacyjnej między miastem a wsią oraz wewnątrz obszarów wiejskich. Obszary przygraniczne wykorzystują szanse rozwoju związane z kooperacją klastrów powstających po obu stronach granicy.”

1.1.2. Zasady polityki przestrzennego zagospodarowania (wg KPZK 2030)

Zasady polityki przestrzennej mają charakter stały i dotyczą wszelkich form działalności człowieka w odniesieniu do przestrzeni. Najważniejsza z nich jest **ustrojowa zasada zrównoważonego rozwoju** – oznacza taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności oraz obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

Z tej zasady KPZK 2030 wywodzi kolejne zasady planowania publicznego:

- 1) **zasada racjonalności ekonomicznej** – oznacza, że w ramach polityki przestrzennej uwzględniana jest ocena korzyści społecznych, gospodarczych i przestrzennych w długim okresie;
- 2) **zasada preferencji regeneracji (odnowy) nad zajmowaniem nowych obszarów pod zabudowę** – oznacza intensyfikację procesów urbanizacyjnych na obszarach już zagospodarowanych, tak aby minimalizować ekspansję zabudowy na nowe tereny. W praktyce

zasada ta przeciwdziała rozpraszaniu zadań inwestycyjnych, przyczynia się do efektywnego wykorzystania przestrzeni zurbanizowanej, chroniąc jednocześnie przestrzeń wewnątrz miast przed dewastowaniem (zasada odnosi się do recyklingu przestrzeni, użytkowania zasobu);

- 3) **zasada przezorności ekologicznej** – oznacza, że rozwiązywanie pojawiających się problemów powinno następować we właściwym czasie, tj. odpowiednie działania powinny być podejmowane już wtedy, gdy pojawia się uzasadnione przypuszczenie, że problem wymaga rozwiązania, a nie dopiero wtedy, gdy istnieje pełne tego naukowe potwierdzenie; pozwoli to uniknąć zaniechań wynikających z czasochłonnych badań, braku środków lub zachowawczego działania odpowiedzialnych osób lub instytucji;
- 4) **zasada kompensacji ekologicznej** – polega na takim zarządzaniu przestrzenią, planowaniu i realizacji działań polityki rozwojowej, w tym przestrzennej, aby zachować równowagę przyrodniczą i wyrównywać szkody w środowisku wynikające z rozwoju przestrzennego, wzrostu poziomu urbanizacji i inwestycji niezbędnych ze względów społeczno-gospodarczych, a pozbawionych alternatywy neutralnej przyrodniczo.

Funkcjonowanie zintegrowanego systemu rozwoju zapewniają:

- 1) **zasada hierarchiczności celów zapewniająca koordynację działalności wszystkich podmiotów podejmujących decyzję z poszanowaniem subsydiarności organizacji władz samorządowych** – definiuje kluczowe elementy planowania przestrzennego, które powinny być formułowane na najwyższym poziomie planowania w celu ustalenia niezbędnych standardów i nadania pierwszeństwa realizacji inwestycji celu publicznego, dla ograniczania szkodliwych zjawisk przestrzennych, m.in. konfliktów przestrzennych;
- 2) **zasada dynamicznego strefowania i wyznaczania obszarów planistycznych** jako podstawa do planowania funkcjonalnego w celu wykorzystania lokalnych i regionalnych potencjałów oraz minimalizacji sytuacji konfliktowych (realizowana w KPZK 2030 przez obszary funkcjonalne);
- 3) **zasada partycypacji społecznej (szerokiej i aktywnej)** stanowiącej gwarant praworządności i transparentności gospodarowania przestrzenią i procedur planistycznych. Aktywność społeczna jest niezbędna przy formułowaniu w pierwszej kolejności lokalnych strategii, polityk i prawa miejscowego. Efektywność realizowania polityki przestrzennej wymaga wzmocnienia jakości kapitału ludzkiego i budowy społeczeństwa obywatelskiego, jak również przyjęcia zasady większej partycypacji społecznej, oznaczającej współdziałanie i współodpowiedzialność podmiotów realizujących politykę rozwoju.

Cel strategiczny KPZK 2030

Efektywne wykorzystanie przestrzeni kraju i jej terytorialnie zróżnicowanych potencjałów rozwojowych dla osiągnięcia ogólnych celów rozwojowych – konkurencyjności, zwiększenia zatrudnienia, sprawności funkcjonowania państwa oraz spójności w wymiarze społecznym, gospodarczym i terytorialnym w długim okresie.

Osiągnięcie tego celu musi się odbywać z zachowaniem spójności przyrodniczo-kulturowej służącej realizacji konstytucyjnej zasady zrównoważonego rozwoju.

Cele polityki przestrzennego zagospodarowania kraju w horyzoncie roku 2030 zaadaptowane do skali gminy opisano w dalszej kolejności – pkt 1.5. Polityka przestrzenna w Strategii Rozwoju Gminy Gryfino do 2030.

1.2. Strategia Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2030

Strategia Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2030 przyjęta Uchwałą nr VIII/100/19 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 28 czerwca 2019 r. stanowi podstawę programową rozwoju regionalnego. Mając na uwadze przesłanki i założenia jej aktualizacji oraz diagnozę sytuacji i prognozowane trendy rozwojowe wskazuje w oparciu o scenariusze wizję rozwoju województwa zachodniopomorskiego. Biorąc pod uwagę potencjał i sytuację regionu oraz jego możliwości rozwojowe, sformułowano misję dla województwa zachodniopomorskiego: Pomorze Zachodnie – lider niebieskiego i zielonego wzrostu zapewniającego wysoką jakość życia mieszkańców. Sformułowano również główne cele rozwojowe, a w nich cele kierunkowe:

I - Otwarta społeczność:

- 1.1 Wzmocnienie potencjału demograficznego i funkcji.
- 1.2 Włączenie społeczne i zapewnienie szans rozwojowych wszystkim mieszkańcom regionu.
- 1.3 Rozwój wspólnotowości i tworzenie kapitału społecznego.

II - Dynamiczna gospodarka:

- 2.1. Rozwój potencjału gospodarczego województwa w oparciu o inteligentne specjalizacje.
- 2.2. Wzmocnienie gospodarki wykorzystującej naturalne potencjały regionu.
- 2.3. Udoskonalenie strategicznego zarządzania rozwojem gospodarczym regionu.

III - Sprawny samorząd:

- 3.1. Rozwój głównych ośrodków miejskich.
- 3.2. Rozwój obszarów pozaaglomeracyjnych.
- 3.3. Zapewnienie zintegrowanej i wydolnej infrastruktury.
- 3.4. Zapewnienie wydajnych i efektywnych systemów usług publicznych.
- 3.5. Wzmocnienie kompetencji dla zarządzania rozwojem.

IV - Partnerski region:

- 4.1. Wzmocnienie pozycji regionu w basenie Morza Bałtyckiego.
- 4.2. Rozwój relacji z landami niemieckimi i aglomeracją berlińską.
- 4.3. Wykorzystanie potencjału makroregionu Polski Zachodniej.

Z punktu widzenia Gminy Gryfino należy przyjąć, że w większości celów kierunkowych znajdują się obszary działania dla niej ważne i takie, w których gmina może realizować własne koncepcje rozwojowe.

Jedną z podstaw kierowania rozwojem jest zintegrowane podejście terytorialne. Jak zapisano w strategii - „Oznacza to konieczność stopniowego odchodzenia od myślenia o rozwoju zamkniętym w granicach administracyjnych poszczególnych jednostek samorządu terytorialnego i przechodzenie do rozumienia rozwoju terytorialnego jako pobudzania potencjału obszaru delimitowanego jego cechami funkcjonalnymi. Obszar województwa zachodniopomorskiego wykazuje liczne i przenikające się związki funkcjonalne (społeczne, gospodarcze i przestrzenne), których identyfikacja pozwala na określenie wspólnej wizji działań i przygotowanie spójnej interwencji. Ponadto wyjście poza granice administracyjne oznacza konieczność skoordynowania działań różnych podmiotów i ich zintegrowania w pakiet o zakresie odpowiadającym potrzebom rozwojowym danego obszaru. Wzmocnienie aspektu związanego ze wsparciem obszarów funkcjonalnych stanowi podstawę dla budowania potencjału wdrożeniowego Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego w perspektywie 2030 roku. Przygotowana w taki sposób interwencja przyniesie wiele korzyści w wyniku podjęcia skoordynowanych i zintegrowanych działań przez podmioty działające w różnych skalach terytorialnych.”.

W powyższym kontekście położenie Gminy Gryfino w miejskim obszarze funkcjonalnym ośrodka wojewódzkiego – Szczecina (Szczecińskim Obszarze Metropolitalnym) stanowi jeden z głównych czynników determinujących jej rozwój.

1.3. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego został przyjęty Uchwałą Nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 25 czerwca 2020 r. Poza szeregiem ustaleń, zaleceń, rekomendacji i projektów dedykowanych do całego obszaru województwa, dokument odnosi się do obszaru miasta i gminy Gryfino w myśl zasady zintegrowanego podejścia terytorialnego w sposób bezpośredni:

- 1) w Celu II. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego, w Kierunku 8. Zachowanie różnorodności biologicznej i rozwój systemu obszarów chronionych oraz jego integracja z systemami pozaregionalnymi – plan ustala uwzględnienie w polityce gminy wskazanych do ustanowienia na obszarze województwa obszarów chronionego krajobrazu (OChK) w polityce przestrzennej jednostek samorządu terytorialnego;
- 2) w Celu IV. Przekształcenia sieci osadniczej, w Kierunku 2. Rozwój policentrycznej sieci osadniczej województwa, umożliwiającej procesy dyfuzji rozwoju z biegunów wzrostu do pozostałych ośrodków i poprawę spójności przestrzennej wewnątrz województwa – wskazuje jako zalecenie na realizację polityki przestrzennej ośrodków ponadlokalnych wspomagających rozwój wraz z ich obszarami oddziaływania;
- 3) w Celu V. Ochrona dziedzictwa i krajobrazu kulturowego, w Kierunku 1. Zahamowanie degradacji obiektów zabytkowych i dóbr kultury współczesnej, poprawa ich stanu i sposobu wykorzystania – plan ustala: Ustanowienie i ochrona dóbr kultury współczesnej przez wprowadzenie stosownych przepisów w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, w planach miejscowych i innych aktach prawa miejscowego dla następujących obiektów, figurujących w katalogu obiektów (lista otwarta do rozszerzenia) - cmentarz żołnierzy radzieckich: Gryfino, ul. Pomorska; w Kierunku 2. Obszarowa ochrona obiektów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego – plan ustala: Ochrona walorów wskazanych obszarów kulturowo-krajobrazowych (OKK), w tym zachowanie ich charakterystycznych cech kulturowych i krajobrazowych w drodze łącznego stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków, krajobrazu i środowiska

- przyrodniczego ... oraz zaleca: Uwzględnienie w polityce gmin obszarów zwaloryzowanych jako spełniających kryteria parków kulturowych (PK) - PK16 „Skarpa Nadodrzańska”;
- 4) w Celu VIII. Poprawa zewnętrznej i wewnętrznej dostępności transportowej oraz sprawności systemu transportowego, w Kierunku 1. Wzmacnianie i kształtowanie systemu ponadregionalnych i transgranicznych powiązań drogowych województwa – plan ustala: Budowa obwodnicy Gryfina oraz nowego odcinka DK 31 Radziszewo-Gryfino wraz z budową nowego węzła Radziszewo na A6, w Kierunku 3. Kształtowanie systemu zewnętrznych i wewnętrznych kolejowych powiązań transportowych – plan ustala: Modernizacja linii kolejowej nr 273 na odcinku Szczecin Główny–Kostrzyn nad Odrą wraz z łącznicami 821 i 822 oraz: Budowa Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej z wykorzystaniem istniejących linii kolejowych nr 406, 273, 351, w Kierunku 4. Rozwój transportu zbiorowego – plan ustala: Przebudowa dróg lokalnych łączących centrum przesiadkowe w Gryfinie z siecią TEN-T oraz: Budowa Zintegrowanych Centrów Przesiadkowych w Gryfinie, Stargardzie i Goleniowie, w Kierunku 6. Poprawa żeglowności na Odrze – plan ustala: Modernizacja Odrzańskiej Drogi Wodnej (docelowo podnoszenie klasy żeglowności zgodnie z decyzjami Rządu RP) ... oraz wskazuje działanie projektowe: Analiza logistyczna i ekonomiczna dostaw paliw drogą wodną do wybranych lokalizacji PGE GiEK S.A. oraz studium wykonalności nabrzeży przeładunkowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą i oceną techniczno-ekonomiczną przedsięwzięcia;
 - 5) w Celu IX. Rozbudowa infrastruktury technicznej, poprawa gospodarki wodno-ściekowej, rozwój energetyki wykorzystującej odnawialne źródła energii i zwiększenie dostępności cyfrowej, w Kierunku 1. Budowa i rozwój konwencjonalnych źródeł energii – plan ustala: 1. Budowa nowych mocy wytwórczych w Elektrowni Dolna Odra w wariantcie budowy bloków gazowo-parowych wraz z gazociągiem zasilającym 2. Dostosowanie w PGE GiEK Oddział Zespół Elektrowni Dolna Odra istniejących źródeł wytwarzania do konkluzji BAT 3. Budowa portu barkowego w PGE GiEK Oddział Zespół Elektrowni Dolna Odra, Elektrownia Dolna Odra oraz odtworzenie w Elektrowni Pomorzany nabrzeża i infrastruktury przeładunkowej, w Kierunku 2. Rozbudowa i modernizacja sieci i urządzeń elektroenergetycznych – plan ustala: Połączenia transgraniczne ze Szwecją i z Niemcami oraz wyprowadzenie mocy z OZE na poziomie napięcia 400 kV: ... oraz: Budowa, przebudowa i modernizacja sieci dystrybucyjnej wysokiego napięcia WN-110 kV ..., w Kierunku 3. Budowa i rozbudowa sieci gazowych – plan zaleca: Budowa sieci dystrybucyjnej wysokiego ciśnienia (gazociągi i stacje gazowe) na obszarach deficytowych: gazociąg Szczecin Podjuchy-Gryfino, w Kierunku 5. Działania na rzecz wykorzystania potencjału województwa w sektorze biogospodarki dla rozwoju energetyki odnawialnej – plan ustala: Wykorzystanie potencjału biogazu rolniczego dla rozwoju biogazowni rolniczych, w Kierunku 9. Zahamowanie wzrostu i obniżenie istniejącego ryzyka powodziowego oraz przeciwdziałanie skutkom suszy – plan ustala: Budowa bądź odbudowa wałów przeciwpowodziowych w rejonie miejscowości: Mniszki-Gryfino: odbudowa wałów przeciwpowodziowych na długości 2116m. w km 720+935 – 718+850, Krajnik-Marwice: odbudowa wałów przeciwpowodziowych na długości 3485m nad rzeką Odrą Wschodnią w km 712+100-708+862, Modernizacja stacji pomp Krajnik oraz wskazuje działanie projektowe: Opracowanie szczegółowej analizy i projektu możliwości zwiększenia retencji obszarów zurbanizowanych (indywidualnie dla miasta powyżej 20 tys. mieszkańców), tj. ..., Gryfino
 - 6) w Celu X. Rozwój infrastruktury obronności i bezpieczeństwa państwa, w Kierunku 1. Utrzymanie, funkcjonowanie i rozwój infrastruktury obronności i bezpieczeństwa państwa – plan ustala: Uwzględnianie w dokumentach strategicznych i planistycznych samorządów terytorialnych i administracji rządowej (dla obszarów morskich) rozmieszczenia i bezkolizyjnego funkcjonowania obszarów, obiektów i urządzeń infrastruktury służącej obronności i bezpieczeństwu państwa (tereny zamknięte wraz z ich strefami ochronnymi) przy uwzględnieniu wytycznych *Strategii Bezpieczeństwa Narodowego RP*, *Strategii Obronności RP* oraz *Wizji Sił Zbrojnych RP do roku 2030* i przepisów odrębnych;
 - 7) w Celu XIV. Poprawa spójności wewnętrznej i przełamywanie peryferyjności przygranicznego obszaru funkcjonalnego, w Kierunku 1. Przeciwdziałanie peryferyjności w przestrzeni kraju i wykorzystanie powiązań transgranicznych – plan ustala: Modernizacja Odrzańskiej Drogi Wodnej;
 - 8) w Celu XVI. Racjonalizacja struktury funkcjonalno-przestrzennej i sieci osadniczej oraz wzmocnienie funkcji miejskich, w Kierunku 1. Wspieranie policentrycznej sieci osadniczej i funkcji miejskich – plan zaleca: Kierowanie funkcji miejskich do centrów miast i przestrzeni nadwodnych;
 - 9) w Celu XIX. Wzmacnianie szczecińskiego obszaru funkcjonalnego jako ośrodka wzrostu gospodarczego, w Kierunku 2. Wzrost aktywności gospodarczej i poziomu innowacyjności – plan zaleca: Rozwój istniejących parków przemysłowych i naukowo-technologicznych oraz SSE,

w Kierunku 3. Gospodarcze wykorzystanie potencjału turystycznego – plan zaleca: Rozbudowa infrastruktury turystyki wodnej na Odrze, Zalewie Szczecińskim i Bałtyku, z uruchomieniem tramwaju wodnego ze Szczecina do kąpielisk na jeziorze Dąbie i Zalewie Szczecińskim oraz: Zagospodarowanie Międzyodrza dla potrzeb turystyki wodnej, pieszej i rowerowej

- 10) w Celu XX. Wzmacnianie wewnętrznych i zewnętrznych powiązań transportowych, w Kierunku 1. Utworzenie w SOM sprawnie działających systemów transportu – plan ustala: Stworzenie systemu kolei metropolitalnej w Szczecinie oraz łączącej Szczecin z Policami (w perspektywie z Trzebieżą), Gryfinem – elektrownią Dolna Odra, Portem Lotniczym Szczecin Goleniów, Stargardem (Stargard Kluczewo), Kołbaskowem oraz w perspektywie w układzie transgranicznym z Pasewalkiem i Angermünde wraz z budową nowych przystanków, bądź optymalizacją rozmieszczenia istniejących oraz zaleca: Budowa obwodnic miejscowości leżących wzdłuż drogi nr 31;
- 11) w Celu XXI. Utworzenie w SOM sprawnie działających systemów infrastruktury technicznej w dziedzinie energetyki, gospodarki odpadami i ochrony przeciwpowodziowej, w Kierunku 1. Budowa, przebudowa i modernizacja systemów energetycznych, w tym ze źródeł odnawialnych – plan rekomenduje: 1. Budowa nowych mocy wytwórczych w Elektrowni Dolna Odra w wariantcie budowy bloków gazowo-parowych 2. Dostosowanie w PGE GiEK Oddział Zespół Elektrowni Dolna Odra istniejących źródeł wytwarzania do konkluzji BAT 3. Budowa portu barkowego w PGE GiEK Oddział Zespół Elektrowni Dolna Odra oraz odtworzenie w Elektrowni Pomorzany nabrzeża i infrastruktury przeładunkowej, w Kierunku 3. Zahamowanie wzrostu i obniżenie istniejącego ryzyka powodziowego – plan ustala: Odbudowa wałów przeciwpowodziowych: Mniszki-Gryfino, Krajnik-Marvice, Modernizacja stacji pomp Krajnik ...

W zakresie realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym plan wskazuje:

- 1) likwidację „wąskich gardeł” na drogach krajowych poprzez budowę obwodnic Gryfina (DK nr 31);
- 2) modernizację linii kolejowej nr 273 na odcinku Głogów–Zielona Góra–Rzepin–Dolna Odra wraz z łącznicami nr 821 i 822;
- 3) bagrowanie Przekopu Klucz–Ustowo;
- 4) budowę linii 400kV Krajnik-Baczyna;
- 5) rozbudowę/modernizację oraz planowanie nowych instalacji do oczyszczania selektywnie zebranych frakcji odpadów;
- 6) rozbudowę/modernizację oraz planowanie nowych instalacji do przetwarzania odpadów zielonych lub/i innych bioodpadów;
- 7) budowę Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej w Szczecinie z wykorzystaniem istniejących odcinków linii kolejowych nr 406, 273, 351;
- 8) przebudowę dróg lokalnych łączących centrum przesiadkowe w Gryfinie z siecią TEN-T;
- 9) Zintegrowane Centrum Przesiadkowe w Gryfinie;
- 10) budowę ścieżki rowerowej Gryfino-Wełtyń;
- 11) budowę ścieżki rowerowej Wełtyń – strefa przemysłowa w Gardnie;

Ponadto mapa planu wskazuje na obszarze gminy Gryfino m.in.:

- 1) istniejące obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią, przyrodnicze obszary chronione;
- 2) korytarze ekologiczne – Odry i Zalewu Szczecińskiego o znaczeniu ponadregionalnym oraz wodne o znaczeniu regionalnym;
- 3) leśny kompleks promocyjny;
- 4) nie eksploatowane złoża perspektywiczne surowców mineralnych;
- 5) projektowany gazociąg przyłączeniowy do Elektrowni Dolna Odra.

1.4. Gryfino w miejskim obszarze funkcjonalnym ośrodka wojewódzkiego – Szczecińskim Obszarze Metropolitalnym (SOM)

Gmina Gryfino graniczy z miejskim ośrodkiem wojewódzkim Szczecinem i w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju jest położona w miejskim obszarze funkcjonalnym ośrodka wojewódzkiego, tzn. w zasięgu powiązań funkcjonalnych miasta będącego siedzibą władz samorządu województwa i wojewody.

Gmina Gryfino jest również członkiem Stowarzyszenia Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego (SSOM), które pełni jednocześnie funkcję Związku Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych (ZIT) dla gmin stowarzyszenia oraz rolę Instytucji Pośredniczącej (IP) dla Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020 (RPO WZ 2014-2020). Stowarzyszenie jako Związek ZIT pełni funkcję wspólnej reprezentacji samorządów Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego wobec władz krajowych i regionalnych oraz opracowuje i realizuje przyjętą Strategię Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych.

ZIT to narzędzie, które po raz pierwszy pojawiło się w przedstawionych przez Komisję Europejską aktach prawnych na nową perspektywę 2014-2020. Przy pomocy tego instrumentu, partnerstwa jednostek samorządu terytorialnego (JST) miast i obszarów powiązanych z nimi funkcjonalnie mogą realizować wspólne przedsięwzięcia, łączące działania finansowane z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego i Europejskiego Funduszu Społecznego. ZIT umożliwia również działania poza granicami administracyjnymi JST.

Zgodnie ze statutem celem SSOM jest w szczególności:

- 1) upowszechnianie idei samorządności lokalnej i regionalnej oraz wspieranie jej rozwoju;
- 2) podejmowanie i wspieranie wszelkich działań zmierzających do utworzenia szczecińskiego obszaru metropolitalnego;
- 3) realizacja i ochrona wspólnych interesów członków stowarzyszenia;
- 4) kształtowanie wspólnej polityki stowarzyszonych jednostek samorządu terytorialnego;
- 5) reprezentowanie interesów członków stowarzyszenia na forum krajowym i międzynarodowym;
- 6) promowanie osiągnięć członków stowarzyszenia;
- 7) wspieranie gospodarczego i kulturowego rozwoju członków stowarzyszenia, wspieranie współpracy zagranicznej członków stowarzyszenia, zwłaszcza współpracy transgranicznej;
- 8) realizacja zadań wykonywanych przez stowarzyszenie jako Związek ZIT, w tym jako IP dla RPO WZ 2014-2020.

Dla realizacji swoich celów stowarzyszenie wykonuje następujące zadania:

- 1) inicjowanie na terenie jednostek samorządu terytorialnego członków stowarzyszenia wspólnych przedsięwzięć, w szczególności w zakresie:
 - a) planowania przestrzennego,
 - b) rozwoju wspólnej przestrzeni zwłaszcza infrastruktury gazowej, energetycznej, wodnej, kanalizacyjnej i drogowej,
 - c) ochrony środowiska i gospodarki odpadami, a w tym ochrony wód, ziemi i powietrza oraz krajobrazu,
 - d) rozwoju gospodarczego i turystycznego gmin w oparciu o ich naturalne walory przyrodnicze przez wskazanie terenów inwestycyjnych,
 - e) komunikacji i transportu,
 - f) kultury, sportu i rekreacji,
 - g) promocji gospodarczej i turystycznej,
 - h) polityki edukacyjnej,
 - i) tworzenia sieci teleinformatycznych,
 - j) uzgadniania systemu zabezpieczenia medycznego;;
- 2) wykonywanie zadań określonych w podpisywanych przez Stowarzyszenie umowach i porozumieniach;
- 3) prowadzenie działalności gospodarczej – usługowej, w szczególności: wydawniczej, szkoleniowej, konsultingowej i marketingowej;
- 4) pozyskiwanie i wykorzystywanie środków pomocowych Unii Europejskiej oraz krajowych i międzynarodowych instytucji finansowych dla realizacji celów Stowarzyszenia;

- 5) podejmowanie innych działań zgodnych z przepisami prawa zmierzających do osiągnięcia celów Stowarzyszenia;
- 6) pełnienie funkcji Związku ZIT oraz Instytucji Pośredniczącej dla RPO WZ 2014–2020.

Realizacja powyższych celów i zadań przekłada się w niektórych obszarach wprost na działania w przestrzeni gminy Gryfino, dlatego musi być uwzględniana w formułowaniu kierunków rozwoju przestrzennego gminy.

Do najważniejszych działań realizowanych w ramach ZIT SSOM a dotyczących obszaru gminy Gryfino należy:

- 1) budowa Zintegrowanego Centrum Przesiadkowego w Gryfinie, obejmująca przebudowę dworca i jego okolic;
- 2) budowa Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej w Szczecinie z wykorzystaniem istniejących odcinków linii kolejowych nr 406, 273, 35;
- 3) budowa infrastruktury technicznej w celu poprawy funkcjonowania i wzrostu konkurencyjności MŚP w rejonie drogi krajowej 31 (ul. Pomorska) w Gryfinie;
- 4) przebudowa dróg lokalnych łączących centrum przesiadkowe w Gryfinie z siecią TEN-T;
- 5) budowa drogi rowerowej łączącej miejscowości gminy Stare Czarnowo z obszarem Parku Regionalnego w Gryfinie.

Ponadto na obszarze gminy Gryfino zachodzą i będą miały miejsce procesy występujące w przestrzeni miejskiego obszaru funkcjonalnego Szczecina mające wpływ na zagospodarowanie przestrzenne gminy a wynikające z wzajemnych powiązań funkcjonalnych, migracji wewnętrznych, dojazdów z miejsca zamieszkania do i z pracy, szkoły, urzędów, instytucji kultury i wielu innych właściwych dla takiej relacji.

1.5. Polityka przestrzenna w Strategii Rozwoju Gminy Gryfino do 2030

*Głównym zadaniem planowania przestrzennego jest wskazywanie możliwości optymalnego wykorzystania przestrzennie zróżnicowanych cech danego obszaru dla osiągnięcia celów rozwojowych, ustalenie rozmieszczenia w przestrzeni i koordynacja w czasie działań rozwojowych, pozwalające na uzyskanie efektu synergii tych działań i jednocześnie zachowanie tych cech terytorium, które wymagają ochrony i gwarantują tworzenie podstaw trwałego i zrównoważonego rozwoju.*²⁵

Odnosząc zdefiniowane w koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 główne cele polityki przestrzennej kraju do skali i obszaru gminy Gryfino można je określić jak niżej:

- podnoszenie konkurencyjności gminy i jej ośrodków, w szczególności miasta Gryfino, w przestrzeni regionu oraz w ramach policentrycznej struktury miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Szczecina,
- poprawa spójności wewnętrznej, tworzenie warunków dla rozwoju, w tym wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich z wykorzystaniem potencjału całego obszaru gminy Gryfino,
- poprawa dostępności poprzez rozwój infrastruktury transportowej i teleinformatycznej,
- kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych,
- kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem zagrożeń naturalnych i potrzeb w zakresie bezpieczeństwa energetycznego,
- a przede wszystkim przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego jako podstawy wszelkich działań w przestrzeni (przy czym zgodnie z art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod pojęciem „ładu przestrzennego” należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne).

²⁵ Monitor Polski z dnia 27 kwietnia 2012 r., poz. 252, koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, I. Zagospodarowanie przestrzenne kraju – podstawowe definicje KPZK 2030, pkt 3.1. Planowanie przestrzenne.

Realizacji powyższych celów ogólnych towarzyszyć powinny przytoczone poniżej cele strategiczne i operacyjne sformułowane w Strategii Rozwoju Gminy Gryfino do 2030 (dalej Strategii) przyjętej Uchwałą NR LII/516/18 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 27 września 2018 r.

Strategia, obok Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino, jest dokumentem stanowiącym podstawowe narzędzie planowania strategicznego w wymiarze lokalnym. Strategia określa docelową wizję gminy w perspektywie najbliższych lat oraz wizję gminy Gryfino:

Gryfino 2030 to atrakcyjna przestrzeń do życia, w sposób funkcjonalny połączona z aglomeracją szczecińską

Strategia i jej główne założenia zgodnie z art. 9 ust. 2 u.p.z.p. powinny być uwzględnione w kierunkach rozwoju przestrzennego formułowanych w studium, jako podstawowym instrumencie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, a następnie w sukcesywnie sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino będzie zatem jednym z podstawowych narzędzi służących wdrażaniu i realizacji założeń Strategii w sferze dotyczącej polityki przestrzennej.

Określona w Strategii wizja gminy Gryfino w znacznej mierze opiera się na zidentyfikowanych obecnych i przyszłych potencjałach:

- atrakcyjne gospodarczo i turystycznie położenie Gminy (obecny potencjał),
- konkurencyjną gospodarkę (obecny potencjał),
- powiązanie z przestrzenią aglomeracji szczecińskiej (obecny potencjał),
- atrakcyjną przestrzeń do życia (rozwijany potencjał),
- dostosowaną do potrzeb mieszkańców infrastrukturę społeczną oraz wysokiej jakości usługi publiczne (rozwijany potencjał),
- walory przyrodnicze i krajobrazowe (obecny potencjał),
- kapitał ludzki i społeczny (rozwijany potencjał).

Strategia formułuje również misję, jako nadrzędny cel funkcjonowania, trend rozwojowy, zgodny z oczekiwaniami wszystkich zainteresowanych podmiotów, a zwłaszcza mieszkańców:

Wykorzystując w sposób inteligentny posiadane potencjały, a także powiązania funkcjonalnoprzestrzenne w obrębie aglomeracji szczecińskiej, działamy na rzecz wzmocnienia i rozwoju kapitału ludzkiego Gminy Gryfino

Misja w powyższym brzmieniu zwraca uwagę na trzy kluczowe wartości, które będą przyświecać realizacji opracowanej Strategii:

- inteligentne korzystanie z posiadanych potencjałów,
- oparcie rozwoju na współpracy w obszarze aglomeracji szczecińskiej,
- wzmocnienie i rozwój kapitału ludzkiego Gminy.

W oparciu o powyższe w Strategii sformułowano cele strategiczne i cele operacyjne:

Tab. 26. Cele strategiczne i operacyjne w Strategii Rozwoju Gminy Gryfino do 2030.

CEL STRATEGICZNY 1			
Podniesienie jakości życia mieszkańców oraz zwiększenie atrakcyjności osiedleńczej gminy			
CEL OPERACYJNY 1.1	CEL OPERACYJNY 1.2	CEL OPERACYJNY 1.3	CEL OPERACYJNY 1.4
Rozwój infrastruktury oraz oferty edukacyjnej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej	Rozwój gospodarczy w powiązaniu z rozwojem infrastruktury komunalnej	Ukierunkowanie pomocy społecznej pod potrzeby mieszkańców	Rozwój infrastruktury i oferty turystycznej

CEL STRATEGICZNY 2 Wzrost współpracy z mieszkańcami	
CEL OPERACYJNY 2.1	CEL OPERACYJNY 2.2
Zwiększenie poziomu partycypacji mieszkańców w zarządzaniu Gminą	Wspieranie rozwoju NGO

CEL STRATEGICZNY 3 Rozszerzenie współpracy w ramach aglomeracji szczecińskiej	
CEL OPERACYJNY 3.1	CEL OPERACYJNY 3.2
Poprawa komunikacji oraz rozwój infrastruktury aglomeracyjnej	Wzmocnienie współpracy gospodarczej

Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Gryfino do 2030

Część ze zdefiniowanych celów, wskaźników ich osiągnięcia oraz czynników sprzyjających realizacji dotyczy bezpośrednio uwarunkowań i działań w przestrzeni gminy, choć sama Strategia nie odnosi się wprost do polityki przestrzennej. Najważniejsze z nich dotyczą infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, centrum przesiadkowego, dróg rowerowych, obiektów i przestrzeni publicznych.

Strategia nie zawiera bezpośrednich powiązań ze sformułowanymi na wstępie, na podstawie KPZK 2030, celami polityki przestrzennej. Zauważa natomiast, że jedną z mocnych stron i szans wynikających z uwarunkowań przestrzennych są *powiązania i związki funkcjonalne gminy z przestrzenią aglomeracji szczecińskiej, wpływające na efektywniejsze wykorzystanie potencjałów i zasobów aglomeracji, w tym potencjałów gospodarczych, kapitału ludzkiego, popytu na szereg usług, np. zagospodarowania wolnego czasu oraz wpływające na efektywniejszą politykę rozwoju usług publicznych, w tym komunikacji publicznej (np. rozwój Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej).*

Jako jedną ze słabości wskazano *Postępujące zjawisko suburbanizacji oraz chaosu inwestycyjnego w zakresie mieszkaniowym, w szczególności na obszarach podmiejskich oraz w sąsiedztwie z granicami Szczecina, skutkująca wzrostem kosztów rozbudowy i utrzymania infrastruktury technicznej i społecznej oraz niską jakością przestrzeni publicznej i brakiem ładu przestrzennego.*

2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy Gryfino oraz w przeznaczeniu terenów, a także kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. uwzględniają wnioski wynikające ze sporządzonego w ramach prac nad Studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę (Rozdz. II. Uwarunkowania pkt 11. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy).

Najważniejsze wnioski z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wskazują, że:

- **w Studium gminy Gryfino nie powinno ustalać się nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami już ustalonymi w obowiązujących planach miejscowych; dopuszcza się w ograniczonym zakresie wskazanie terenów dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w mieście Gryfino;**
- **w Studium gminy Gryfino nie powinno ustalać się nowych terenów pod zabudowę usługową poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami już ustalonymi w obowiązujących planach miejscowych poza granicami jednostek osadniczych;**

- **dopuszcza się ustalenie nowych terenów dla zabudowy produkcyjnej, magazynowo-składowej.**

Procesy gospodarcze, społeczno-demograficzne zachodzące w gminie i jej otoczeniu, mimo wyraźnie zarysowanych trendów, mogą w przyszłości wskazywać na potrzebę modyfikacji wynikających z obecnych założeń wyliczeń i wniosków. Dlatego w dłuższej perspektywie należy założyć weryfikację obecnych trendów i ewentualną modyfikację prognoz, a tym samym wniosków do polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium.

Aktualizacja obejmować powinna również zmiany zachodzące w strukturze własnościowej oraz w strukturze substancji budowlanej i infrastrukturalnej wynikające z realizacji zamierzeń inwestycyjnych (scalanie nieruchomości, przebudowa obiektów, wyburzenia substancji niespełniającej standardów, uzbrojenie terenów itp.), a także postępy w wykorzystaniu pod zainwestowanie terenów wskazanych do tego w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Mając powyższe na uwadze w ramach kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej wskazano na rysunku i odpowiednio w tekście Studium tereny lokalizacji poszczególnych funkcji stanowiące rezerwę do realizacji po wykorzystaniu chłonności terenów do tego wskazanych w ramach wykształconej struktury jednostek osadniczych oraz w obszarach objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (określonych w Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę).

2.1. Kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej, kierunki zmian

2.1.1. Dopuszczalny zakres i ograniczenia zmian w strukturze przestrzennej gminy

Utrzymuje się zasadniczo dotychczasową strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta i gminy Gryfino dookreślając jej zasadnicze elementy i wymagane korekty, w tym w zakresie zasięgu stref rozwoju zainwestowania i zabudowy (stanowiących wytyczne do określania przestrzennego zasięgu i ustaleń funkcjonalnych planów miejscowych). Wykształcona w procesie historycznego rozwoju struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy jest w znacznym stopniu zdeterminowana stałymi i niezmiennymi w czasie uwarunkowaniami środowiskowymi. Struktura geomorfologiczna (Dolina Dolnej Odry odcięta wyraźną krawędzią od tarasów Równiny Wełtyńskiej i w niewielkiej części Wzgórza Bukowe) warunkowały rozwój przestrzenny gminy, w tym m.in. lokalizację jednostek osadniczych, przebieg głównych elementów infrastruktury transportowej i rozwój poszczególnych funkcji. Do czynników antropogenicznych mających istotny wpływ na skokowy rozwój przestrzenny miasta Gryfino (wynikający ze wzrostu liczby mieszkańców i roli ośrodka) należy zaliczyć przede wszystkim budowę Elektrowni Dolna Odra wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Na obszarach wiejskich były to głównie wielkoobszarowe gospodarstwa rolne (bazy sprzętu, magazyny, budynki inwentarskie i towarzysząca im zabudowa mieszkaniowa), gospodarstwa ogrodnicze i hodowlane, a także lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, turystycznej i rekreacyjnej w otoczeniu jezior Wełtyń i Steklno, a w ostatnim okresie budowa drogi ekspresowej S3 z węzłem w Gardnie i rozwój Parku Regionalnego w Gryfinie (Gardno).

Określone w studium kierunki rozwoju stanowią kontynuację i rozwinięcie (po weryfikacji wynikającej z rezultatów bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę) dotychczasowej polityki przestrzennej przy uwzględnieniu aktualnych uwarunkowań, ustaleń dokumentów strategicznych, inwestycji infrastrukturalnych i potrzeb gminy w zakresie podnoszenia jakości życia i atrakcyjności przestrzeni i dotyczą głównie:

- 1) kształtowania właściwej struktury funkcjonalnej z dostosowaniem do stanu zainwestowania i planowanych kierunków rozwoju (przy uwzględnieniu obowiązujących planów miejscowych oraz decyzji pozwoleń na budowę);
- 2) przekształceń jakościowych w ramach wykształconych już struktur funkcjonalno-przestrzennych;
- 3) parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i zabudowy;
- 4) kształtowania przestrzeni publicznych, w tym terenów przywodnych;
- 5) realizacji inwestycji celu publicznego, w tym inwestycji komunikacyjnych i infrastrukturalnych;
- 6) potrzeby uwzględniania uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych, w tym zagrożeń naturalnych, ochrony obszarów przyrodniczych, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Odnosząc powyższe do kierunków rozwoju określonych w Strategii należy przyjąć, iż polityka przestrzenna gminy w zakresie kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, poza zapewnieniem warunków dla podnoszenia standardów i jakości życia mieszkańców gminy, powinna koncentrować się m.in. na:

- 1) zapewnieniu warunków dla zagospodarowania nabrzeży, zagospodarowania obszarów

- o potencjale centrotwórczym wymagających właściwych przekształceń (m. Gryfino);
- 2) zapewnieniu warunków dla udostępnienia atrakcyjnych turystycznie obszarów Międzyodrza;
 - 3) zapewnieniu warunków dla rozwoju przemysłu i usług powiązanych, w tym poprzez zapewnienie przestrzeni inwestycyjnej i dostępu do infrastruktury, w tym zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków;
 - 4) zapewnieniu dostępu do transportu publicznego;
 - 5) zapewnieniu warunków dla organizacji imprez masowych, festiwali, wystaw itp.;
 - 6) zapewnieniu warunków dla rozwoju źródeł energii odnawialnej.

Podstawową zasadą polityki przestrzennej gminy i zrównoważonego kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej będzie racjonalne i optymalne wykorzystanie terenów istniejącego zainwestowania (z możliwością przekształceń), terenów wypełniających obecne struktury jednostek osadniczych, terenów inwestycyjnych lub terenów w ich bezpośrednim sąsiedztwie z dostępem do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej lub wymagających nieznacznej jej rozbudowy.

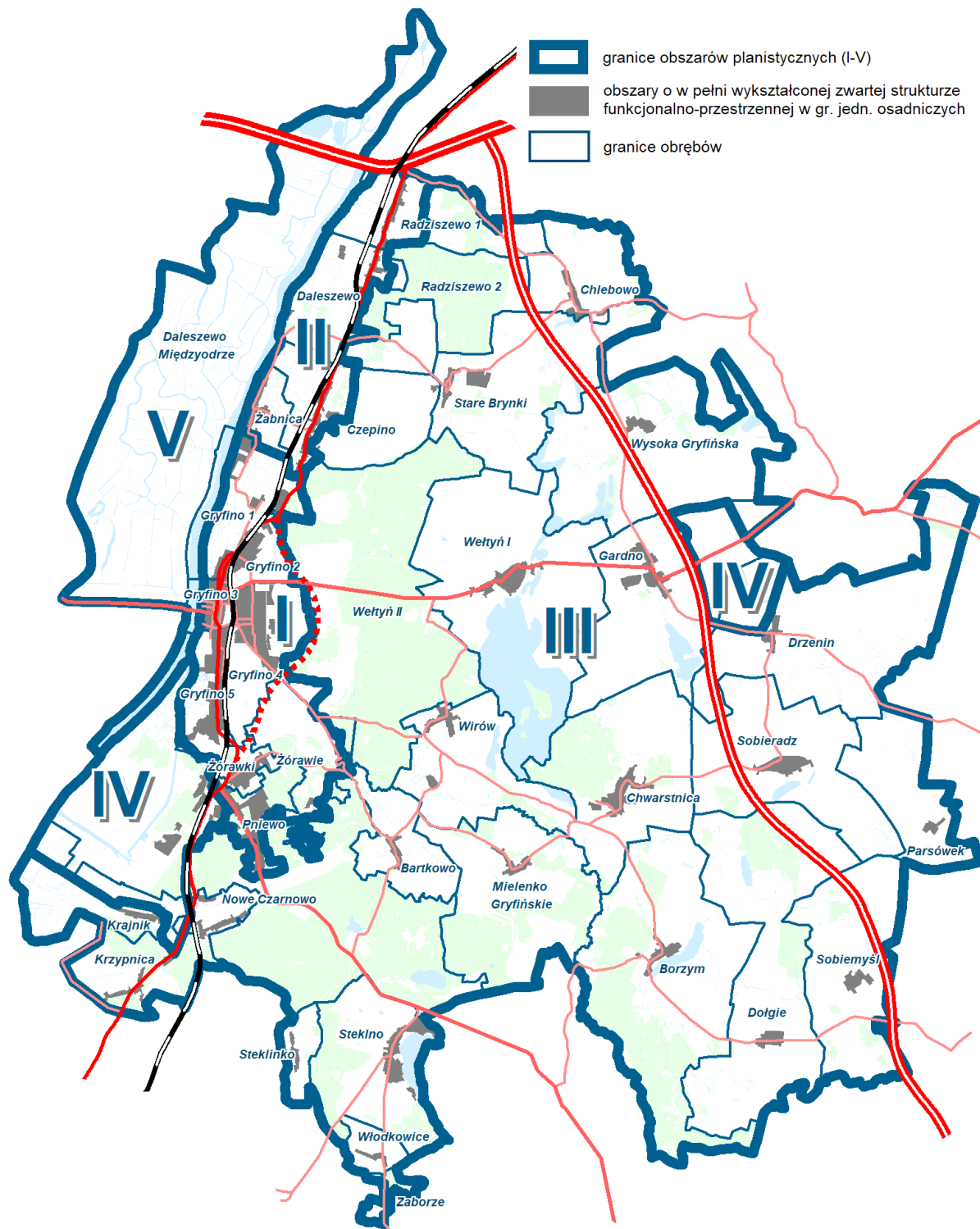
Rozmieszczenie głównych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej, takich jak miejsca zamieszkania, miejsca pracy, nauki, usług, infrastruktury społecznej, rekreacji i wypoczynku wraz z wiążącym je systemem infrastrukturalnym powinno razem tworzyć dostępną i przyjazną mieszkańcom przestrzeń kształtowaną w duchu poprawy i ochrony ładu przestrzennego.

Zajmowanie i zagospodarowanie nowych terenów powinno być działaniem wyjątkowym i uzasadnionym szczególnymi warunkami, potrzebami społeczności lokalnej lub realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym.

Na potrzeby formułowania ustaleń Studium w ramach struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy wyznaczone zostały obszary – jednostki planistyczne, uwzględniające poza uwarunkowaniami środowiskowymi, dotychczasowy rozwój i funkcje poszczególnych ośrodków, powiązania infrastrukturalne i komunikacyjne oraz główne kierunki ich rozwoju funkcjonalnego i przestrzennego:

- I. Obszar Miasta Gryfino** – obszar administracyjny miasta (ośrodka administracyjnego skupiającego funkcje obsługi administracyjnej mieszkańców miasta, gminy i powiatu, koncentracji usług ponadpodstawowych) wraz z terenami o najsilniejszych powiązaniach funkcjonalnych obejmującymi miejscowości Żórawie, Żórawki i Pniewo.
- II. Obszar pasma osiedleńczego Radziszewo – Czepino (wzdłuż drogi krajowej nr 31)** – tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej i rolniczej, tereny produkcji rolniczej w Dolinie Odry w ciągu drogi krajowej obejmujące miejscowości Radziszewo, Daleszewo, Łubnica, Dębce, Żabnica, Nowe Brynki i Czepino. Obszar położony na osi komunikacyjnej Szczecin-Gryfino.
- III. Obszar części gminy wiejskiej Gryfino – Równina Wełtyńska** – obszar obejmujący centralną, północną, południową i wschodnią część gminy wraz z miejscowościami Chlebowo, Stare Brynki, Wysoka Gryfińska, Gardno, Wełtyń, Drzenin, Wirów, Wirówek, Bartkowo, Nowe Czarnowo, Krajnik, Krzypnica, Steklino, Steklno, Włodkowice, Zaborze, Mielenko Gryfińskie, Borzym, Chwarstnica, Dołgie, Sobiemyśl, Sobieradz, Parsówek, terenami zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, usługowej i produkcyjnej oraz terenami rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, a także turystyki w sąsiedztwie rzek i jezior.
- IV. Obszary stref produkcyjnych** – obszar Elektrowni Dolna Odra wraz z otoczeniem wzdłuż linii kolejowej nr 273 i drogi krajowej nr 31, obszar Parku Regionalnego w Gryfinie (okolice Gardna na wschód od drogi S3). Obszary koncentracji podmiotów produkcyjnych i usługowych w oparciu o położenie w sąsiedztwie węzła drogowego na S3 w Gardnie.
- V. Obszar Międzyodrza** – korytarz ekologiczny o znaczeniu europejskim i krajowym obejmujący położony w granicach gminy fragment Parku Krajobrazowego Doliny Dolnej Odry pomiędzy Odrą Zachodnią i Odrą Wschodnią (Regalicą). Obszar predysponowany dla rozwoju turystyki i rekreacji, wykorzystujących potencjał środowiska oraz infrastrukturę towarzyszącą przy uwzględnieniu wymogów ochrony obszaru, a także znaczenia gospodarczego Odrzańskiej Drogi Wodnej.

Rys. 17. Obszary – jednostki planistyczne w granicach gminy Gryfino.



Źródło: Opracowanie własne

2.1.2. Wytyczne dotyczące kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej

Dla poszczególnych obszarów – jednostek planistycznych, charakteryzujących się odmiennymi uwarunkowaniami rozwoju, sposobem użytkowania, intensywnością i skalą procesów przekształceń w zagospodarowaniu przestrzennym lub statusem prawnym, sformułowano zasadnicze wytyczne i kierunki zagospodarowania przestrzennego - cele i preferencje rozwoju.

Wytyczne ogólne

Dla wszystkich obszarów zakłada się utrzymanie i rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej o znaczeniu ponadlokalnym oraz w zakresie wynikającym z zapotrzebowania poszczególnych struktur, w tym infrastruktury komunalnej oraz infrastruktury na potrzeby turystyki i budowy źródeł energii odnawialnej.

Ustalone dla poszczególnych obszarów – jednostek planistycznych – główne funkcje stanowią o preferencji, nie wykluczają jednak utrzymania lub rozwoju innych funkcji na bazie istniejącego lub ustalonego w planach miejscowych sposobu użytkowania, zagospodarowania i zabudowy terenów.

Wewnątrz obszarów – jednostek planistycznych wskazano na rysunku Studium strefy funkcjonalne i opisano w tekście Studium dla tych stref szczegółowe (dostosowane do skali studium) ustalenia funkcjonalne. Strefy i ustalenia funkcjonalne oznaczono symbolem literowym – granice ustaleń planistycznych do implementacji w planach miejscowych, do których odniesione zostały ustalenia studium – przeznaczenie terenów.

Niezależnie od ustalonego przeznaczenia poszczególnych terenów przy formułowaniu ustaleń planów miejscowych należy uwzględniać wszelkie ograniczenia wynikające np. z zagrożeń naturalnych, w szczególności zagrożenia powodziowego, potrzeb ochrony zasobów środowiska i ochrony przyrody, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony interesu publicznego.

Wytyczne szczegółowe

Obszar Miasta Gryfino - [I] – obszar administracyjny miasta wraz z powiązаныmi funkcjonalnie terenami otoczenia (miejski obszar funkcjonalny w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju), dla którego ustala się jako preferowane/priorytetowe:

- utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowej – w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
- utrzymanie i rozwój usług ogólnomiejskich - usług publicznych (w tym związanych z transportem publicznym i innych usług komunalnych), usług administracji, usług użyteczności publicznej, usług kultury i kultu religijnego, usług sportu i rekreacji, opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, usług handlu i gastronomii,
- utrzymanie i rozwój systemu zieleni miejskiej oraz obszarów przestrzeni publicznych służących zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, poprawy warunków i jakości ich życia.

Dopuszcza się utrzymanie i rozwój funkcji gospodarczych - produkcyjnych, magazynowo-składowych, usług rzemiosła i drobnej wytwórczości z uwzględnieniem ustalonej preferencji/priorytetu dla funkcji mieszkaniowej i usług ogólnomiejskich – wg ustaleń kierunkowych rysunku studium.

Rozwój i koncentracja powyższych funkcji będą bazowały przede wszystkim na wykorzystaniu wykształconej już struktury miasta i terenów przyległych, siatki ulic, istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej, przekształceniach terenów produkcyjnych lub innych pozyskanych w wyniku zaprzestania dotychczasowego sposobu użytkowania, a w szczególności zagospodarowaniu terenów centralnych miasta, w tym wymagających przekształceń, odbudowy i adaptacji do potrzeb.

Obszar pasma osiedleńczego wzdłuż drogi krajowej nr 31 - [II], dla którego ustala się jako preferowane/priorytetowe:

- utrzymanie i rozwój koegzystujących funkcji mieszkaniowej i usługowej, w tym usług rzemiosła, drobnego przetwórstwa i produkcji, handlu, gastronomii,
- utrzymanie i rozwój towarzyszących funkcji usług publicznych i administracji, usług oświaty, kultury i kultu religijnego, usług sportu i rekreacji,
- utrzymanie funkcji rolniczej wraz zapleczem gospodarczym,

- rozwój infrastruktury i urządzeń pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych.

Rozwój powyższych funkcji będzie bazował na wypełnianiu i w niewielkim stopniu uzupełnianiu istniejącej struktury pasma zabudowy wzdłuż drogi krajowej nr 31 oraz gospodarczym wykorzystaniu użytków rolnych pomiędzy drogą nr 31, linią kolejową nr 272 a rzeką Odrą.

Rozwój źródeł energii odnawialnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą będzie bazował na lokalnych zasobach energii wód płynących i geotermalnych, energii ziemi, słońca i wiatru.

Obszar części gminy wiejskiej Gryfino - [III], dla którego ustala się jako preferowane/priorytetowe:

- utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowej, w tym zagrodowej (gospodarstw rolnych),
- utrzymanie i rozwój funkcji rolniczej w oparciu o gospodarstwa indywidualne oraz przedsiębiorstwa prowadzące działalność rolniczą i działalność jej towarzyszącą,
- utrzymanie gospodarki leśnej prowadzonej w oparciu o aktualizowane plany urządzenia lasów oraz niezbędnej infrastruktury,
- utrzymanie i rozwój towarzyszących funkcji usług publicznych (w tym komunalnych), usług administracji, usług oświaty, kultury i kultu religijnego, usług sportu i rekreacji w zakresie potrzeb lokalnych społeczności,
- utrzymanie i rozwój funkcji turystycznych, agroturystyki w oparciu o zasoby środowiska, wód – jezior i rzek, lasów i terenów otwartych,
- rozwój infrastruktury i urządzeń pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych.

Rozwój powyższych funkcji będzie bazował przede wszystkim na wykorzystaniu istniejących struktur przestrzennych miejscowości gminy i infrastrukturze gospodarstw rolnych. W sporadycznych przypadkach będzie się odbywał poprzez zajęcie terenów dotychczas niezainwestowanych, co wynika głównie z ustaleń obowiązujących planów miejscowych, wydanych decyzji lokalizacyjnych i pozwoleń na budowę.

Gospodarka leśna będzie realizowana w oparciu o plany urządzenia lasów w obszarze obejmujących użytki leśne.

Rozwój turystyki będzie bazował na istniejącej infrastrukturze z założeniem jej modernizacji, podnoszenia standardów i niewielkiej przestrzennej rozbudowy zasięgu usług.

Rozwój źródeł energii odnawialnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą będzie bazował na lokalnych zasobach energii wód płynących i geotermalnych, energii ziemi, słońca i wiatru.

Obszar stref przemysłowych - [IV], dla których ustala się jako preferowane/priorytetowe:

- utrzymanie i rozwój funkcji produkcyjnych, magazynowo-składowych,
- utrzymanie i rozwój funkcji rzemiosła, drobnej wytwórczości i przetwórstwa,
- rozwój infrastruktury i urządzeń pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych i gazowych,
- rozwój przesyłowych i dystrybucyjnych sieci gazowych wraz z urządzeniami.

Rozwój powyższych funkcji będzie się opierał na dwóch zasadach:

- 1) wykorzystaniu potencjału terenów w znacznym stopniu już przekształconych w kierunku produkcyjnym, wypełnianiu istniejących struktur i ich poszerzaniu – dot. otoczenia Elektrowni Dolna Odra i innych miejsc koncentracji funkcji produkcyjnych, magazynowo-składowych i towarzyszących im usług;
- 2) przekształceniu terenów zagospodarowanych i dostosowaniu do działalności produkcyjnej terenów dotychczas niezainwestowanych na obszarze Parku Regionalnego w Gryfinie – dotyczy strefy przemysłowej Gardno.

Rozwój źródeł energii odnawialnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą będzie bazował na lokalnych zasobach energii wód płynących i geotermalnych, energii ziemi, słońca i wiatru.

Obszar Międzyodrza - [V], dla którego ustala się jako preferowane/priorytetowe:

- ochronę walorów środowiska, w tym krajobrazu,
- rozwój infrastruktury na rzecz wykorzystania turystycznego potencjału obszaru przy uwzględnieniu

ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazu.

Realizacja powyższych założeń będzie prowadzona na obszarze Międzyodrza i terenów przyległych przy uwzględnieniu uwarunkowań prawnych dla obszarów chronionych (Park Krajobrazowy Dolina Dolnej Odry, obszary Natura 2000), zagrożeń powodziowych i innych uwarunkowań, w tym wynikających z gospodarczej roli Odrzańskiej Drogi Wodnej.

2.2. Przeznaczenie terenów kształtujących strukturę funkcjonalno-przestrzenną, kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów - parametry i wskaźniki urbanistyczne

2.2.1. Ustalenia ogólne

Ustalenie przeznaczenia terenów służy zachowaniu i tworzeniu w ramach jednostek planistycznych spójnych funkcjonalnie i przestrzennie struktur zapewniających zrównoważony rozwój miasta, obszarów wiejskich i innych struktur. Ma zapewnić również możliwości dla realizacji komercyjnych zamierzeń inwestycyjnych i jednocześnie chronić funkcje o charakterze publicznym i wymagającym ochrony przed zmianą przeznaczenia.

W treści i na rysunku studium wyznaczono obszary/tereny o różnych funkcjach oraz różnych zasadach zagospodarowania, przypisano im oznaczenia barwne i opisano symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi:

- 1) **SMU** – tereny wielofunkcyjnego śródmieścia;
- 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi;
- 3) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi;
- 4) **MR** – tereny zabudowy zagrodowej (indywidualnych gospodarstw rolnych) z usługami towarzyszącymi;
- 5) **UP** – tereny usług o charakterze publicznym;
- 6) **U** – tereny zabudowy usługowej oraz usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową;
- 7) **UH** – tereny zabudowy usługowej, wyodrębnionych przestrzennie obszarów i obiektów handlowych z usługami towarzyszącymi lub ich zespołów o pow. sprzedaży do 2000 m²;
- 8) **UK** – tereny kultu religijnego;
- 9) **US** – tereny sportu i rekreacji (stadiony, boiska, place gier i zabaw, obiekty kubaturowe);
- 10) **UT** – tereny turystyki, zabudowy rekreacji indywidualnej, przystani wodnych;
- 11) **RP** – tereny rolnych gospodarstw produkcyjnych z towarzyszącą zabudową mieszkaniową i usługową;
- 12) **PSU** – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowo-składowej i usługowej;
- 13) **IT** – tereny infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką (**IT.e**), zaopatrzeniem w gaz (**IT.g**), zaopatrzeniem w wodę (**IT.w**), odprowadzaniem ścieków i gospodarką odpadami (**IT.o**), telekomunikacją (**IT.t**);
- 14) **K** – tereny komunikacji i infrastruktury towarzyszącej:
tereny obsługi komunikacji (**KS**),
tereny lokalizacji zespołów garażowych (**KG**),
tereny komunikacji i infrastruktury kolejowej (**KK**) – tereny zamknięte;
- 15) **ZP** – tereny zieleni urządzonej, parki i zieleń o charakterze parkowym (większe zespoły parkowe);
- 16) **ZU** – tereny zieleni urządzonej (skwery, zieleńce, promenady, zieleń przydrożna, ogrody miejskie i inne zespoły zieleni);
- 17) **ZC** – tereny cmentarzy – czynnych (**ZC**), nieczynnych (**ZCn**) i planowanych (**ZCpl**);
- 18) **ZD** – tereny zespołów rodzinnych ogrodów działkowych oraz zieleni i ogrodów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej;
- 19) **PE** – teren objęty ustaleniami planu miejscowego w kierunku eksploatacji kruszyw.

a ponadto:

- 20) tereny leśnej przestrzeni produkcyjnej (tereny lasów) zostały określone na rysunku studium wyłącznie oznaczeniem barwnym ze wskazaniem odrębnym oznaczeniem barwnym i symbolem literowym terenów administracji leśnej – **RLU** (nie wyklucza to realizacji nowych, nie wskazanych na mapie studium, obiektów na potrzeby administrowania i gospodarowania, zgodnie z kompetencjami zarządcy terenów leśnych);
- 21) tereny wód śródlądowych, rzek, jezior, zbiorników śródpolnych zostały określone na rysunku studium wyłącznie oznaczeniem barwnym ze wskazaniem odrębnym oznaczeniem barwnym

i symbolem literowym terenów rybackich gospodarstw hodowlanych – **RRO**, przy czym wskazanie to nie wyklucza możliwości lokalizacji nowych terenów hodowli rybackiej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

22) w ramach kierunków i zasad kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyznaczono tereny użytków rolnych o zróżnicowanych wymogach lub ograniczeniach w zakresie możliwości przekształceń, w tym lokalizacji zabudowy oraz urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych – rozróżniono je oznaczeniem barwnym, szrafem oraz symbolami:

- a) **R1** – grunty orne (do dalszego wykorzystania w produkcji rolnej), w tym ugory i grunty odłogowane z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych (z wyłączeniem zespołów elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 100 kW wymagających wyznaczenia strefy ochronnej, dla których utrzymuje się dotychczasowy zasięg obszaru lokalizacji elektrowni - **EW** i strefy ochronnej),
- b) **R2** – kompleksy glebowe o najwyższej przydatności dla produkcji rolniczej, chronione przed zmianą sposobu użytkowania, wyłączone z możliwości lokalizacji urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych, jeśli ich realizacja powodowałaby uszczuplanie zasobów użytków rolnych podlegających ochronie prawnej (klas I-III),
- c) użytki zielone określono na rysunku studium wyłącznie oznaczeniem barwnym – ustalono dla nich ochronę przed zmianą sposobu użytkowania, w tym przed zalesianiem, lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych, jeśli ich realizacja powodowałaby uszczuplanie zasobów użytków podlegających ochronie prawnej (klas I-III);

Na obszarach gruntów rolnych, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, dopuszcza się realizację zagospodarowania i zabudowy służących prowadzeniu gospodarstw rolnych wraz z towarzyszącymi usługami (funkcje: MR, RP, RRO), a także zakładanie nowych zespołów ogrodów (ZD).

Na terenach użytków rolnych wskazanych w obowiązujących planach miejscowych pod inną funkcją (np. MW, MN, U, PSU), a nie wykorzystanych na cele zgodne z planem, dopuszczę się zmianę ustaleń planów dla celu lokalizacji farm fotowoltaicznych.

Kierunki wykorzystania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej zostały opisane w pkt. 10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

2.2.2. Zasady wdrażania ustaleń dotyczących kierunków przeznaczenia terenów do planów miejscowych

Granice terenów funkcjonalnych ustalono w sposób uproszczony, dostosowany do skali rysunku studium (1:10 000) i nie stanowią one linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania w rozumieniu art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. ustalanych w planach miejscowych.

Granice terenów funkcjonalnych wskazanych na rysunku studium wraz z terenami infrastruktury komunikacyjnej stanowią jednocześnie wytyczne dla określania granic obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe. Zasięg opracowania planistycznego (z wyłączeniem częściowych zmian obowiązujących planów miejscowych) powinien obejmować w całości co najmniej jeden wyodrębniony na rysunku studium teren funkcjonalny (np. „MW”, „MN”, „MN,U”, „PSU” i inne) lub jego część możliwą do wydzielenia granicami terenów istniejących dróg publicznych i może być powiększany o kolejne całe tereny funkcjonalne lub odpowiednio ich części, w tym tereny komunikacji w zależności od potrzeb. Dopuszcza się też częściowe (nie obejmujące całych terenów funkcjonalnych) zmiany planów miejscowych w sytuacjach uzasadnionych potrzebą realizacji inwestycji celu publicznego lub zabezpieczenia interesu publicznego.

Uściślenie granic zasięgu poszczególnych funkcji będzie następowało na etapie sporządzania lub zmiany planu miejscowego przy uwzględnieniu aktualnych uwarunkowań, w tym stanu prawnego gruntów, stanu wyposażenia w infrastrukturę, stanu realizacji inwestycji celu publicznego, uwarunkowań ekofizjograficznych i innych ograniczeń prawnych wynikających z przepisów odrębnych.

Ze względu na przyjętą skalę opracowania nie jest możliwe przedstawienie na rysunku studium wszystkich elementów i sposobów użytkowania poszczególnych terenów. Dlatego przyjmuje się, iż oznaczenie barwne i symbol określające funkcję, oznaczają dominujący charakter użytkowania określonej przestrzeni (terenu funkcjonalnego) nie wykluczając występowania w jej granicach innych funkcji towarzyszących lub uzupełniających funkcję podstawową. Założenie to stanowi również podstawę dla wdrażania ustaleń kierunkowych do planów miejscowych zgodnie z zasadami opisanymi poniżej oraz w punkcie 2.3. Kierunki, parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz

zabudowy terenów – wytyczne do planów miejscowych.

Sposób zapisu i zestawienia symboli literowych lub literowo-cyfrowych na rysunku „Studium” oznacza:

- 1) użycie symbolu pojedynczego np. „MN”, „MW”, „U”, ... oznacza, że wskazana symbolem funkcja jest w danym terenie dominująca, co nie wyklucza realizacji innych towarzyszących jej funkcji, np. usług w zabudowie mieszkaniowej; takie same zasady dotyczą innych symboli występujących pojedynczo np.: „UT” – usługi turystyczne itd.;
- 2) użycie symbolu w formie połączonych oznaczeń funkcjonalnych np. „MW,U”, „MN,U” oznacza, że wymienione funkcje na danym terenie mogą występować obok siebie w formie przeważającej lub równoważnej; oznacza to, że funkcja określona jako pierwsza może dominować, a druga i następna może być uzupełniającą w zależności od potrzeb lub niezrealizowaną w ogóle;
- 3) użycie łącznie kilku symboli funkcjonalnych oznacza, że dla obszaru dopuszczalne jest zagospodarowanie w ramach wszystkich zapisanych w ten sposób funkcji.

W ramach podstawowej funkcji terenu określonej symbolem literowym lub literowo-cyfrowym oraz oznaczeniem barwnym na rysunku studium, możliwa jest lokalizacja w szczególności obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służącej zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz, ciepło, wodę, urządzenia odprowadzające ścieki, telekomunikację, lokalizacja dróg/ulic układu obsługującego (w tym dróg wewnętrznych), parkingów, zieleni urządzonej, terenów rekreacyjnych ogólnodostępnych i innych elementów zagospodarowania niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania i użytkowania terenu. Dopuszcza się również korekty układu dróg, ciągów pieszo-jezdnych, ścieżek rowerowych, terenów zielonych oznaczonych na rysunku studium.

W uzasadnionych przypadkach, w tym nieproporcjonalnie wysokimi kosztami przekształceń, w tym kosztami środowiskowymi, dopuszcza się ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem, obowiązującym planem miejscowym lub obowiązującą prawnie decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji celu publicznego, niezależnie od ustalonego dominującego kierunku przeznaczenia w Studium dla całego terenu funkcjonalnego. Oznacza to, że w określonych i uzasadnionych przypadkach, dla niewidocznych na rysunku studium (ze względu na skalę opracowania) funkcjonujących obiektów np. usługowych, produkcyjnych czy zabudowy zagrodowej dopuszcza się ich dalsze funkcjonowanie i usankcjonowanie w planie miejscowym lub jego zmianie niezależnie od ustalonego w studium podstawowego kierunku dla terenu funkcjonalnego. Analogicznie, w przypadku zidentyfikowania nieznanymi w czasie sporządzania studium, lub niewidocznych z uwagi na skalę opracowania, uwarunkowań wynikających np. z potrzeby ochrony przyrody, dopuszcza się odstępianie od ustalenia w planie miejscowym przeznaczenia ustalonego w studium w celu zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania, w tym ochrony elementów środowiska.

2.3. Kierunki, parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz zabudowy terenów – wytyczne do planów miejscowych

W zakresie kształtowania struktury funkcjonalnej – przeznaczenia terenów - wskazuje się poniżej poszczególne kategorie terenów wraz z opisem funkcji podstawowej i innych dopuszczalnych lub towarzyszących wraz z określeniem parametrów i wskaźników kształtowania sposobu zagospodarowania.

W zakresie parametrów, wskaźników i wytycznych kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy dla poszczególnych typów terenów funkcjonalnych określa się:

- 1) **PD** – minimalną lub maksymalną powierzchnię wydzielanej działki budowlanej [w m²];
- 2) **PZ** – maksymalną powierzchnię zabudowy [w %] określającą stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu inwestycyjnego;
- 3) **PB-C** – minimalną powierzchnię biologicznie czynną [w %] określającą minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki lub terenu inwestycyjnego;
- 4) **IZ** – intensywność zabudowy [wskaźnik] określający stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu inwestycyjnego;
- 5) **WZ** – maksymalną wysokość zabudowy [w m] określającą wysokość budynku zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych lub ustaleniach planu miejscowego.

Z uwagi na skalę opracowania rysunku studium oraz poziom ogólności zapisów i wytycznych nie ma możliwości ustalenia wskaźników z dokładnością i precyzją odpowiadającą rozstrzygnięciom planów

miejscowych.

Dlatego przyjmuje się, iż poniższe wytyczne nie odnoszą się do zagospodarowania terenu i zabudowy o charakterze uzupełniającym (w ramach wykształconych już struktur zabudowy), zabudowy plombowej, rozbudowy, podziałów i scaleń wynikających z działań na rzecz poprawy warunków użytkowania nieruchomości lub sytuacji, w których nie mogą być one zrealizowane ze względu na uwarunkowania lokalne i obecne już zainwestowanie, niepozwalające na zachowanie ustalonych wskaźników, w szczególności minimalnej pow. biologicznie czynnej, maksymalnej pow. zabudowy i minimalnej pow. działki.

Wytyczne te odnoszą się przede wszystkim do obszarów lokalizacji nowego zagospodarowania i nowych terenów inwestycyjnych, nowych podziałów, nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania terenów już zainwestowanych poprzez ich kompleksowe przekształcanie w sytuacji całkowitej wymiany istniejącej tkanki budowlanej (wyburzenie i zastąpienie nową zabudową i nowym zagospodarowaniem terenu).

W szczególności dopuszcza się przyjęcie wskaźników innych niż ustalone poniżej jeśli będzie to wynikało z uwarunkowań lokalnych, np. średniej wielkości powierzchni działki budowlanej, powierzchni zabudowy i innych parametrów w obszarze opracowania planu lub jego części o wykształconej, utrwalonej, wartościowej i przewidywanej do zachowania strukturze.

Dopuszcza się ponadto przyjmowanie wskaźników na podstawie analizy parametrów wynikających ze sposobu zagospodarowania całego terenu (np. zespołu jednorodnej zabudowy) lub wyłącznie pojedynczej działki budowlanej. Np. w sytuacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy wydzielonych działkach po obrysie budynku lub budynków, wskaźniki można wyliczać/przyjmować dla całego zespołu, kwartału zabudowy obejmującego łącznie wszystkie elementy zagospodarowania terenu, stanowiące funkcjonalną całość – zabudowę, dojazdy, dojścia, zieleni towarzyszącą, tereny rekreacji i wypoczynku itp. lub dla poszczególnych działek w zależności od konkretnej sytuacji, w tym własnościowej.

Niezależnie od powyższych wytycznych dopuszcza się odstępstwo w zakresie $\pm 25\%$ (od 0,75 do 1,25) wartości ustalonych poniżej wskaźników dotyczących minimalnej lub maksymalnej powierzchni wydzielanej działki budowlanej, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Oznacza to, że dla wartości wskaźnika równego 10% (np. powierzchni biologicznie czynnej lub pow. zabudowy), w planie dopuszcza się przyjęcie wartości w przedziale od 7,5% ($10\% \times 0,75$) do 12,5 % ($10\% \times 1,25$). W przypadku pow. działki określonej w metrach kwadratowych oznacza to, że dla wartości np. 600 m (pow. wydzielanych działek) w planie dopuszcza się przyjęcie wartości w przedziale od 450 m ($600 \times 0,75$) do 750 m ($600 \times 1,25$).

Szczegółowe parametry i wskaźniki będą ustalane w planach miejscowych na podstawie analizy uwarunkowań lokalnych.

2.3.1. Tereny przeznaczone pod zabudowę wraz z infrastrukturą towarzyszącą

SMU Tereny wielofunkcyjnego śródmieścia (w zabudowie śródmiejskiej)

Obszar wielofunkcyjnego śródmieścia o dominujących funkcjach mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), usługowej (UP; U; UK) oraz towarzyszącej zieleni urządzonej (ZP), obejmujący zabytkowy układ urbanistyczny Gryfina z zachowaną historyczną siatką ulic wraz z nabrzeżem, część kwartałów przyległych (część tzw. Przedmieścia Szczecińskiego) oraz tereny zieleni parkowej i skwery okalające wzdłuż murów obronnych.

Funkcje podstawowe - przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
- 2) zabudowa usługowa o charakterze centrotwórczym, w tym usługi administracji, obsługi biurowej, handlu i gastronomii, turystyki, zakwaterowania i zamieszkania zbiorowego (hotele), usługi oświaty, kultury i kultu religijnego, rozrywki, rekreacji, wypoczynku i sportu, a także ochrony zdrowia, pomocy społecznej oraz inne usługi komplementarne;
- 3) zieleni urządzonej, w tym Park Miejski im. Stanisławy Siarkiewicz, bulwary i skwery;
- 4) przestrzenie publiczne o najwyższych walorach architektonicznych i estetycznych, w tym nabrzeże miejskie (promenada) wraz z obiektami i urządzeniami obsługi żeglugi, place miejskie i ciągi komunikacyjne;
- 5) promenada, park, skwery zieleni, place miejskie i ciągi komunikacji stanowią jednocześnie przestrzenie organizacji imprez masowych.

Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:

- 1) usługi inne niż wskazane powyżej, w tym drobnej wytwórczości i rzemiosła niekolidujące z funkcją podstawową;
- 2) infrastruktura techniczna oraz związana z funkcjonowaniem i obsługą komunikacji;
- 3) garaże wyłącznie podziemne lub w ramach kubatury zabudowy śródmiejskiej;
- 4) poza garażami miejsca do parkowania wyłącznie w ciągach komunikacyjnych ulic.

Funkcje niedopuszczalne:

- 1) produkcja przemysłowa, magazyny, składy i hurtownie;
- 2) konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z możliwością zachowania i uzupełnień wyłącznie w ramach już wykształconej struktury zabudowy jednorodzinnej).

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń:

- 1) przekształcenia i zagospodarowanie kwartałów zabudowy wyznaczonych siatką ulic, w szczególności odtworzenie kwartałów nadodrzańskich przy zachowaniu równowagi udziału funkcji mieszkaniowej i usługowych;
- 2) likwidacja targowiska i parkingów funkcjonujących na obszarze kwartałów nadodrzańskich;
- 3) likwidacja zespołów zabudowy usługowej o charakterze pawilonowym, zachowanie funkcji usługowej możliwe przez wbudowanie w zabudowę kwartału;
- 4) adaptacja zachowanych obiektów historycznych na cele mieszkaniowe lub usługowe (młyn, Brama Bańska i inne);
- 5) bezwzględne zachowanie funkcji terenów zieleni urządzonej z możliwością wzbogacenia funkcjonalności (urządzenia rekreacji, sportu i wypoczynku, obiekty służące organizacji imprez kulturalnych itp.);
- 6) zagospodarowanie terenów, w tym komunikacyjnych powinno uwzględniać powiązania z obszarami sąsiednimi – kwartałami zabudowy mieszkalno-usługowej, dworcem kolejowym i autobusowym oraz projektowanym w ich sąsiedztwie centrum przesiadkowym, a także powiązania z terenami nadwodnymi w kierunku północnym i południowym;
- 7) budowa ścieżek rowerowych uwzględniających powyższe powiązania;
- 8) powyższe działania należy prowadzić z uwzględnieniem wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) PD – nie określa się;
- 2) PZ – do 100%;
- 3) PB-C – min. 10% (w przypadku PZ=100% wymóg zastosowania rozwiązań architektonicznych zapewniających min. 5% PB-C, np. zielone tarasy, dachy, ściany itp.);
- 4) IZ – do 6,0;
- 5) WZ – do 18,0 m (nie dotyczy zabudowy istniejącej);
- 6) dla ustalonej w planie miejscowym zabudowy śródmiejskiej obowiązują warunki realizacji określone przepisami odrębnymi;
- 7) nie dopuszcza się lokalizacji jednokondygnacyjnych budynków o funkcji usługowej, w szczególności wyłącznie handlowej o charakterze pawilonowym (z wyłączeniem kiosków, altan, wiat, punktów informacyjnych i punktów gastronomicznych w pasie nadbrzeżnym, w terenach zieleni urządzonej, w granicach placów miejskich oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych) – zakaz nie dotyczy tymczasowych obiektów lokalizowanych na czas wydarzeń o charakterze festynu, kiermaszu, festiwalu itp.

MW.1 Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi

Tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach miasta. W większości zabudowa blokowa osiedli („Górny Taras”) i zespołów zabudowy blokowej oraz pierzejowej w obszarze i w otoczeniu starego miasta oraz wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, na północy ul. Flisaczej, Opolskiej i na południu ul. Łużyckiej. W zabudowie towarzyszące i uzupełniające usługi obsługi mieszkańców, usługi rzemiosła i drobnej wytwórczości.

W ramach funkcji MW.1 wskazano na rys. studium tereny oznaczone symbolem **MW.1-R** jako rezerwę do realizacji po wykorzystaniu chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, określonych w Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Funkcje podstawowe - przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
- 2) zabudowa usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej zaspokajających podstawowe potrzeby mieszkańców, w tym usługi handlu i gastronomii, obsługi biurowej i administracji, a także ochrony zdrowia, opieki, pomocy społecznej i inne usługi komplementarne niepowodujące uciążliwości wobec podstawowej funkcji mieszkaniowej;
- 3) zieleń urządzona, tereny rekreacji, sportu i wypoczynku.

Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:

- 1) usługi inne niż wskazane powyżej, w tym drobnej wytwórczości i rzemiosła niekolidujące z funkcją podstawową mieszkalną;
- 2) zabudowa usług zakwaterowania i zamieszkania zbiorowego;
- 3) infrastruktura techniczna oraz związana z funkcjonowaniem i obsługą komunikacji;
- 4) garaże i parkingi.

Funkcje niedopuszczalne:

- 1) produkcja przemysłowa, magazyny, składy i hurtownie, stacje paliw;
- 2) konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z możliwością zachowania i uzupełnień wyłącznie w ramach już wykształconej struktury zabudowy jednorodzinnej).

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń:

- 1) uzupełnienia istniejących struktur zabudowy;
- 2) realizacja nowych założeń na podstawie ustaleń planu miejscowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację zespołów zabudowy o funkcji wyłącznie usługowej przy uwzględnieniu maksymalnego ograniczenia uciążliwości wynikających z ich funkcjonowania (np. przez optymalizację dróg dostaw towarów, miejsc do parkowania);
- 4) w zabudowie mieszkaniowej wbudowane usługi ogólnodostępne zaleca się lokalizować na najniższych kondygnacjach;
- 5) uporządkowanie kwestii parkowania i garażowania, w tym przez realizację spójnych architektonicznie kompleksów garażowych wbudowanych w obiekty usługowe lub mieszkalne, a także samodzielne zespoły garażowe realizowane jako obiekty o charakterze trwałym;
- 6) likwidacja zespołów garażowych z tzw. blaszaków;
- 7) bezwzględne zachowanie funkcji terenów zieleni urządzonej z możliwością wzbogacenia funkcjonalności (urządzenia rekreacji, sportu i wypoczynku, obiekty służące organizacji imprez kulturalnych itp.);
- 8) zagospodarowanie terenów, w tym komunikacyjnych powinno uwzględniać powiązania z obszarami sąsiednimi;
- 9) budowa ścieżek rowerowych uwzględniających powyższe powiązania.

Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) PD – nie określa się;
- 2) PZ – do 70%;
- 3) PB-C – min. 20%;
- 4) IZ – do 3,0;
- 5) WZ – do 18,0 m (nie dotyczy istniejącej zabudowy, w tym średniowysokiej przy ul. Słowiańskiej).

MW.2 Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi

Tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poza obszarem miasta. W większości istniejąca zabudowa blokowa powiązana z lokalizacją byłych państwowych gospodarstw rolnych (Daleszewo, Dołgie, Drzenin, Gardno, Parsówek, Sobiemyśl, Stare Brynki, Wysoka Gryfińska), a także w sąsiedztwie elektrowni Dolna Odra (Nowe Czarnowo).

W ramach funkcji MW.2 wskazano na rys. studium tereny oznaczone symbolem **MW.2-R** (jako rezerwę do realizacji po wykorzystaniu chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, określonych w Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę).

Funkcje podstawowe - przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
- 2) zabudowa usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej zaspokajających podstawowe potrzeby mieszkańców, w tym usługi handlu i gastronomii, obsługi biurowej i administracji, a także ochrony zdrowia, opieki, pomocy społecznej i inne usługi

- komplementarne niepowodujące uciążliwości wobec podstawowej funkcji mieszkaniowej;
- 3) zieleń urządzona, tereny rekreacji, sportu i wypoczynku.

Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:

- 1) usługi inne niż wskazane powyżej, w tym drobnej wytwórczości i rzemiosła niekolidujące z funkcją podstawową mieszkalną;
- 2) zabudowa usług zakwaterowania i zamieszkania zbiorowego;
- 3) infrastruktura techniczna oraz związana z funkcjonowaniem i obsługą komunikacji;
- 4) garaże i parkingi.

Funkcje niedopuszczalne:

- 1) produkcja przemysłowa, magazyny, składy i hurtownie, stacje paliw;
- 2) konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z możliwością zachowania i uzupełnień wyłączonej w ramach już wykształconej struktury zabudowy jednorodzinnej).

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń:

- 1) zachowanie z możliwością przekształceń istniejącej struktury zabudowy;
- 2) realizacja nowych założeń na podstawie ustaleń planu miejscowego;
- 3) w zabudowie mieszkaniowej wbudowane usługi ogólnodostępne zaleca się lokalizować na najniższych kondygnacjach;
- 4) uporządkowanie kwestii parkowania i garażowania poprzez realizację spójnych architektonicznie kompleksów garażowych realizowanych jako obiekty o charakterze trwałym;
- 5) likwidacja zespołów garażowych z tzw. blaszaków;
- 6) bezwzględne zachowanie funkcji terenów zieleni urządzonej z możliwością wzbogacenia funkcjonalności (urządzenia rekreacji, sportu i wypoczynku, obiekty służące organizacji imprez kulturalnych itp.);
- 7) zagospodarowanie terenów, w tym komunikacyjnych powinno uwzględniać powiązania z obszarami sąsiednimi i z miastem Gryfino lub innymi ośrodkami zapewniającymi dostęp do usług wyższego rzędu;
- 8) budowa ścieżek rowerowych uwzględniających powyższe powiązania.

Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) PD – nie określa się;
- 2) PZ – do 30%;
- 3) PB-C – min. 50%;
- 4) IZ – do 1,2;
- 5) WZ – do 15,0m.

MN.1 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi

Tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach miasta i na obszarach wskazanych do włączenia do granic miasta. Zabudowa zlokalizowana wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych (w części przed i powojenna) oraz na terenach nowych osiedli wykształconych w drugiej połowie XX i na początku XXI wieku. W zabudowie towarzyszące i uzupełniające usługi obsługi mieszkańców, usługi rzemiosła i drobnej wytwórczości.

W ramach funkcji MN.1 wskazano na rysunku studium tereny oznaczone symbolem **MN.1-R** jako rezerwę do realizacji po wykorzystaniu chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Funkcje podstawowe - przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
- 2) zabudowa usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej zaspokajających podstawowe potrzeby mieszkańców, w tym usługi handlu i gastronomii, obsługi biurowej i administracji, a także ochrony zdrowia, opieki, pomocy społecznej i inne usługi komplementarne niepowodujące uciążliwości wobec podstawowej funkcji mieszkaniowej;
- 3) zieleń urządzona, tereny rekreacji, sportu i wypoczynku.

Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:

- 1) usługi inne niż wskazane powyżej, w tym w ramach drobnej wytwórczości i rzemiosła niekolidujące z funkcją podstawową mieszkalną;
- 2) zabudowa usług zakwaterowania i zamieszkania zbiorowego (dostosowana w skali i intensywności do otoczenia);
- 3) infrastruktura techniczna oraz związana z funkcjonowaniem i obsługą komunikacji.

Funkcje niedopuszczalne:

- 1) produkcja przemysłowa, magazyny, składy i hurtownie, stacje paliw;
- 2) konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych (dopuszczalne w terenach obejmujących funkcje „MN” i „U” łącznie);
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (nie dotyczy możliwości zachowania i przekształceń zabudowy istniejącej).

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń:

- 1) uzupełnienia istniejących struktur zabudowy;
- 2) realizacja nowych założeń na podstawie ustaleń planu miejscowego w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej lub atrialnej;
- 3) potrzeby parkingowe realizowane na terenach mieszkaniowych, wzdłuż ciągów komunikacyjnych lub w ramach wydzielonych parkingów;
- 4) bezwzględne zachowanie funkcji terenów zieleni urządzonej z możliwością wzbogacenia funkcjonalności (urządzenia rekreacji, sportu i wypoczynku, obiekty służące organizacji imprez kulturalnych itp.);
- 5) zagospodarowanie terenów, w tym komunikacyjnych powinno uwzględniać powiązania z obszarami sąsiednimi;
- 6) budowa dróg rowerowych uwzględniających powyższe powiązania.

Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) PD:
 - a) min. dla zabudowy wolnostojącej – 600 m²,
 - b) min. dla zabudowy bliźniaczej (łącznie dla dwóch domów) – 800 m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej i atrialnej – 300 m²;
- 2) PZ:
 - a) dla działek o pow. do 600 m² – do 35%,
 - b) dla działek o pow. od 601 do 800 m² – do 30%,
 - c) dla działek o pow. od 801 do 1000 m² – do 25%,
 - d) dla działek o pow. pow. 1000 m² – do 25%;
- 3) PB-C – min. 50%;
- 4) IZ – do 1,0;
- 5) WZ – do 10,0 m (nie dotyczy istniejącej zabudowy).

MN.2 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi

Tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poza obszarem miasta. Zabudowa miejscowości wiejskich gminy Gryfino (w części przed i powojenna zabudowa zagrodowa zaadoptowana do funkcji mieszkaniowej) oraz na terenach nowych osiedli wykształconych w końcu XX i na początku XXI wieku. W zabudowie towarzyszące i uzupełniające usługi obsługi mieszkańców, usługi rzemiosła i drobnej wytwórczości.

W ramach funkcji MN.2 wskazano na rysunku studium tereny oznaczone symbolem **MN.2-R** jako rezerwę do realizacji po wykorzystaniu chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Funkcje podstawowe - przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
- 2) zabudowa usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej zaspokajających podstawowe potrzeby mieszkańców, w tym usługi handlu i gastronomii, obsługi biurowej i administracji, a także ochrony zdrowia, opieki, pomocy społecznej i inne usługi komplementarne niepowodujące uciążliwości wobec podstawowej funkcji mieszkaniowej;
- 3) zieleń urządzonej, ogrody i przedogródki, tereny rekreacji, sportu i wypoczynku.

Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:

- 1) usługi inne niż wskazane powyżej, w tym w ramach drobnej wytwórczości i rzemiosła niekolidujące z funkcją podstawową mieszkalną;
- 2) zabudowa usług zakwaterowania i zamieszkania zbiorowego (dostosowana w skali i intensywności do otoczenia);
- 3) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

Funkcje niedopuszczalne:

- 1) produkcja przemysłowa, magazyny, składy i hurtownie, stacje paliw;
- 2) konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych (dopuszczalne w terenach obejmujących funkcje „MN” i „U” łącznie);
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (nie dotyczy możliwości zachowania i

przekształceń zabudowy istniejącej).

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń:

- 1) uzupełnienia istniejących struktur zabudowy;
- 2) realizacja nowych założeń na podstawie ustaleń planu miejscowego;
- 3) dopuszczalna realizacja wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 4) potrzeby parkingowe realizowane na terenach mieszkaniowych, wzdłuż ciągów komunikacyjnych lub w ramach wydzielonych parkingów;
- 5) zagospodarowanie nowych terenów, w tym komunikacyjnych powinno uwzględniać powiązania z obszarami sąsiednimi i z miastem Gryfino lub innymi ośrodkami zapewniającymi dostęp do usług wyższego rzędu;
- 6) budowa dróg rowerowych uwzględniających powyższe powiązania.

Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) PD (nie dotyczy istniejących lub wydzielanych działek w granicach jednostki osadniczej):
 - a) min. dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m²,
 - b) min. dla zabudowy bliźniaczej (łącznie dla dwóch domów) – 1200 m²;
- 2) PZ (wskaźnik nie dotyczy zabudowań gospodarczych i inwentarskich istniejących na nieruchomości):
 - a) dla działek o pow. do 1000 m² – do 25%,
 - b) dla działek o pow. od 1001 do 1500 m² – do 20%,
 - c) dla działek o pow. od 1501 do 2000 m² – do 15%,
 - d) dla działek o pow. pow. 2000 m² – do 12%;
- 3) PB-C – min. 60%;
- 4) IZ – do 0,7 (wskaźnik nie dotyczy zabudowań gospodarczych i inwentarskich istniejących na nieruchomości);
- 5) WZ – do 10,0 m (nie dotyczy istniejącej zabudowy, w tym obiektów inwentarskich).

MR Tereny zabudowy zagrodowej (indywidualnych gospodarstw rolnych) z usługami towarzyszącymi

Tereny istniejącej zabudowy zagrodowej z zachowaną funkcją gospodarstwa rolnego oraz planowanej zabudowy zagrodowej. Zabudowa miejscowości wiejskich gminy Gryfino oraz zabudowania przysiółków i kolonii.

W zabudowie towarzyszące i uzupełniające usługi, w tym usługi handlu, rzemiosła i drobnej wytwórczości.

Funkcje podstawowe - przeznaczenie:

- 1) zabudowa zagrodowa (mieszkaniowa i gospodarcza, inwentarska);
- 2) usługi towarzyszące podstawowej funkcji rolniczej;
- 3) zieleń urządzona, ogrody i tzw. przedogródki, tereny rekreacji i wypoczynku.

Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:

- 1) usługi inne niż wskazane powyżej, w tym w ramach drobnej wytwórczości i rzemiosła;
- 2) usługi agroturystyczne.

Funkcje niedopuszczalne:

- 1) produkcja przemysłowa, stacje paliw;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń:

- 1) uzupełnienia istniejących struktur zabudowy z zachowaniem gospodarczego charakteru zabudowy i możliwością rozbudowy;
- 2) możliwe przekształcenia w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) potrzeby parkingowe realizowane na terenach nieruchomości i wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) PD – nie określa się;
- 2) PZ – do 50%;
- 3) PB-C – min. 20%;
- 4) IZ – do 1,0 (wskaźnik nie dotyczy zabudowań gospodarczych i inwentarskich);
- 5) WZ – do 10,0 m (nie dotyczy istniejącej zabudowy oraz budynków i urządzeń służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego).

UP Tereny usług o charakterze publicznym

Tereny zagospodarowania i zabudowy usług o charakterze publicznym, użyteczności publicznej lub stanowiące realizację celu publicznego o znaczeniu lokalnym

lub ponadlokalnym, wymagające zachowania lub relokacji dla zabezpieczenia potrzeb społecznych.

Obejmują w szczególności tereny lokalizacji usług oświaty, opieki i wychowania (żłobki, przedszkola, szkoły, administracja), usług kultury (placówki kulturalne, świetlice, biblioteki, muzea itp.), usług zdrowia i opieki (szpitale, przychodnie, placówki opiekuńcze), usług administracji samorządowej i rządowej, w tym administracji specjalnej (siedzib urzędów i instytucji, policji, straży pożarnej, usług komunalnych, inspekcji, usług pomocy społecznej itp.), a także tereny zieleni i przestrzeni niezbędnych dla zabezpieczenia potrzeb lokalnych.

Funkcje podstawowe - przeznaczenie:

- 1) zagospodarowanie i zabudowa usługowa o charakterze publicznym;
- 2) inne usługi komplementarne niepowodujące uciążliwości.

Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:

- 1) lokale zakwaterowania i zamieszkania zbiorowego, mieszkania funkcyjne, w tym na potrzeby dozoru;
- 2) tereny komunikacji, parkingów i infrastruktury technicznej;
- 3) zieleń urządzona.

Funkcje niedopuszczalne:

- 1) produkcja przemysłowa, magazyny, składy i hurtownie, stacje paliw;
- 2) mieszkaniowe niezwiązane z funkcjonowaniem obiektów usługowych.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń:

- 1) uzupełnienia istniejących struktur zabudowy;
- 2) realizacja nowych założeń na podstawie ustaleń planu miejscowego;
- 3) dopuszcza się przekształcenia, w tym relokację poszczególnych funkcji przy założeniu zachowania terenów i obiektów na potrzeby społeczności lokalnej lub wykazania braku takiego zapotrzebowania;
- 4) zachowanie funkcji terenów zieleni urządzonej;
- 5) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w ramach zagospodarowania terenów, wzdłuż ciągów komunikacyjnych lub na terenach do tego celu wyznaczonych;
- 6) zagospodarowanie terenów powinno uwzględniać powiązania z obszarami sąsiednimi.

Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) PD – nie określa się;
- 2) PZ – do 80%;
- 3) PB-C – min. 10%;
- 4) IZ – nie określa się;
- 5) WZ – do 18,0 m.

Parametry i wskaźniki należy dostosować w ramach ustaleń planu miejscowego do poszczególnych funkcji i obiektów zgodnie z obowiązującymi lub zalecanymi do stosowania standardami urbanistycznymi i warunkami technicznymi dla budynków.

U Tereny zabudowy usługowej

Tereny istniejącego i planowanego zagospodarowania i zabudowy usługowej zlokalizowanej w zespołach skupiających szeroki wachlarz usług oraz w rozproszeniu jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, produkcyjnej i innej.

W ramach funkcji U wskazano na rysunku studium tereny oznaczone symbolem **U-R** jako rezerwę do realizacji po wykorzystaniu chłonności terenów zabudowy usługowej, określonych w Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Funkcje podstawowe - przeznaczenie:

Zagospodarowanie i zabudowa usługowa, w tym: obiekty handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, obsługi ruchu drogowego i środków transportu, warsztaty obsługi pojazdów samochodowych, drobna wytwórczość i rzemiosło.

Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:

- 1) usługi inne niż wskazane powyżej;
- 2) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) parkingi na potrzeby prowadzonej działalności usługowej;
- 4) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wyłącznie jako towarzysząca prowadzonej działalności usługowej) na terenach miasta i wiejskiej części gminy;
- 5) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wyłącznie na terenach miasta.

Funkcje niedopuszczalne:

- 1) produkcja przemysłowa;
- 2) funkcje wymagające ochrony przed uciążliwym oddziaływaniem innych usług.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń:

- 1) uzupełnienia istniejących struktur zabudowy;
- 2) realizacja nowych założeń na podstawie ustaleń planu miejscowego;
- 3) zagospodarowanie terenów, w tym komunikacyjnych powinno uwzględniać powiązania z obszarami sąsiednimi.

Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) PD – nie określa się;
- 2) PZ – do 90%;
- 3) PB-C – min. 10%;
- 4) IZ – do 2,5;
- 5) WZ – do 12,0 m (przy lokalizacji w zabudowie mieszkalnej – MW – do 18,0 m).

UH Tereny zabudowy usługowej – kompleksów handlowych

Tereny zabudowy usługowej, wyodrębnionych przestrzennie obszarów i obiektów handlowych z usługami towarzyszącymi lub ich zespołów o pow. sprzedaży do 2000 m².

Funkcje podstawowe - przeznaczenie:

- 1) zabudowa usługowa wraz z zagospodarowaniem terenu;
- 2) zieleń urządzona, tereny rekreacji i wypoczynku.

Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:

- 1) inne usługi uzupełniające;
- 2) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) parkingi, garaże wbudowane oraz usługi obsługi, konserwacji i naprawy pojazdów samochodowych, stacje paliw.

Funkcje niedopuszczalne:

- 1) produkcja przemysłowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowa.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń:

- 1) uzupełnienia istniejących struktur zabudowy;
- 2) realizacja nowych założeń na podstawie ustaleń planu miejscowego;
- 3) zabezpieczenie potrzeb parkingowych, w tym dla komunikacji publicznej i rowerów w ramach zagospodarowania terenu;
- 4) zagospodarowanie terenów, w tym komunikacyjnych powinno uwzględniać powiązania z obszarami sąsiednimi;
- 5) budowa ścieżek rowerowych uwzględniających powyższe powiązania.

Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) PD – nie określa się;
- 2) PZ – do 50%;
- 3) PB-C – min. 10%;
- 4) IZ – do 1,5;
- 5) WZ – do 12,0 m.

UK Tereny kultu religijnego

Tereny istniejącego i planowanego zagospodarowania oraz zabudowy kultu religijnego (kościół, kaplice wraz z towarzyszącą zabudową administracyjno-mieszkaniową).

Funkcje podstawowe - przeznaczenie:

- 1) zagospodarowanie i zabudowa usług kultu religijnego;
- 2) usługi towarzyszące, w tym m.in. obsługi administracyjnej i inne niepowodujące uciążliwości;
- 3) zieleń urządzona, tereny rekreacji i wypoczynku.

Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:

- 1) usługi inne niż wskazane powyżej, w tym punkty handlowe prowadzone w ramach działalności religijnej, zakwaterowania i zamieszkania zbiorowego (internaty, domy pielgrzymkowe), a także ochrony zdrowia, pomocy społecznej, mieszkania funkcyjne, w tym na potrzeby dozoru;
- 2) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) parkingi (z wyłączeniem terenów w granicach historycznej działki kościelnej, w szczególności byłych cmentarzy przykościelnych).

Funkcje niedopuszczalne:

Nie dopuszcza się żadnych innych poza wymienionymi powyżej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń:

- 1) uzupełnienia istniejących struktur zabudowy;
- 2) realizacja nowych założeń na podstawie ustaleń planu miejscowego;
- 3) zachowanie funkcji terenów zieleni urządzonej towarzyszącej z możliwością wzbogacenia funkcjonalności przy zachowaniu ochrony elementów dziedzictwa kulturowego.

Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) PD – nie określa się;
- 2) PZ – do 50%;
- 3) PB-C – min. 25%;
- 4) IZ – nie określa się;
- 5) WZ – do 20,0 m (nie dotyczy akcentów architektonicznych takich jak wieża kościoła, kaplicy, dzwonnica itp.).

US Tereny sportu i rekreacji

Tereny istniejącego i planowanego zagospodarowania oraz zabudowy na potrzeby sportu i rekreacji rozlokowane na całym obszarze gminy, w mieście Gryfino i w miejscowościach wiejskich gminy lub w ich bezpośrednim otoczeniu, jako obiekty lokalizacji boisk, placów do gier, placów zabaw wraz z zabudową i infrastrukturą towarzyszącą lub wyłącznie zabudowy o tej funkcji.

Funkcje podstawowe - przeznaczenie:

- 1) zagospodarowanie i zabudowa związana z rekreacją i sportem;
- 2) usługi towarzyszące, w tym m.in. usługi administracji, obsługi biurowej, handlu detalicznego związanego z funkcjonowaniem obiektów sportowych, turystyki, zakwaterowania i zamieszkania zbiorowego (hotele, internaty), a także ochrony zdrowia, pomocy społecznej i inne usługi komplementarne niepowodujące uciążliwości;
- 3) miejsca organizacji imprez masowych;
- 4) zieleń urządzona, tereny rekreacji i wypoczynku.

Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:

- 1) usługi inne niż wskazane powyżej, w tym w ramach drobnej wytwórczości i rzemiosła;
- 2) mieszkania funkcyjne (wyłącznie na potrzeby dozoru);
- 3) lokalizacja instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych;
- 4) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) garaże i parkingi.

Funkcje niedopuszczalne:

- 1) produkcja przemysłowa, magazyny, składy i hurtownie, stacje paliw;
- 2) konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych;
- 3) zabudowa mieszkaniowa.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń:

- 1) uzupełnienia istniejących struktur zabudowy;
- 2) realizacja nowych założeń na podstawie ustaleń planu miejscowego;
- 3) parkowanie i garażowanie w ramach zagospodarowania terenu;
- 4) zachowanie funkcji terenów zieleni urządzonej z możliwości wzbogacenia funkcjonalności (urządzenia rekreacji, sportu i wypoczynku, obiekty służące organizacji imprez kulturalnych, imprez masowych itp.);
- 5) uszczuplenie zasobów zieleni dopuszczalne wyłącznie w przypadku realizacji zabudowy zgodnej z przeznaczeniem podstawowym;
- 6) zagospodarowanie terenów, w tym komunikacyjnych powinno uwzględniać powiązania z obszarami sąsiednimi;
- 7) budowa ciągów komunikacyjnych, w tym ścieżek rowerowych uwzględniających powyższe powiązania.

Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) PD – nie określa się;
- 2) PZ – do 25% (w przypadku samodzielnych budynków o funkcji sportowej i rekreacyjnej do 70%);
- 3) PB-C – min. 60% (odpowiednio 20% dla lokalizacji funkcji wyłącznie w budynku);
- 4) IZ – do 3,0;
- 5) WZ – do 6,0 m lub do 25,0 m dla budynków o funkcji sportowej jak hala widowiskowo-sportowa.

UT Tereny turystyki

Tereny zagospodarowania i zabudowy turystycznej stanowiące przeważnie wyodrębnione przestrzennie kompleksy zabudowy i zagospodarowania terenu na potrzeby turystyki, rekreacji i wypoczynku, w tym rekreacji indywidualnej, przystani wodnych. Przeważnie w sąsiedztwie jezior i rzek.

Funkcje podstawowe - przeznaczenie:

- 1) zagospodarowanie i zabudowa związana z turystycznym, rekreacyjnym i wypoczynkowym użytkowaniem terenów;
- 2) zabudowa zakwaterowania i zamieszkania zbiorowego;
- 3) usługi towarzyszące, w tym m.in. usługi administracji, zaplecze techniczne;
- 4) zieleń urządzonej, tereny rekreacji i wypoczynku.

Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:

- 1) obiekty usługowe funkcjonujące dla zaspokajania potrzeb użytkowników terenów turystycznych, gastronomia, handel, wypożyczalnie i serwis sprzętu turystycznego itp.;
- 2) funkcja mieszkalna na potrzeby zarządcy lub właściciela sprawującego zarząd lub dozór;
- 3) lokalizacja instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych;
- 4) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) garaże i parkingi.

Funkcje niedopuszczalne:

- 1) produkcja przemysłowa, magazyny, składy i hurtownie, stacje paliw (z wyłączeniem stacji na potrzeby jednostek pływających);
- 2) konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielo i jednorodzinna (nie dotyczy możliwości zachowania istniejącej).

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń:

- 1) uzupełnienia istniejących struktur zabudowy;
- 2) realizacja nowych założeń na podstawie ustaleń planu miejscowego;
- 3) zachowanie funkcji terenów zieleni urządzonej z możliwości wzbogacenia funkcjonalności (urządzenia rekreacji, sportu i wypoczynku, obiekty służące organizacji imprez kulturalnych itp.);
- 4) zagospodarowanie terenów, w tym komunikacyjnych powinno uwzględniać powiązania z obszarami sąsiednimi;
- 5) budowa dróg rowerowych uwzględniających powyższe powiązania.

Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) PD – nie określa się;
- 2) PZ – do 30%;
- 3) PB-C – min. 40%;
- 4) IZ – do 2,0;
- 5) WZ – do 10,0 m.

RP Tereny rolnych gospodarstw produkcyjnych

Tereny rolnych gospodarstw produkcyjnych (ogrodnictwo, hodowla) z towarzyszącą zabudową mieszkaniową i usługową.

Funkcje podstawowe - przeznaczenie:

- 1) zabudowa rolnych gospodarstw produkcyjnych;
- 2) usługi towarzyszące, w tym m.in. usługi administracji, obsługi biurowej.

Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:

- 1) usługi inne niż wskazane powyżej, w tym w ramach drobnej wytwórczości i rzemiosła, składowania i magazynowania, przetwórstwa produktów rolnych;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wyłącznie na użytek prowadzących gospodarstwo rolne;
- 3) lokalizacja instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych;
- 4) retencja wód z możliwością rekreacyjnego i gospodarczego wykorzystania zbiorników (np. w hodowli ryb);
- 5) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) garaże i parkingi.

Funkcje niedopuszczalne:

- 1) produkcja przemysłowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (nie dotyczy możliwości zachowania istniejącej).

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń:

- 1) uzupełnienia istniejących struktur zabudowy;
- 2) realizacja nowych założeń na podstawie ustaleń planu miejscowego.

Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) PD – nie określa się;
- 2) PZ – do 30% (bez obiektów służących produkcji rolniczej, np. szklarni, bud. inwentarskich), do 90% (zabudowa łącznie);
- 3) PB-C – min. 10%;
- 4) IZ – do 3,0;
- 5) WZ – do 18,0 m.

PSU Tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowo-składowej i usługowej

Tereny zagospodarowania i zabudowy produkcyjnej wraz z towarzyszącymi funkcjami magazynowania i składowania oraz usług towarzyszących.

W ramach funkcji PSU wskazano na rysunku studium tereny oznaczone symbolem **PSU-R** jako rezerwę do realizacji po wykorzystaniu chłonności terenów zabudowy produkcyjnej, magazynowo-składowej i usługowej, określonych w Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Funkcje podstawowe - przeznaczenie:

- 1) zabudowa produkcyjna, magazynowa, składowa, usługowa;
- 2) produkcja energii elektrycznej i ciepłej;
- 3) lokalizacja infrastruktury technicznej;
- 4) usługi towarzyszące, w tym m.in. obsługa środków transportu, stacje paliw.

Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:

- 1) usługi inne niż wskazane powyżej, w tym w ramach wytwórczości i rzemiosła;
- 2) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizacja instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych;
- 4) obiekty zamieszkania zbiorowego wyłącznie na potrzeby pracownicze;
- 5) zieleń izolacyjna.

Funkcje niedopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa z wyłączeniem zamieszkania zbiorowego (j.w.)

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń:

- 1) uzupełnienia istniejących struktur zabudowy;
- 2) realizacja nowych założeń na podstawie ustaleń planu miejscowego.

Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) PD – nie określa się;
- 2) PZ – do 80%;
- 3) PB-C – min. 5%;
- 4) IZ – nie określa się;
- 5) WZ – do 60,0 m (nie dotyczy budowli, instalacji, urządzeń infrastruktury technicznej oraz budynków z tymi urządzeniami i instalacjami, związanych z przedmiotem działalności produkcyjnej, w tym kominów, wież chłodniczych itp.).

IT Tereny infrastruktury technicznej

Tereny infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką (IT.e – stacje elektroenergetyczne), zaopatrzeniem w gaz (IT.g – stacje gazowe), zaopatrzeniem w wodę (IT.w – ujęcia wody), odprowadzaniem ścieków i gospodarką odpadami (IT.o – oczyszczalnie ścieków, przepompownie ścieków, zakład składowania odpadów), telekomunikacją (IT.t – stacje przesyłowe).

Funkcje podstawowe - przeznaczenie:

- 1) zagospodarowanie i zabudowa na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obiekty i infrastruktura ujęć wody, oczyszczalni ścieków sanitarnych, zakładu składowania odpadów wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz składowiska odpadów przemysłowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:

- 1) tereny komunikacji i infrastruktury towarzyszącej;
- 2) lokalizacja instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych;
- 3) budowa instalacji do przetwarzania odpadów poprodukcyjnych (dot. Elektrowni Dolna

Odra);

4) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna.

Funkcje niedopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń: zgodnie z wymogami technologicznymi dla poszczególnych obiektów i urządzeń.

Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) PD – nie określa się;
- 2) PZ – nie określa się;
- 3) PB-C – nie określa się;
- 4) IZ – nie określa się;
- 5) WZ – nie określa się.

2.3.2. Tereny komunikacji i infrastruktury towarzyszącej

Tereny komunikacji (dróg i placów) oznaczono kolorem bez oznaczenia symbolem literowym. W ramach terenów komunikacji ujęto również lokalizowane w ich bezpośrednim sąsiedztwie tereny lokalizacji infrastruktury technicznej. Większe tereny związane z obsługą komunikacji, czytelne i wyodrębnione w strukturze funkcjonalnej, wydzielono i oznaczono wg poniższego schematu.

KS Tereny obsługi komunikacji

tereny i zagospodarowanie związane z obsługą środków transportu wraz z usługami towarzyszącymi

Funkcje podstawowe - przeznaczenie:

- 1) stacje paliw;
- 2) stacje obsługi, warsztaty;
- 3) bazy środków transportu.

Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:

- 1) usługi towarzyszące obsłudze środków transportu, w tym handel i gastronomia, usługi zakwaterowania;
- 2) tereny komunikacji;
- 3) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna.

Funkcje niedopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń: zgodnie z wymogami technologicznymi dla poszczególnych obiektów i urządzeń.

Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) PD – nie określa się;
- 2) PZ – nie określa się;
- 3) PB-C – nie określa się;
- 4) IZ – nie określa się;
- 5) WZ – nie określa się.

KG Tereny lokalizacji zespołów garażowych

tereny i zagospodarowanie związane z garażowaniem, parkowaniem pojazdów samochodowych.

Funkcje podstawowe - przeznaczenie: garaże i parkingi.

Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:

- 1) myjnie samochodowe;
- 2) tereny komunikacji;
- 3) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna, urządzenie terenów rekreacji.

Dopuszcza się w ramach przekształceń (punkt 3.2) całkowitą likwidację garaży lub przy zachowaniu funkcji garażowania i zastosowaniu odpowiednich rozwiązań architektonicznych, zagospodarowanie na potrzeby rekreacji i wypoczynku.

Funkcje niedopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń:

- 1) likwidacja zespołów garaży blaszanych;
- 2) realizacja nowych zespołów garaży wyłącznie jako trwale związanych z gruntem w technologii murowanej lub innej trwałej z możliwością wprowadzenia uzupełniających funkcji takich jak rekreacyjne zagospodarowanie przestrzeni na stropach budowli;
- 3) uporządkowanie kwestii parkowania i garażowania, w tym przez realizację spójnych architektonicznie kompleksów garażowych wbudowanych w obiekty usługowe lub mieszkalne, a także samodzielne zespoły garażowe realizowane jako obiekty

o charakterze trwałym.

Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) PD – nie określa się;
- 2) PZ – do 90%;
- 3) PB-C – min. 5%;
- 4) IZ – do 3,0;
- 5) WZ – do 12,0 m.

KK Tereny komunikacji i infrastruktury kolejowej – tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu - zagospodarowanie podporządkowane funkcji komunikacyjnej i transportowej; zabudowa dworców i obiektów towarzyszących kształtowana w nawiązaniu do obiektów istniejących głównie historycznych ze wskazaniem zastosowania współczesnych środków wyrazu architektonicznego przy przebudowie lub realizacji nowych obiektów.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury wiążących elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej omówiono w pkt 12. Kierunki rozwoju systemów komunikacji oraz pkt 13. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.

2.3.3. Tereny z dopuszczeniem zabudowy w ograniczonym zakresie wraz z infrastrukturą towarzyszącą

ZP, ZU Tereny zieleni urządzonej, rekreacyjno-wypoczynkowe

Tereny zieleni urządzonej pełniące funkcje publiczne – większe zespoły parków i zieleni o charakterze parkowym (ZP), pozostała zieleń urządzona (ZU) - skwery, zieleńce, promenady, zieleń przydrożna, ogrody miejskie - służące m.in. zaspokajaniu potrzeb mieszkańców w zakresie wypoczynku i rekreacji, stanowiące jednocześnie strefy przewietrzania oraz strefy izolacji w szczególności od uciążliwości komunikacyjnych.

Funkcje podstawowe - przeznaczenie:

- 1) zieleń parkowa, skwery, zieleńce, ogrody;
- 2) urządzenia i zabudowa służące rekreacji, zbiorniki wodne (retencja wód), mała architektura.

Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:

- 1) ścieżki edukacyjne wraz z wyposażeniem;
- 2) place gier i zabaw;
- 3) usługi gastronomii;
- 4) zagospodarowanie na potrzeby imprez kulturalnych, festiwali, kiermaszy itp.;
- 5) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

Funkcje niedopuszczalne:

Nie dopuszcza się żadnych innych poza wymienionymi powyżej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń:

- 1) utrzymanie terenów zieleni;
- 2) realizacja nowych założeń na podstawie ustaleń planu miejscowego;
- 3) zagospodarowanie terenów, w tym komunikacyjnych powinno uwzględniać powiązania z obszarami sąsiednimi;
- 4) budowa ciągów komunikacyjnych, w tym ścieżek rowerowych uwzględniających powyższe powiązania.

Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) PD – nie określa się;
- 2) PZ – nie określa się;
- 3) PB-C – nie określa się;
- 4) IZ – nie określa się;
- 5) WZ – nie określa się.

ZC Tereny cmentarzy – czynnych (ZC), nieczynnych (ZCn) oraz planowany (ZCpl)

Tereny cmentarzy czynnych, nieczynnych położonych w m. Gryfino i miejscowościach wiejskich gminy oraz planowany do realizacji cmentarz komunalny w Gryfinie.

Funkcje podstawowe - przeznaczenie:

- 1) tereny cmentarzy;
- 2) urządzenia i zabudowa służące realizacji podstawowej funkcji, kaplica, dom pogrzebowy, kolumbarium, mała architektura.

Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:

- 1) usługi powiązane, zabudowa gospodarcza na potrzeby prowadzonych usług;
- 2) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się przekształcenie nieczynnych cmentarzy w zielen parkową - ZP.

Funkcje niedopuszczalne:

Nie dopuszcza się żadnych innych poza wymienionymi powyżej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń:

- 1) realizacja nowych założeń wyłącznie na podstawie ustaleń planu miejscowego;
- 2) zagospodarowanie terenów, w tym komunikacyjnych powinno uwzględniać powiązania z obszarami sąsiednimi.

Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) PD – nie określa się;
- 2) PZ – nie określa się;
- 3) PB-C – nie określa się;
- 4) IZ – nie określa się;
- 5) WZ – nie określa się, dopuszcza się dominanty architektoniczne w ramach ustalonych parametrów zabudowy.

ZD Tereny zespołów rodzinnych ogrodów działkowych oraz zieleni i ogrodów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej

Tereny wyodrębnionych przestrzennie zespołów rodzinnych ogrodów działkowych (m. Gryfino) oraz zieleni i ogrodów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, głównie osiedlom zabudowy wielorodzinnej w miejscowościach wiejskich gminy.

Funkcje podstawowe - przeznaczenie:

- 1) ogrody działkowe;
- 2) urządzenia i zabudowa służące rekreacji.

Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:

- 1) świetlice, place gier i zabaw;
- 2) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

Funkcje niedopuszczalne:

Nie dopuszcza się żadnych innych poza wymienionymi powyżej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń:

- 1) utrzymanie istniejących zespołów ogrodów z możliwością przekształcenia całego zespołu lub jego części na tereny zieleni urządzonej – ZU, ZP.
- 2) zagospodarowanie terenów, w tym komunikacyjnych powinno uwzględniać powiązania z obszarami sąsiednimi;
- 3) budowa ciągów komunikacyjnych, w tym ścieżek rowerowych uwzględniających powyższe powiązania.

Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) PD – nie określa się;
- 2) PZ – nie określa się;
- 3) PB-C – nie określa się;
- 4) IZ – nie określa się;
- 5) WZ – do 5,0 m (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej).

R1, R2 i pozostałe grunty rolne - dopuszcza się realizację zagospodarowania i zabudowy służących prowadzeniu gospodarstw rolnych wraz z towarzyszącymi usługami. Obowiązują ustalenia w zakresie parametrów, wskaźników i wytycznych jak dla terenów MR i RP [przy uwzględnieniu przepisów odrębnych](#).

RRO Tereny gospodarstw rybackich (stawów hodowlanych, hodowli na śródlądowych wodach płynących i stojących) – zagospodarowanie podporządkowane funkcji hodowlanej, w przypadku lokalizacji w powiązaniu z zabudową zagrodową obowiązują ustalenia w zakresie parametrów, wskaźników i wytycznych jak dla terenów MR.

RLU Tereny administracji leśnej

Tereny lokalizacji obiektów służących administracji w gospodarce leśnej – zagospodarowanie zgodnie z planem urządzenia lasu, co nie wyklucza realizacji nowych zespołów zabudowy na terenach nie wskazanych na rysunku studium.

Dla zabudowy mieszkaniowej, administracyjnej i gospodarczej zaleca się ustalenia w zakresie

parametrów, wskaźników i wytycznych jak dla terenów MR.

2.3.4. Tereny wyłączone z zabudowy

W celu ochrony wartości krajobrazowych i środowiskowych, zabezpieczenia przed procesami suburbanizacji (rozlewania się miast) do terenów wyłączonych spod zabudowy zaliczono tereny otwarte:

- 1) tereny przyrodniczych obszarów prawnie chronionych wyłączonych z zabudowy na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) tereny użytków ekologicznych i innych obszarów cennych przyrodniczo (ustanowionych i proponowanych do ustanowienia);
- 3) doliny rzek, cieków i jezior (z wyłączeniem stref funkcjonalnych oznaczonych na rysunku studium);
- 4) tereny użytków zielonych i gruntów ornych, w tym odłogowanych, nie ujęte w żadnej strefie funkcjonalnej – wg oznaczenia na rys. studium (z wyłączeniem zabudowy służącej prowadzeniu gospodarstw rolnych);
- 5) tereny lasów nie ujęte w żadnej strefie funkcjonalnej (wyłączenie z zabudowy nie dotyczy zagospodarowania zgodnego z planami urządzenia lasów i zabudowy na potrzeby prowadzenia gospodarki leśnej);
- 6) teren objęty ustaleniami planu miejscowego w kierunku eksploatacji kruszyw – **PE** (z kierunkiem rekultywacji leśnym).

Na terenach wyłączonych z zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych, dopuszcza się lokalizację urządzeń i infrastruktury technicznej, zabudowy hydrotechnicznej w tym służącej zabezpieczeniu przeciwpowodziowemu, regulacji stosunków wodnych i innych służących realizacji inwestycji celu publicznego oraz urządzeń i towarzyszącej infrastruktury służących rekreacji i wypoczynkowi – ciągów pieszo-rowerowych, w tym umożliwiających dojeżdżanie i dojazd do brzegów akwenów, kładek i pomostów, platform, wież widokowych, tablic informacyjnych, altan i wiat umożliwiających schronienie itp.

3. Obszary zdegradowane oraz wymagające przekształceń, rehabilitacji

3.1. Obszary zdegradowane

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o *rewitalizacji* obszar zdegradowany to obszar w stanie kryzysowym spowodowanym koncentracją negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, współwystępujących z negatywnymi zjawiskami w co najmniej jednej z następujących sfer:

- 1) gospodarczej - w szczególności niskiego stopnia przedsiębiorczości, słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw lub
- 2) środowiskowej - w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska, lub
- 3) przestrzenno-funkcjonalnej w szczególności niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej złego stanu technicznego, braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości, niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej, niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych, lub
- 4) technicznej - w szczególności degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym, oraz niefunkcjonowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności i ochrony środowiska.

W Lokalnym Programie Rewitalizacji Gminy Gryfino na lata 2017-2023 wskazano obszary zdegradowane:

- w m. Gryfinie – w obrębach Gryfino 1 i Gryfino 2,
- w m. Dołgie,
- w m. Sobiemyśl,
- w m. Nowe Czarnowo.

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o *rewitalizacji* obszar, obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk społecznych, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza

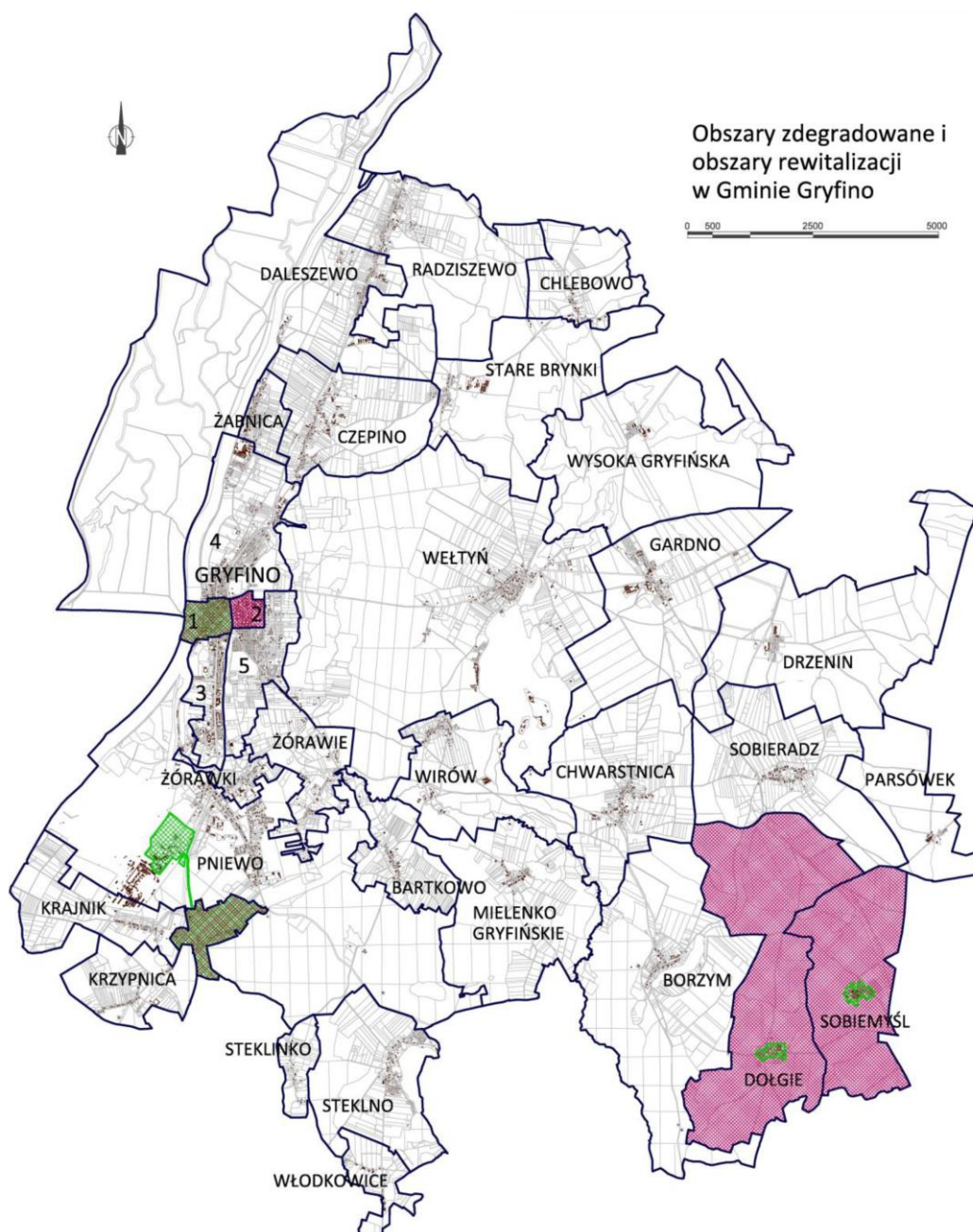
prować rewalizację, wyznacza się jako obszar rewalizacji.

Na podstawie analizy zjawisk społeczno-gospodarczych zachodzących w gminie i w obszarach zdegradowanych **wyznaczono obszar rewalizacji składający się z czterech podobszarów:**

- podobszar rewalizacji Gryfino 1, zamieszkały przez 5 444 osoby (18% ludności gminy), o powierzchni 72,15 ha (0,28% powierzchni gminy),
- podobszar rewalizacji Dołgie, zamieszkały przez 246 osób (0,81% ludności gminy), o powierzchni 13,44 ha (0,05% powierzchni gminy),
- podobszar rewalizacji Nowe Czarnowo, zamieszkały przez 717 osób (2,37% ludności gminy), o powierzchni 196,64ha (0,77% powierzchni gminy),
- podobszar rewalizacji Sobiemyśl, zamieszkały przez 344 osoby (1,14% ludności gminy), o powierzchni 15,59ha (0,06% powierzchni gminy).

Obszar Gryfino 1 obejmuje centrum miasta Gryfino z kwartałami nadodrzańskimi.

Rys. 18. Obszar rewalizacji w gminie Gryfino (kolor zielony) na tle obszarów zdegradowanych (kolor różowy)



Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Gryfino na lata 2017-2023

Granice obszaru rewitalizacji w przypadku zdegradowanych przestrzeni wiejskich sołectw Dołgie i Sobiemyśl ograniczono do terenów zurbanizowanych. Granice obszaru rewitalizacji tych sołectw ograniczono do miejsc zamieszkania (występowanie problemów społecznych) oraz miejsc, w których występują pozostałe problemy np. przestrzenno-funkcjonalne, jeśli taki obszar położony był poza obszarem zamieszkania. Obie miejscowości to nieduże i zwarte wsie, a ich potencjał rozwoju, w tym kształtowania przestrzeni publicznych dotyczy głównie centrów miejscowości.

Sołectwo Nowe Czarnowo składa się dwóch oddalonych od siebie części zamieszkałych (tzw. stara i nowa część miejscowości). Dodatkowo w skład sołectwa wchodzi teren po byłym sanatorium. Ponadto obszar sołectwa jest ograniczony przestrzennie. Wyznaczając granicę obszaru rewitalizacji zdecydowano się na wskazanie całej przestrzeni zdegradowanej, czyli przestrzeni całego sołectwa. Główną przesłanką jest zapewnienie przestrzeni do realizacji potencjalnych przedsięwzięć rewitalizacyjnych w przyszłości.

Powyższe nie wyklucza w przyszłości podjęcia prac zmierzających do oceny sytuacji i delimitacji, w przypadku stwierdzenia stanu kryzysowego, innych obszarów zdegradowanych oraz wskazania obszarów rewitalizacji.

3.2. Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji

Przekształcenia obejmują działania wymagające wprowadzenia zmian w obecnej strukturze funkcjonalnej i przestrzennej wybranych obszarów. Mogą obejmować całkowitą przemianę sposobu użytkowania terenów, wyburzenia, odbudowę i budowę pożądaną strukturę przy uwzględnieniu powiązań funkcjonalnych, zasad kształtowania i ochrony ładu przestrzennego oraz efektywnego wykorzystania przestrzeni. Działania te mogą wymagać ingerencji w obecną strukturę własnościową, co może być niezbędne dla realizacji obranych celów, w tym poprzez realizację inwestycji celu publicznego.

Na obszarze miasta Gryfino wskazuje się obszary wymagające przekształceń:

1. Obszar „A” - pomiędzy Regalicą (na wysokości Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych), a ul. Targową i Słowińską - jedno z najbardziej atrakcyjnych terenów miasta wykorzystywane są obecnie dla lokalizacji zespołów garażowych, często z wykorzystaniem tzw. blaszaków lub lokalizacji działalności, przedsiębiorstw niewymagających dostępu do nabrzeża.
2. Obszar „B” - w granicach starego miasta pomiędzy nabrzeżem, ul. Nadodrzańską, a ul. Energetyków, w tym teren targowiska i parkingu – najcenniejszy niezagospodarowany obszar miasta, a w wyniku braku zagospodarowania wykorzystywany na potrzeby lokalizacji tymczasowych parkingów, targowiska miejskiego. Bazę wyjściową do przekształceń stanowi koncepcja zabudowy kwartałów oraz zrealizowana przebudowa nabrzeża.
3. Obszar „C” - pomiędzy brzegiem Odry Wschodniej, stadionem miejskim, Centrum Wodnym Laguna, a przystanią żeglarską OSiR – obecnie tereny nieużytkowane lub użytkowane na cele rekreacyjne w sposób niezorganizowany o dużym potencjale wynikającym z położenia nad wodą.
4. Obszar „D” - pomiędzy ul. Łużycką, Brzozową, na północ od terenów ujęcia wody podziemnej „Tywa” w Gryfinie – tereny o zróżnicowanej strukturze funkcjonalnej, zakłady produkcyjne, obiekty usługowe w sąsiedztwie rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej.
5. Obszar „E” - na wschód od linii kolejowej, na północy od ul. Armii Krajowej i dalej na południe wzdłuż ul. Kwiatowej, na południe od zespołu ogrodów do planowanej obwodnicy w ciągu drogi nr 31. Rozległy obszar powyżej krawędzi Doliny Odry z punktami widokowymi na miasto, w części objęty ustaleniami planów miejscowych z dominującym kierunkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obejmuje ponadto nieurządzone tereny zielone wzdłuż linii kolejowej, tereny planowane do zagospodarowania w kierunku rekreacji i sportu, teren planowanego cmentarza komunalnego.

Kierunki i wytyczne planistyczne dla wskazanych terenów przekształceń miasta Gryfino:

1. Obszar „A” (wymaga zmiany obowiązującego planu miejscowego):
 - 1) uporządkowanie struktury funkcjonalnej i przestrzennej poprzez zagospodarowanie wykorzystujące potencjał położenia nad wodą, w tym dla celów gospodarczych i rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 2) przekształcenie garażowisk pomiędzy ul. Słowińską, ul. Targową, a brzegiem Odry Wschodniej w kierunku zagospodarowania rekreacyjno-wypoczynkowego, z możliwością zachowania funkcji garażowej np. w kondygnacji ukrytej pod odpowiednio ukształtowanym terenem;

- 3) uporządkowanie struktury zabudowy poprzez ustalenia planu miejscowego z uwzględnieniem ekspozycji walorów położenia nad wodą – w przekształceniach obszaru należy uwzględnić bezpośrednio sąsiedztwo nabrzeża staromiejskiego i kontynuację „pierzei” miasta od strony Odry jako jego wizytówki, wskaźniki i parametry zagospodarowania i zabudowy powinny uwzględniać zachowanie ekspozycji historycznego założenia miasta i jego dominant od strony rzeki i z zachodniego brzegu.
2. Obszar „B” (wymaga zmiany obowiązującego planu miejscowego):
 - 1) uporządkowanie struktury funkcjonalnej i przestrzennej poprzez zagospodarowanie wykorzystujące potencjał położenia nad wodą w kierunku zabudowy kwartałowej mieszkaniowo-usługowej;
 - 2) w kształtowaniu struktury przestrzennej należy uwzględnić bezpośrednio powiązania z nabrzeżem i promenadą.
3. Obszar „C”:
 - 1) utrzymanie kierunków przekształceń zawartych w obowiązującym planie miejscowym z możliwością wprowadzania korekt;
 - 2) w przekształceniach obszaru należy uwzględnić bezpośrednio sąsiedztwo nabrzeża w granicach starego miasta i kontynuację „pierzei” miasta od strony Odry jako jego wizytówki, wskaźniki i parametry zagospodarowania i zabudowy powinny uwzględniać zachowanie ekspozycji historycznego założenia miasta i jego dominant od strony rzeki i zachodniego brzegu.
4. Obszar „D” (może wymagać zmiany obowiązującego planu miejscowego):
 - 1) dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej wymaga zweryfikowania relacji z wyznaczonymi w planie i funkcjonującymi obecnie strefami działalności produkcyjnej i usługowej;
 - 2) utrzymanie funkcji produkcyjnych i usługowych wymaga wprowadzenia właściwych stref izolacji, może też wymagać zmian w zaplanowanej strukturze mieszkalnej poprzez wyznaczenie terenów z dopuszczeniem działalności usługowej tzw. rzemieślniczej jako strefy przejściowej.
5. Obszar „E” (może wymagać zmiany obowiązującego planu miejscowego):
 - 1) obszar wymaga ponownego, kompleksowego rozwiązania planistycznego uwzględniającego planowaną obwodnicę w ciągu drogi nr 31 wraz z miejscami włączenia do węzłów i powiązań z układem drogowym miasta;
 - 2) weryfikacja rozwiązania drogowego planowanej obwodnicy (dodatkové zjazdy) pod kątem obsługi terenów rozwojowych miasta;
 - 3) weryfikacja ustaleń planu miejscowego pod kątem dostosowania do faktycznych potrzeb w zakresie zabudowy mieszkaniowej i jej typu (MN, MW);
 - 4) zagospodarowanie terenów zielonych i planowanych terenów rekreacji i sportu;
 - 5) zagospodarowanie terenu planowanego cmentarza wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
 - 6) rozwiązanie układu komunikacyjnego obszaru w kontekście powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym, w tym proponowaną lokalizacją przystanku kolejowego;
 - 7) wszystkie powyższe działania powinny uwzględniać uwarunkowania krajobrazowe i ochronę miejsc ekspozycji na Dolinę Odry.

Na obszarze wiejskim gminy Gryfino wskazuje się obszary wymagające przekształceń:

1. Tereny nieużytkowanych lub tylko częściowo użytkowanych baz i zaplecza byłych gospodarstw rolnych – Stare Brynki, Daleszewo, Dołgie, Gardno, Wysoka Gryfińska i innych w przypadku zaistnienia uwarunkowań sprzyjających lub wymagających przeprowadzenia zmian w sposobie użytkowania terenu.
2. Tereny zachodniego brzegu jez. Steklno (tereny zieleni nieurządzonej, tereny gospodarstw ogrodniczych, w części nieużytkowane).

Kierunki i wytyczne planistyczne dla wskazanych terenów przekształceń wiejskiej części gminy Gryfino:

1. Tereny baz i zaplecza byłych gospodarstw rolnych – zakłada się dalsze wykorzystanie na rzecz produkcji rolniczej, w tym bezpośredniej obsługi upraw, hodowli oraz składowania i przetwórstwa produktów, dopuszcza się przekształcenia w całości lub w dowolnej części terenów i obiektów w kierunku produkcji i usług nie związanych z rolnictwem.
2. Tereny zachodniego brzegu jez. Steklno – zakłada się uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru poprzez zagospodarowanie w kierunku rekreacji i wypoczynku, w tym wyznaczenie i zagospodarowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych na bazie terenów zielonych z dostępem do brzegu jeziora i w jego bliskim sąsiedztwie.

W ramach przekształceń wskazanych wyżej terenów należy włączyć lokalną społeczność do procesu kształtowania struktury funkcjonalnej i restrukturyzacji.

Rehabilitacja to działania programowe, w tym inwestycyjne podejmowane w często zdegradowanych technicznie osiedlach mieszkaniowych, obejmujące pakiet działań modernizacyjnych na rzecz poprawy warunków życia mieszkańców. Działania te w warstwie technicznej mogą obejmować termomodernizację i hydroizolację, działania mające na celu redukcję zużycia energii i wody, gromadzenia i sortowania odpadów, poprawę standardów zamieszkania, dostosowanie do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych, doposażenie w zakresie usług, zieleni, miejsc rekreacji, wypoczynku i sportu, poprawy poczucia bezpieczeństwa, uporządkowania sfery związanej z ruchem pojazdów, parkowaniem i garażowaniem a nawet redukcję wysokości budynków czy w ostateczności wyburzenia wybranych obiektów.

Istotnym elementem rehabilitacji są działania hamujące czy odwracające trend degradacji społecznej wśród mieszkańców osiedli, w tym uspołecznienie samego procesu rehabilitacji w warstwie technicznej, działania integrujące społeczność w realizacji procesu oraz szereg innych sprzyjających odbudowie tożsamości i więzi emocjonalnej z miejscem zamieszkania.

Na obszarze miasta i gminy Gryfino nie zidentyfikowano i **nie wskazuje się obszarów wymagających rehabilitacji** z uwagi na występowanie skumulowanych objawów degradacji mieszkalnych struktur przestrzennych

Powyższe nie wyklucza w przyszłości podjęcia prac zmierzających do oceny sytuacji i delimitacji, w przypadku stwierdzenia wystąpienia objawów degradacji, obszarów wymagających rehabilitacji oraz wdrażania programów naprawczych. Stosowne ustalenia planów miejscowych będą wówczas podstawą prowadzenia działań rehabilitacyjnych, w tym w zakresie parametrów zabudowy i infrastruktury towarzyszącej, niezależnie od ustaleń studium. Przy czym uznaje się, że wdrażanie programu rehabilitacji ustaleniami planów miejscowych będzie spójne z polityką przestrzenną gminy określoną w studium, a zmierzającą przy użyciu dostępnych środków do kształtowania i ochrony ładu przestrzennego.

4. Obszary lokalizacji inwestycji celu publicznego

4.1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Na obszarze gminy Gryfino do zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych należą w szczególności:

- 1) w zakresie infrastruktury obronności i bezpieczeństwa państwa: zapewnienie funkcjonowania obszarów, obiektów i urządzeń infrastruktury służącej obronności i bezpieczeństwu państwa – kompleks wojskowy nr 5981 (RZI Szczecin);
- 2) w zakresie drogowej infrastruktury komunikacyjnej:
 - a) likwidacja „wąskich gardeł” na drogach krajowych poprzez budowę obwodnicy Gryfina (DK nr 31),
 - b) budowa Zintegrowanego Centrum Przesiadkowego w Gryfinie,
 - c) przebudowa dróg lokalnych łączących centrum przesiadkowe w Gryfinie z siecią TEN-T,
 - d) budowa ścieżki rowerowej Gryfino-Wełtyń,
 - e) budowa ścieżki rowerowej Wełtyń – strefa Przemysłowa w Gardnie;
- 3) w zakresie kolejowej infrastruktury komunikacyjnej:
 - a) modernizacja linii kolejowej nr 273 na odcinku Głogów–Zielona Góra–Rzepin–Dolna Odra wraz z łącznicami nr 821 i 822,
 - b) budowa Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej z wykorzystaniem istniejących odcinków linii kolejowych nr 406, 273, 351;
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) budowa linii 400kV Krajnik-Baczyna,
 - b) utrzymanie, modernizacja, przebudowa i rozbudowa systemów elektroenergetycznych sieci przesyłowych i dystrybucyjnych oraz gazowych systemów przesyłowych,
 - c) rozbudowa/modernizacja oraz planowane nowe instalacje do doczyszczania selektywnie zebranych frakcji odpadów;
- 5) w zakresie bezpieczeństwa - zabezpieczenie przeciwpowodziowe.

Na obszarze gminy nie występują zadania rządowe w rozumieniu przepisów odrębnych.

Warunkiem realizacji zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych ujętych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, zgodnie z art. 44, ust. 1-4 u.p.z.p. jest ich wprowadzenie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego po uprzednim przeprowadzeniu przez marszałka województwa negocjacji z samorządem gminy w zakresie terminu realizacji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i warunków wprowadzenia ich do planu miejscowego.

4.2. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Wykaz przedsięwzięć Gminy Gryfino ujętych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Gryfino na lata 2019 – 2025 przyjętej Uchwałą nr XIII/111/19 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 15 października 2019. r.:

- 1) Budowa Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej z wykorzystaniem istniejących odcinków linii kolejowych Nr 406, 273, 351 – poprawa jakości życia – poz. 1.1.2.2;
- 2) Budowa ścieżki rowerowej Gryfino - Wełtyń - Ograniczenie emisji zanieczyszczeń poprzez zmianę transportu indywidualnego samochodowego na transport indywidualny rowerowy – poz. 1.1.2.3;
- 3) Budowa ścieżki rowerowej Wełtyń - Strefa Przemysłowa Gardno - Ograniczenie emisji zanieczyszczeń poprzez zmianę transportu indywidualnego samochodowego na transport indywidualny rowerowy – poz. 1.1.2.4;
- 4) Przebudowa dróg lokalnych łączących centrum przesiadkowe w Gryfinie z siecią TEN-T - poprawa infrastruktury technicznej – poz. 1.1.2.6;
- 5) Zintegrowane Centrum Przesiadkowe w Gryfinie – poprawa infrastruktury technicznej – poz. 1.1.2.8;
- 6) Przebudowa drogi gminnej nr 412505Z, tj. ul. Iwaskiewicza i 11 Listopada w Gryfinie - Poprawa rozwoju i konkurencyjności regionu – poz. 1.3.2.2;
- 7) Przebudowa drogi w m. Wysoka Gryfińska - KOWR - Poprawa stanu infrastruktury drogowej i bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych na terenie gminy – poz. 1.3.2.3.

Powyższy katalog inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym odzwierciedla stan ujawniony w stosownych dokumentach na czas sporządzania Studium. Nie jest to lista zamknięta i będzie ona się zmieniała w miarę potrzeb, rozwoju i zaawansowania wykorzystania dostępnych narzędzi wsparcia.

W miarę potrzeb inwestycje celu publicznego poprzez ustalenia przeznaczenia terenów, zgodnie z art. 14 ust. 1 u.p.z.p., powinny być uwzględniane w sporządzanych planach miejscowych przy uwzględnieniu określonych w Studium wytycznych planistycznych, wskaźników i parametrów.

5. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa tereny zamknięte i ich strefy ochronne (jeśli występują) uwzględnia się w formułowaniu ustaleń polityki przestrzennej. Zgodnie z art. 3 u.p.z.p. tereny zamknięte zostały wyłączone z obszaru właściwości organów samorządu gminnego w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki rozwoju. W art. 4 ust. 3 ustawy zapisano - *w odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy.* Przy czym w ust. 4 wskazano wyjątek mówiący, że przepisu ust. 3 nie stosuje się do terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu, co oznacza wprost zamknięte tereny kolejowe.

Dla istniejącego w granicach gminy Gryfino (obr. Chlebowo – dz. nr 6/7 i 123/4, obr. Radziszewo 1 – dz. nr 308/1) terenu zamkniętego zastrzeżonego ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, zakłada się jego zachowanie z dotychczasową funkcją.

Na rysunku studium oznaczono zasięg strefy ochronnej zgodnie z decyzją lokalizacyjną nr 25/74 z dnia 15 lutego 1974 r. Zakres i zasięg ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu strefy zostanie określony ustaleniami planu miejscowego.

W przypadku zdjęcia z obszaru statusu terenu zamkniętego, dopuszcza się jego wykorzystanie dla celów gospodarczych – produkcja, w tym rolnicza, magazynowanie i składowanie.

Kolejowe tereny zamknięte obejmują działki na przebiegu linii kolejowej nr 273 i nieruchomości przyległe. Przebieg linii zostaje zachowany. W zakresie nieruchomości towarzyszących dopuszcza się

zmianę statusu i wyłączenie z terenów zamkniętych w procedurze przewidzianej przepisami odrębnymi.

Dopuszcza się przeznaczenie nieruchomości pozbawionych statusu terenów zamkniętych na cele związane z gospodarczym wykorzystaniem terenu – produkcja, magazynowanie i składowanie, infrastruktura i obsługa komunikacji oraz inne funkcje towarzyszące.

Granice terenów zamkniętych wskazano na rysunku Studium.

6. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

6.1. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów

Nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie w przypadku, gdy dla prawidłowego i racjonalnego zagospodarowania terenu, w tym w ramach przekształceń (punkt 3.2.) będzie uzasadnione przeprowadzenie scaleń i podziałów, dopuszcza się przeprowadzenie procedury z wykorzystaniem przepisów art. 98b ust. 1 oraz art. 101 i 102 ust. 2 *Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*.

Niezależnie od ustaleń Studium zasady scalenia i podziału, w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby, należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

6.2. Obszary przestrzeni publicznej

Przestrzeń publiczną poprzez swój charakter, fizjonomię, lokalny mikroklimat, otwartość, dostępność i czytelność kompozycji urbanistyczno-architektonicznej, komfort i poczucie bezpieczeństwa oraz znaczenie funkcjonalne i emocjonalne dla społeczności lokalnej kształtują obraz miasta lub miejscowości. Służą również integracji mieszkańców poprzez stworzenie warunków dla organizacji spotkań, wydarzeń kulturalnych i zaspokajania innych potrzeb wspólnoty.

W studium wskazuje się obszary przestrzeni publicznych, w tym obejmujące obszary przekształceń, dla których gmina będzie prowadziła politykę przestrzenną na podstawie sporządzonych lub wskazanych do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Granice poszczególnych opracowań planistycznych należy dostosować do uwarunkowań lokalnych i potrzeb, w tym poprzez ujęcie w obszarze opracowania planów miejscowych terenów w otoczeniu przestrzeni publicznej.

Przestrzeń publiczną w obszarze miasta Gryfino obejmują:

- 1) tereny wielofunkcyjnego śródmieścia, w tym kwartały nadwodne wraz z nabrzeżami i mostem;
- 2) tereny wzdłuż linii obwarowań miejskich, wraz z przyległymi terenami zieleni;
- 3) tereny stref ochrony konserwatorskiej układów urbanistycznych lub ruralistycznych;
- 4) tereny rekreacji i wypoczynku;
- 5) tereny cmentarzy i parków;
- 6) teren planowanego centrum komunikacyjnego z otoczeniem.

Przestrzeń publiczną w obszarach miejscowości wiejskich obejmują:

- 1) tereny centralne miejscowości;
- 2) publiczne place, parki, skwery;
- 3) publiczne tereny rekreacji i wypoczynku.

Wytyczne planistyczne dla obszarów przestrzeni publicznych.

Ze względu na znaczenie obszarów przestrzeni publicznych istotne jest gospodarowanie nimi w sposób przejrzysty, czytelny w oparciu o wypracowane w konsensusie społecznym ustalenia planistyczne (trwałe prawo miejscowe). Ustalenia planów miejscowych powinny odnosić się do istotnych elementów fizjonomii przestrzeni publicznej jak kompozycja urbanistyczna, powiązania zewnętrzne, właściwe akcentowanie kierunków, dominant, ekspozycja krajobrazowa, zasady lokalizowania urządzeń reklamowych i informacyjnych, mała architektura, architektura i jej skala, zieleni urządzona, dostęp do wody, itp.

Rozwiązania urbanistyczne i architektoniczne wybranych przestrzeni publicznych powinny uwzględniać możliwość organizacji imprez masowych, wydarzeń plenerowych, w tym uwzględniających lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych.

Istotnym elementem gospodarowania przestrzenią jest również zapewnienie powiązań pomiędzy wyodrębnionymi przestrzeniami publicznymi i innymi obiektami istotnymi z punktu widzenia funkcjonalności całej przestrzeni jednostki osadniczej.

6.3. Obszary wymagające sporządzenia planu na podstawie przepisów odrębnych

Obszary wymagające sporządzenia planu miejscowego na podstawie przepisów u.p.z.p. oraz innych przepisów odrębnych obejmują w szczególności:

- 1) obszary przestrzeni publicznych;
- 2) obszary chronionego krajobrazu;
- 3) obszary parków kulturowych;
- 4) obszary pomników ząglady i ich stref ochronnych;
- 5) nieruchomości przejęte od wojsk Federacji Rosyjskiej;
- 6) obszary byłych lotnisk wojskowych;
- 7) obszary lotnisk użytku publicznego;
- 8) obszary uzdrowisk i ich stref ochronnych oraz tereny górnicze;
- 9) obszary cmentarzy (nowych i powiększanych).

Z powyższego katalogu obszarów na terenie miasta i gminy Gryfino, w ramach ustalanych kierunków przekształceń, wskazuje się obszar planowanej lokalizacji cmentarza komunalnego, dla którego należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi (art.3 *Ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych*). Planem należy objąć również strefę ochronną (izolacyjną) o szerokości min. 50 do 150 m w zależności od uwarunkowań lokalnych wymagających uwzględnienia na podstawie przepisów odrębnych (*Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze*).

Na obszarze gminy Gryfino nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Nie powstaje zatem obowiązek sporządzenia planu miejscowego w tym zakresie, o którym mowa w art. 10 ust. 3b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na obszarze gminy Gryfino nie przewiduje się lokalizacji **nowych** urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, wymagających ustalenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Dla istniejącego zespołu elektrowni wiatrowych „Parsówek”, poza strefą ochronną ustaloną w planie miejscowym, wskazano na rysunku studium zasięg obszaru wyznaczonego w oparciu o zasadę dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowych. Zasady użytkowania i zagospodarowania obszaru należy określić w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.

Zgodnie z ustaleniami studium dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW niewymagających ustanowienia stref ochronnych takich jak farmy fotowoltaiczne, pompy ciepła, elektrownie wodne. Lokalizacja tych urządzeń i infrastruktury towarzyszącej może wymagać sporządzenia planu miejscowego, w szczególności może to dotyczyć wielkopowierzchniowych farm fotowoltaicznych, których realizacja powoduje wyłączenie użytków rolnych z produkcji.

Dla obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. *o rewitalizacji*, stosowne prace planistyczne będą prowadzone zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

7. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając ustalenia kierunkowe Studium, do decyzji Rady Miejskiej w Gryfinie, w tym w zakresie zasięgu obszaru opracowania planu (z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów art. 14 ust. 3 u.p.z.p.) i harmonogramu realizacji prac planistycznych, pozostawia się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianę, obejmujących:

- 1) zespoły zabudowy i tereny wskazane do zabudowy i zainwestowania w m. Gryfino, w tym dla realizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) zespoły zabudowy jednostek osadniczych obszaru wiejskiego gminy i ich sąsiedztwa wraz z drogami i ulicami, terenami rekreacji i wypoczynku, terenami urządzeń i infrastruktury komunalnej, w tym dla realizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) układ drogowo-uliczny:
 - a) w ciągu dróg: wojewódzkich, powiatowych i gminnych w zakresie nowych odcinków i zmian linii rozgraniczających,
 - b) nowych ulic i dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych w zespołach zabudowy oraz nowych dojazdów w wyniku zmian przeznaczenia terenów,
 - c) poszerzania pasów technicznych dla ścieżek rowerowych w ciągach dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych;
- 4) obszary lokalizacji urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW;
- 5) infrastrukturalne inwestycje liniowe z obiektami towarzyszącymi;
- 6) urządzenia i obiekty infrastruktury społecznej i technicznej wymagające zmiany w strukturze użytkowania i władania gruntów (np. konieczność komunalizacji);
- 7) inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogące pogorszyć stan środowiska lub powodujące konieczność ustalenia obszaru ograniczonego użytkowania;
- 8) obszary ochrony dóbr kultury;
- 9) inne powodujące skutki określone w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 95 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze udokumentowane złoża kopalni oraz udokumentowane wody podziemne w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć w celu ich ochrony zostały przedstawione na rysunku Studium. Zgodnie z art. 104 ust. 2 ustawy, dla terenów górniczych, jeśli w wyniku zamierzonej działalności przewidywane są istotne skutki dla środowiska (określone w opracowaniu ekofizjograficznym oraz na podstawie projektu zagospodarowania złoża), można sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Opracowania planów miejscowych mogą wymagać również obszary objęte obowiązującymi planami, ale nieuwzględniającymi wymaganego obecnie przepisami prawa zakresu ustaleń lub niezgodnymi z aktualnymi kierunkami rozwoju przestrzennego. Ustalenia w tym zakresie zawiera uchwała Rady Miejskiej w Gryfinie, o której mowa w art. 32 ust. 2 u.p.z.p.).

Granice terenów funkcjonalnych wskazanych na rysunku Studium wraz z terenami infrastruktury komunikacyjnej stanowią jednocześnie granice obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe lub ich zmiany w zależności od potrzeb. Granice opracowań planistycznych oraz harmonogram ich sporządzania należy dostosować do uwarunkowań lokalnych i potrzeb w tym zakresie, uwzględniając zapisy uchwały Rady Miejskiej w Gryfinie, o której mowa w art. 32 ust. 2 u.p.z.p. oraz wyniki analiz sporządzanych w trybie art. 14 ust. 5 u.p.z.p. dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany. Określając zasięg opracowania planistycznego należy również brać pod uwagę wymóg art. 14 ust. 3 dotyczący gruntów rolnych i leśnych mogących wymagać uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolne i nieleśne.

W Studium wskazuje się również kierunki rozwoju przestrzennego na obszarach obejmujących grunty rolne i leśne podlegające ochronie prawnej. Realizacja przyjętych kierunków wymagać będzie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w zależności od uwarunkowań lokalnych może wymagać uzyskania stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolne i nieleśne.

8. Ochrona środowiska i jego zasobów, ochrona przyrody, ochrona krajobrazu, w tym kulturowego

8.1. Ochrona zasobów złóż kopalni

Złoża kopalni podlegają ochronie zgodnie z przepisami ustaw *Prawo geologiczne i górnicze* oraz *Prawo ochrony środowiska* poprzez ich zabezpieczenie i racjonalne wykorzystanie w przypadku podjęcia eksploatacji i gospodarczego wykorzystania. Do kopalni zaliczają się również wody lecznicze, wody termalne i solanki.

Występujące w granicach gminy udokumentowane, a także perspektywiczne złoża kopalin wskazane na rysunku Studium nie stanowią istotnego znaczenia gospodarczego w skali ponadlokalnej.

Na obszarze gminy nie jest obecnie prowadzona działalność górnicza i przetwórcza związana z wydobyciem kopalin.

Nie wskazuje się obiektów i obszarów, dla których w złożu kopaliny należy wyznaczyć filar ochronny.

W przypadku podjęcia eksploatacji udokumentowanych złóż kopalin na zasadach określonych przepisami odrębnymi, w zależności od zidentyfikowanych potrzeb oraz istotnych skutków dla środowiska wynikających z zamierzonej działalności, będzie możliwe wyznaczenie obiektów i obszarów wymagających wyznaczenia filarów ochronnych w sporządzonym dla terenu górniczego planie miejscowym (zgodnie z art. 104 ustawy *Prawo geologiczne i górnicze*). Wyznaczenie filarów ochronnych powinno obejmować tereny zabudowy, tereny infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, tereny obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, w tym zabytków i przyrodniczych obiektów i obszarów chronionych oraz inne obiekty i obszary o szczególnych walorach i znaczeniu społeczno-ekonomicznym.

Na obszarze gminy nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, nie są również znane plany ich lokalizacji.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 i 2 podejmowanie i wykonywanie działalności określonej ustawą *Prawo geologiczne i górnicze* jest dozwolone tylko wówczas, jeżeli nie naruszy ona przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w odrębnych przepisach, a w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dopuszczalne tylko wówczas, jeżeli nie naruszy ona sposobu wykorzystywania nieruchomości ustalonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w odrębnych przepisach.

8.2. Ochrona wód

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. *Prawo geologiczne i górnicze* wody z wyjątkiem wód leczniczych, wód termalnych i solanek nie są kopalinami i nie podlegają, z pewnymi wyjątkami, przepisom ustawy. Ochrona wód nie będących kopalinami wynika z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne*. Zgodnie z art. 316 ustawy, planowanie w gospodarowaniu wodami służy programowaniu i koordynowaniu działań mających na celu:

- 1) osiągnięcie lub utrzymanie dobrego stanu wód oraz ekosystemów zależnych od wód, a także ochronę, poprawę i zapobieganie dalszemu pogarszaniu stanu ekosystemów wodnych, lądowych i terenów podmokłych;
- 2) poprawę stanu zasobów wodnych;
- 3) promowanie zrównoważonego korzystania z wód opartego na długoterminowej ochronie dostępnych zasobów wodnych;
- 4) zmniejszanie ilości wprowadzanych do wód lub do ziemi substancji i energii mogących negatywnie oddziaływać na wody;
- 5) poprawę ochrony przeciwpowodziowej oraz przeciwdziałanie skutkom suszy;
- 6) osiągnięcie celów środowiskowych, o których mowa w art. 56, art. 57, art. 59 oraz w art. 61 ustawy.

Zgodnie z art. 326 ustawy *Prawo wodne* w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnia się postanowienia dokumentów i dokumentacji planistycznych, o których mowa w art. 315 pkt 1 - 3 tj.:

- 1) pkt 1 - planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza;
- 2) pkt 2 - planu zarządzania ryzykiem powodziowym;
- 3) pkt 3 - planu przeciwdziałania skutkom suszy.

W odniesieniu do punktu 1 obowiązującym aktem prawa jest przyjęty Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (aktualizacja planu z 2011 r.).

Dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej, kierując się ustaleniami planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza, ustala w drodze aktu prawa miejscowego warunki korzystania z wód regionu wodnego oraz warunki korzystania z wód zlewni.

Warunki korzystania z wód regionu wodnego oraz wód zlewni są w rozumieniu ustawy *Prawo wodne* podstawowymi dokumentami planistycznymi w zakresie gospodarowania wodami. Podstawowym celem opracowania warunków korzystania z wód regionu wodnego lub zlewni jest:

- 1) stworzenie narzędzi wspomagających wdrażanie polityki wodnej kraju, a w szczególności planów

- gospodarowania wodami na obszarze dorzecza oraz programu wodno-środowiskowego kraju;
- 2) określenie uwarunkowań i ograniczeń dla decyzji administracyjnych związanych z korzystaniem z wód, a w szczególności pozwoleń wodnoprawnych;
 - 3) określenie uwarunkowań i ograniczeń dla dokumentów planistycznych związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Na obszarze gminy Gryfino obowiązują:

- 1) Rozporządzenie Nr 3/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 3 czerwca 2014 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego zmienione Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 22 grudnia 2017 r.;
- 2) Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 20 marca 2017 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód zlewni Międzyodrze – Zalew Szczeciński – wyspy Wolin i Uznam;
- 3) Rozporządzenie Nr 8/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 23 września 2015 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód zlewni Tywy zmienione Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 7 grudnia 2017 r..

Przy czym warunki korzystania z wód zlewni powinny być sporządzane dla obszarów, dla których, w wyniku ustaleń planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza konieczne jest określenie szczególnych zasad ochrony zasobów wodnych w celu osiągnięcia dobrego stanu wód.

W odniesieniu do punktu 2, zgodnie z Dyrektywą Powodziową 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim oraz ustawy Prawo wodne, w celu zwiększenia bezpieczeństwa obywateli oraz ograniczenia negatywnych skutków powodzi, opracowywane są plany zarządzania ryzykiem powodziowym (PZRP) dla obszarów dorzeczy i regionów wodnych. PZRP są dokumentami planistycznymi opisującymi aktualny stan ochrony przeciwpowodziowej oraz zawierającymi katalog działań mających na celu redukcję ryzyka powodziowego na terenach zagrożonych.

Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry został przyjęty Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie przyjęcia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry. Na obszarze gminy Gryfino Plan ustala zadania obejmujące głównie zadania inwestycyjne związane z ochroną przeciwpowodziową - przebudowę wałów, ubezpieczenie brzegów oraz jako zadanie nie techniczne przygotowanie programu zwiększania retencji na obszarach zurbanizowanych (dot. miasta Gryfino).

W odniesieniu do punktu 3 - planowanie w gospodarowaniu wodami obejmuje sporządzenie planu przeciwdziałania skutkom suszy i realizację określonych w nim i ukierunkowanych przestrzennie działań (art. 185 ustawy Prawo wodne).

Projekt *Planu przeciwdziałania skutkom suszy w regionach wodnych Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego oraz Ucker - PPSS* (RZGW Szczecin, 2016 r.) w związku z najwyższym stopniem narażenia na suszę przewiduje dla gminy Gryfino również najwyższy (I) priorytet działań obejmujących zadania:

nr i zakres zadania:	Gryfino - miasto	Gryfino - ob. wiejski
nr 1 – zwiększenie retencji leśnej w zlewni		+
nr 2 – zwiększenie retencji na obszarach rolniczych	+	
nr 3 – zwiększenie retencji na obszarach zurbanizowanych	+	
nr 6 – budowa małych zbiorników gromadzących wodę w pobliżu pól uprawnych	+	
nr 8 – przebudowa systemów melioracyjnych z odwadniających na nawadniająco-odwadniające	+	+
nr 11 – usprawnienie reguł sterowania urządzeniami wodnymi retencjonującymi wodę w sposób umożliwiający wykorzystanie wody do nawodnień	+	+
nr 12* – utworzenie lokalnych systemów ostrzegania o suszy	+	+
nr 13* – formułowanie i wdrażanie programów badań naukowych w zakresie identyfikacji i zwalczania skutków suszy	+	+
nr 14* – wypracowanie jednolitych zasad gromadzenia danych i informacji o zasięgu i wielkości szkód spowodowanych suszą	+	+
nr 15 – opracowanie taryfikatora cen wody w okresie występowania suszy	+	+
nr 16* – doskonalenie wsparcia rzeczowego i finansowego dla poszkodowanych skutkami suszy	+	+

nr 17* – opracowanie aktów prawnych, krajowych i lokalnych, umożliwiających stosowanie działań ograniczających skutki suszy	+	+
nr 18* – opracowanie zasad finansowania wspomagających ekonomicznie programy wdrażające działania z zakresu ograniczania skutków suszy	+	+
nr 19* – opracowanie i wdrażanie programów edukacyjnych dla społeczeństwa o przyczynach występowania suszy, sposobach jej identyfikowania, skutkach i sposobach zapobiegania	+	+
nr 20* – czasowe ograniczenia w zakresie korzystania z wód	+	+
nr 23 – zwiększona alimentacja wód dla potrzeb żeglugi śródlądowej	+	+
nr 24 – opracowanie planu awaryjnego/alternatywnego sposobu zaopatrywania ludności w wodę (awaryjne źródła zasilania, tymczasowe rurociągi, przerzuty wody z innych obszarów lub zlewni, beczkownice itp.)	+	+
nr 25 – działania polegające na inwestycjach zwiększających możliwości tranzytowe Odry.	+	+

* Zadania o charakterze ogólnym, leżące przeważnie w kompetencji władz centralnych, których realizacja ma na celu edukację, monitorowanie, ostrzeżenie i badania nad zjawiskiem suszy.

8.2.1. Ochrona wód podziemnych

W zakresie ochrony zasobów wodnych określa się poniższe zasady i wytyczne:

- 1) ograniczenie ryzyka zanieczyszczenia wód podziemnych, w szczególności w obszarach zasilania i słabej izolacji warstw wodonośnych (dotyczy głównie obszaru Doliny Odry) poprzez właściwą gospodarkę wodno-ściekową tj. rozbudowę zbiorowego systemu odbioru i odprowadzania ścieków, ograniczenie rozwiązań indywidualnych, w szczególności budowy przydomowych oczyszczalni ścieków lub całkowity zakaz lokalizacji tego typu rozwiązań w obszarach szczególnie narażonych na przenikanie zanieczyszczeń do warstw wodonośnych;
- 2) w granicach ustalonych stref ochronnych (bezpośredniej i pośredniej) ujęć wody podziemnej (m. Drzenin, „Tywa” w Gryfinie) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów oraz korzystania z wód ustalone stosownymi rozporządzeniami dyrektora RZGW w Szczecinie,
- 3) dla zapewnienia utrzymania odpowiedniej jakości zasobów konieczne jest ustanowienie stref ochronnych dla pozostałych ujęć nieposiadających stref;
- 4) dla ujęć nie posiadających ustalonej strefy ochronnej, w przypadku ich ustanowienia będą obowiązywały ustalenia stosownych dokumentów;
- 5) w zakresie ochrony wód podziemnych przed wpływem zanieczyszczenia związkami azotu pochodzenia rolniczego obowiązują przepisy Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 1 lutego 2017 r. w sprawie określenia wód wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszaru szczególnie narażonego, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2017 r. poz. 608), przy czym zgodnie z rozporządzeniem cały obszar gminy stanowi obszar szczególnie narażony (OSN);
- 6) warunki korzystania z wód, w tym wymagania w zakresie stanu wód, priorytety w zaspokajaniu potrzeb wodnych oraz ograniczenia w korzystaniu z wód określa Rozporządzenie Nr 8/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 23 września 2015 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód zlewni Tywy oraz Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 20 marca 2017 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód zlewni Międzyodrze - Zalew Szczeciński - wyspy Wolin i Uznam;
- 7) przy podejmowaniu decyzji o wydaniu pozwoleń wodnoprawnych na korzystanie z wód podziemnych należy uwzględnić sumy dopuszczalnych poborów wód, określonych w obowiązujących pozwoleniach wodnoprawnych.

Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 3/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 3 czerwca 2018 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego zmienionego Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 22 grudnia 2017 r. określono obszar,

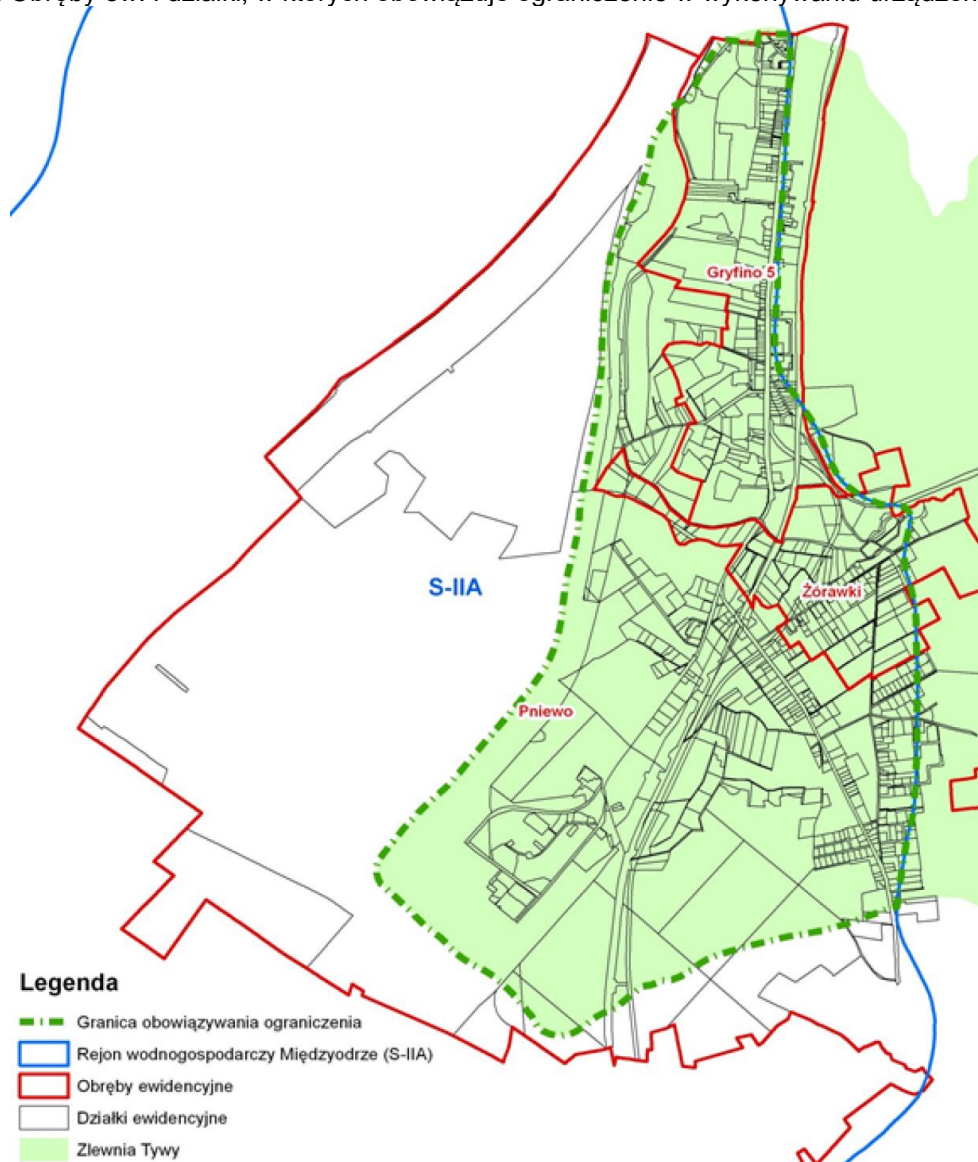
w którym niedopuszczalne jest wykonywanie urządzeń wodnych stanowiących nowe ujęcia wód podziemnych w przypadku braku rezerw zasobów dyspozycyjnych wód podziemnych.

Planowanie inwestycji mogących zagrażać jakości wód podziemnych w obszarze występowania przypowierzchniowego poziomu wodonośnego (Dolina Odry, obszary alimentacji i drenażu we wschodniej części gminy) stwarza konieczność rygorystycznego przestrzegania procedur związanych z określaniem warunków budowy i funkcjonowaniem obiektów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony wód podziemnych.

Przeznaczenie nowych terenów pod zagospodarowanie rekreacyjne i wypoczynkowe oraz budowa nowych obiektów obsługi turystycznej powinno być poprzedzone analizą dostępności do kanalizacji ściekowej oraz źródeł poboru wody pitnej.

Na terenie gminy istnieją zasoby wód geotermalnych, stwarzające możliwość pozyskiwania wód w celach rekreacyjnych, balneologicznych, na potrzeby rolnictwa i przy uwzględnieniu wspomaganie innym źródłem energii również grzewczych. Zakłada się możliwość eksploatacji zasobów przy czym decyzja o lokalizacji otworów geotermalnych, będzie mogła być podjęta po przeprowadzeniu szczegółowych badań geofizycznych i analizie ekonomicznej potwierdzającej zasadność eksploatacji.

Rys. 19. Obręby ew. i działki, w których obowiązuje ograniczenie w wykonywaniu urządzeń wodnych.



Źródło: Rozporządzenie Nr 3/2014 Dyrektora RZGW w Szczecinie z dnia 3 czerwca 2018 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego. z 2014 r. poz. 2431 z późn. zm.).

8.2.2. Ochrona wód powierzchniowych

W zakresie ochrony wód powierzchniowych określa się poniższe zasady i wytyczne:

- 1) wyklucza się odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w odniesieniu do powierzchniowych wód publicznych należy zachować strefę ochronną wolną od grodzenia i zabudowy kubaturowej zgodnie z ustawą Prawo wodne z wyjątkiem ośrodków sportów wodnych i urządzeń portowych oraz obiektów i urządzeń oznakowania nawigacyjnego);
- 3) przekształcenia sposobu użytkowania pod zabudowę w rejonie terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi musi być poprzedzone szczegółową analizą warunków wodnych (wody gruntowe i powierzchniowe) w celu wyeliminowania zagrożenia podtopieniem lub zalaniem;
- 4) na obszarze całej gminy należy zachować wszelkie naturalne zbiorniki wodne ze względu na ich ważną rolę w funkcjonowaniu ekosystemów użytków rolnych i zieleni oraz ze względu na walory krajobrazowe;
- 5) w ramach zmniejszania ryzyka powodziowego należy prowadzić działania związane z odtwarzaniem retencji dolin cieków i renaturyzacji ich koryt i brzegów;
- 6) w zakresie ochrony wód powierzchniowych przed wpływem zanieczyszczenia związkami azotu pochodzenia rolniczego obowiązują przepisy Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 1 lutego 2017 r. w sprawie określenia wód wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszaru szczególnie narażonego, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2017 r. poz. 608);
- 7) w zakresie gospodarczego wykorzystania wód na cele rybactwa (w szczególności obejmującego chów, hodowlę, połów oraz sprzedaż ryb, a także odpłatne wydawanie zezwoleń na amatorski połów ryb w obwodzie rybackim) obowiązują przepisy odrębne ustalające obwody rybackie i ich zasięgi oraz zasady prowadzenia racjonalnej gospodarki rybackiej w oparciu o operaty rybackie;
- 8) dopuszcza się, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, wykorzystanie wód płynących do produkcji energii;
- 9) zakłada się, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska i przyrody, wykorzystanie wód dla rozwoju turystyki, w tym lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych umożliwiających korzystanie z zasobów wód powierzchniowych.

8.3. Ochrona powierzchni ziemi i gleb

Zgodnie z art. 101 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, ochrona powierzchni ziemi polega m.in. na racjonalnym gospodarowaniu, zachowaniu funkcji środowiskowych, gospodarczych, społecznych i kulturowych, zapobieganiu zanieczyszczeniu substancjami powodującymi ryzyko oraz na remediacji, zachowaniu jak najlepszego stanu gleby, minimalizacji stopnia i łagodzeniu skutków zasklepienia gleby, zapobieganiu ruchom masowym ziemi i ich skutkom, przeciwdziałaniu niekorzystnym zmianom naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

8.3.1. Ochrona przed występowaniem ruchów masowych ziemi

Ochrona przed występowaniem ruchów masowych ziemi, rozumianych jako powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spłyzywanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzliny i gleby, jest jednym ze szczególnych, obligatoryjnych ustaleń studium.

Na obszarze gminy Gryfino nie ustanowiono w rozumieniu przepisów odrębnych osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych. Występują tu jednak obszary określone jako potencjalnie predysponowane do wystąpienia ruchów masowych ziemi. W granicach obszarów określonych na rysunku studium jako potencjalnie predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych ziemi:

- 1) należy bezwzględnie unikać, jeśli nie jest to podyktowane realizacją inwestycji celu publicznego, przekształceń rzeźby terenu;
- 2) należy poprzez stosowne regulacje lokalnego prawa miejscowego, w tym ustalenia planów miejscowych ograniczyć inwestowanie na zboczach krawędzi Równiny Wełyńskiej i u podnóża stoków w Dolinie Odry;
- 3) w strefie krawędziowej należy chronić roślinność, w tym darń, krzewy i zadrzewienia oraz ukształtowanie terenu przed przekształceniami, naruszaniem struktury zboczy, erozją i wymywaniem;
- 4) zagospodarowanie terenów i realizacja na nich obiektów budowlanych odbywać się powinna z uwzględnieniem przepisów w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia

obiektów budowlanych;

- 5) w przypadku uzasadnionej decyzji o lokalizacji, projektowanie obiektów budowlanych w tych obszarach powinno uwzględniać odpowiednią technikę posadowienia poszczególnych konstrukcji;
- 6) w każdym przypadku niezbędne będzie wykonywanie normatywnej dokumentacji geotechnicznej w zakresie określonym przepisami odrębnymi.

Obszary potencjalnie predysponowane do wystąpienia ruchów masowych (osuwania się mas ziemnych) zostały wskazane na rysunku studium.

8.3.2. Ochrona ziemi i gleb

W zakresie ochrony ziemi i gleb określa się poniższe zasady i wytyczne:

- 1) kompleksy najłagodniejszych gleb klasy RVI, RV, mogą być przeznaczane do zalesienia, lokalizacji farm fotowoltaicznych lub poprzez planowe nasadzenia wykorzystane do urządzenia terenów rekreacyjnych z towarzyszącymi usługami i infrastrukturą turystyczną;
- 2) w obrębie użytków rolnych należy zachować wszelkie nieużytki naturogeniczne (oczka wodne, tereny podmokłe, bagienne, torfowiska, zarośla i zadrzewienia śródpolne) ze względu na ich ważną rolę biocenotyczną i walory krajobrazowe;
- 3) ze względu na dużą rolę w tworzeniu naturalnych powiązań pomiędzy ekosystemami tereny użytków zielonych nie wykorzystywane rolniczo, nie powinny być przeznaczane do zalesienia, zamiany na grunty orne i do zabudowy;
- 4) w strefach zagrożenia erozją wodną, obszarów położonych na stokach, zalecane jest stosowanie zabiegów przeciwoerozyjnych (np. przez zalesianie lub użytkowanie jako pastwiska);
- 5) w przypadku prowadzenia robót wymagających ingerencji w powierzchnię ziemi, należy zadbać o właściwe zabezpieczenie i wykorzystanie wierzchniej warstwy, odbywać się to powinno m.in. poprzez wskazanie burmistrza jako organu uprawnionego do ustalenia sposobu zagospodarowania urobku.

Istotną rolę w ochronie powierzchni ziemi i gleb odrywają lasy ochronne (glebochronne). Ich podstawową funkcją jest ochrona terenu przed osuwaniem się, erozją wodną i wietrzną gleby. Na obszarze gminy Gryfino nie ustanowiono lasów o takiej funkcji. Występują tu lasy ochronne – wodochronne i tzw. miastochronne (pełniące funkcję ochrony obszarów miejskich).

Cała gmina, a więc wszystkie użytki rolne położone są w granicach obszaru szczególnie narażonego (OSN), z którego odpływ azotów ze źródeł rolniczych do wód należy ograniczać. W zakresie ochrony gleb obowiązują stosowne przepisy odrębne.

8.3.3. Obszary wymagające rekultywacji lub remediacji

Rekultywacja to działanie mające na celu przywracanie wartości użytkowych i przyrodniczych terenom (przede wszystkim leśnym i rolniczym) zdewastowanym i zdegradowanym przez działalność człowieka. Główne metody rekultywacji gruntów to: zalesianie, zalewanie, zasypywanie terenów kopalnianych. W przypadku wód celem rekultywacji jezior jest przywrócenie ich poprzednich funkcji, a także cech fizycznych, chemicznych i biologicznych jak najbardziej zbliżonych do naturalnych. Dobór odpowiedniej metody, uwarunkowany jest odmiennością poszczególnych jezior, różnic w sposobach i zakresach zanieczyszczenia, a także ich położenia w zlewni.

Remediacja to działania mające na celu oczyszczenie gleb i gruntów z zanieczyszczeń substancjami niebezpiecznymi i szkodliwymi dla zdrowia i życia.

W granicach gminy Gryfino nie zidentyfikowano i **nie wskazuje się obszarów wymagających rekultywacji.**

Procesem **remediacji** powinny być objęte tereny zlokalizowane w pobliżu ul. Gryfińskiej, z których zostało skażone ujęcie wody Tywa. Obszar działań wymaga określenia jego zasięgu w odrębnym procesie badawczym. Ponadto działań tego typu mogą wymagać tereny po zaprzestaniu działalności gospodarczej.

Nie oznacza to jednak możliwości zidentyfikowania innych takich obszarów w przyszłości, na przykład po zakończeniu eksploatacji złóż kopalin, likwidacji działalności produkcyjnej w przemyśle lub rolnictwie, likwidacji działalności związanej ze składowaniem odpadów, likwidacji elektrowni wiatrowych itp. i objęcia tych obszarów stosownymi działaniami naprawczymi.

Wprowadzenie na danym obszarze funkcji określonej w studium może nastąpić dopiero po rekultywacji lub remediacji terenu, o ile stwierdzono konieczność ich przeprowadzenia.

8.4. Ochrona powietrza, klimatu i adaptacja do zmian klimatycznych

W zakresie ochrony powietrza, klimatu i adaptacji do jego zmian określa się poniższe zasady i wytyczne:

- 1) w rozwiązaniach dotyczących polityki przestrzennej należy w miarę możliwości dążyć do ograniczenia niskiej emisji m.in. przez propagowanie i wprowadzanie systemów zaopatrzenia w ciepło z „czystych” źródeł energii;
- 2) w planowaniu przestrzennym należy wprowadzać rozwiązania ograniczające transportochłonność w codziennych dojazdach do pracy, szkoły, miejsca zamieszkania, w tym przez bilansowanie i równoważenie potrzeb jednostek osadniczych w zakresie usług publicznych, rozwój transportu publicznego, rozbudowę dróg rowerowych;
- 3) w planowaniu przestrzennym należy kształtować struktury urbanistyczne w sposób zapewniający przewietrzanie terenów zabudowanych, w szczególności należy zachować istniejące struktury terenów zielonych, parków i skwerów w mieście Gryfino;
- 4) podstawowym obszarem działań na rzecz zabezpieczenia przed zmianami klimatu i adaptacji do zmian klimatu będzie rozbudowa systemu obserwacji zmian i monitoring ochrony przeciwpowodziowej oraz zapobieganie degradacji obszarów stanowiących bufor ochronny (tam gdzie jest to wymagane);
- 5) należy stworzyć system szybkiego ostrzegania i reagowania w przypadku wystąpienia ekstremalnych zjawisk pogodowych stanowiących zagrożenie dla życia ludzi i mienia (naturalne zjawiska pogodowe o dużej sile oddziaływania: m.in. wezbrania powodziowe, ulewy, silne wiatry, śnieżyce);
- 6) należy uwzględnić ustalenia i wytyczne Planu Zarządzania Ryzykiem Powodziowym dla regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego;
- 7) w sferze dotyczącej planowania przestrzennego uwzględnia się w studium zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego oraz wynikające z tego ograniczenia w sposobie użytkowania terenów;
- 8) w zagospodarowaniu terenów przez ustalenia planów miejscowych i propagowanie dobrych praktyk należy stosować rozwiązania przeciwdziałające skutkom suszy, umożliwiające retencjonowanie wód opadowych i spowalnianie spływu powierzchniowego (suche zbiorniki, rowy kierujące spływ do naturalnych zagłębień, pułapki zatorowe, groble poprzeczne, zielone dachy, oczka wodne itp.).

8.5. Ochrona przed hałasem, wibracjami, polami elektromagnetycznymi i poważnymi awariami

W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami w celu uzyskania lub utrzymania wymaganych standardów akustycznych określa się poniższe zasady i wytyczne:

- 1) w zagospodarowaniu terenu, w tym na etapie sporządzania planów miejscowych, należy uwzględnić źródła hałasu i wibracji generowanych głównie przez ruch kołowy i kolejowy, a także zakłady produkcyjne i sporadycznie imprezy masowe;
- 2) w planach miejscowych należy uwzględnić określone standardy akustyczne dla poszczególnych rodzajów terenów funkcjonalnych (funkcji chronionych) zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi (*Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku*);
- 3) w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i planowanych terenów lokalizacji funkcji generujących ponadnormatywny hałas lub wibracje nie należy lokalizować funkcji chronionych;
- 4) w planowaniu lokalizacji funkcji generujących hałas i wibracje należy uwzględnić sąsiedztwo istniejących terenów lokalizacji funkcji chronionych;
- 5) należy dążyć do ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego przez budowę obwodnic, w szczególności w ciągu drogi krajowej nr 31, a także przez działania ograniczające indywidualny ruch komunikacyjny na rzecz transportu publicznego;
- 6) należy dążyć do ograniczenia uciążliwości hałasu pochodzenia przemysłowego przez właściwą w stosunku do terenów chronionych lokalizację nowych zakładów;
- 7) w sąsiedztwie dróg wyższych klas i linii kolejowej lokalizacja funkcji chronionych musi uwzględniać właściwe kształtowanie struktur urbanistycznych, odległości (nieprzekraczalne linie zabudowy) lub inne rozwiązania niwelujące negatywne oddziaływania takie jak pasy zieleni izolacyjnej, ukształtowanie terenu, rozwiązania architektoniczno-budowlane a w ostateczności ekrany akustyczne;
- 8) uwzględnić należy zarówno natężenia hałasu i wibracji jak i możliwość wystąpienia awarii w transporcie i produkcji.

W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi określa się poniższe zasady i wytyczne:

- 1) w zagospodarowaniu terenu, w tym na etapie sporządzania planów miejscowych, należy uwzględniać ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznych, w szczególności najwyższych i wysokich napięć oraz lokalizacji urządzeń takich jak stacje elektroenergetyczne czy stacje GSM będące źródłem promieniowania niejonizującego;
- 2) przy ustalaniu zasięgu niekorzystnego oddziaływania i zakresu ochrony należy brać pod uwagę wymogi przepisów odrębnych, w tym *Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów*;
- 3) lokalizacja planowanych sieci i urządzeń generujących pola elektromagnetyczne powinna uwzględniać istniejące tereny o funkcja zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
- 4) szczegółowe wytyczne w zakresie odległości od linii i urządzeń, a także sposobu użytkowania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów należy ustalać w planach miejscowych w uzgodnieniu z operatorem sieci i urządzeń;
- 5) uwzględniać należy zarówno zasięg pól elektromagnetycznych jak i możliwość wystąpienia awarii, w tym zerwania linii, zniszczenia konstrukcji słupów, pożarów stacji transformatorowych itp.

Przebieg linii najwyższych i wysokich napięć wraz z orientacyjnym zasięgiem stref objętych ograniczeniami w użytkowaniu i zabudowie (pkt 13.5 Gospodarka elektroenergetyczna) oraz lokalizację terenów stacji elektroenergetycznych i stacji GSM pokazano na rysunku studium.

W zakresie ochrony przed skutkami wystąpienia poważnej awarii zakładów przemysłowych określa się poniższe zasady i wytyczne:

- 1) w zagospodarowaniu terenu, w tym na etapie sporządzania planów miejscowych, należy uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym przepisów wykonawczych do ustawy Prawo ochrony środowiska oraz Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (tzw. dyrektywa Saveso I-III);
- 2) zgodnie z art. 73 ust. 3 ustawy w obrębie zwartej zabudowy miast i wsi zabrania się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; rozbudowa takich zakładów jest dopuszczalna pod warunkiem, że doprowadzi ona do ograniczenia zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym ograniczenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych; ograniczenie to nie dotyczy budowy i rozbudowy zakładów na obszarach określanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny przeznaczone do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania, jeżeli plany te nie zawierają ograniczeń dotyczących zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

Na obszarze gminy Gryfino (wg stanu na dzień 28 lutego 2017 r. - *Plan Działania Systemu Państwowego Ratownictwa Medycznego Województwa Zachodniopomorskiego*) do zakładów zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) zaliczono Elektrownię Dolna Odra. Na liście potencjalnych sprawców poważnych awarii znajduje się stacja paliw (BP Europa SE Oddział w Polsce) zlokalizowana przy drodze S3.

Lokalizacja nowych zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii, lub wprowadzanie zmian w zakładach stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii podlega przepisom odrębnym w zakresie przeciwdziałania awariom przemysłowym.

W planowaniu przestrzennym należy uwzględnić zachowanie odpowiednich odległości pomiędzy zakładami stwarzającymi ryzyko wystąpienia awarii a zabudową mieszkaniową, usługową lub inną związaną ze stałym pobytym ludzi.

8.6. Inne kierunki działań wobec obiektów i instalacji oraz działalności i zjawisk naturalnych uciążliwych dla otoczenia, mających wpływ na stan środowiska

Do głównych obiektów i instalacji uciążliwych dla otoczenia i mających wpływ na środowisko należą szlaki komunikacyjne - linia kolejowa nr 273, autostrada A6, droga ekspresowa S3, droga krajowa nr 31, pozostałe ciągi komunikacyjne (ciągi komunikacyjne tworzą również bariery na przebiegu korytarzy ekologicznych), infrastruktura techniczna, systemy energetyczne (głównie ciepłownicze), zakłady produkcyjne, w tym produkcja rolnicza.

Wytyczne:

- 1) modernizacje ciągów komunikacyjnych muszą uwzględniać wymogi kompleksowej ochrony środowiska, w tym poprzez budowę przejść dla zwierząt i ograniczenie negatywnego wpływu hałasu komunikacyjnego;
- 2) linia kolejowa nr 273 przebiegająca przez gminę stanowi źródło zanieczyszczeń nieporównywalnie mniejsze, niż transport samochodowy; wskazana jest rewitalizacja i promocja transportu

- kolejowego, rozwój i promocja transportu wodnego oraz rozwój transportu intermodalnego celem ograniczenia zanieczyszczeń z ruchu samochodowego;
- 3) wobec zakładów produkcyjnych należy zabezpieczyć właściwe z uwagi na generowane uciążliwości strefy ochronne, w tym ustanowienie obszarów ograniczonego użytkowania;
 - 4) należy prowadzić działania ograniczające tzw. emisję niską gazów i pyłów pochodzącą z lokalnych źródeł (tereny zabudowane: miejscowe kotłownie i gospodarstwa indywidualne - modernizacja systemów ogrzewania na wykorzystujące bardziej przyjazne dla środowiska nośniki energii, w szczególności odnawialne jej źródła);
 - 5) linie elektroenergetyczne - w odniesieniu do linii najwyższych i wysokiego napięcia należy przestrzegać zasad zagospodarowania pasów ochronnych ograniczając skutki generowanego pola elektromagnetycznego;
 - 6) na poziomie sieci dystrybucyjnej 15 kV i 0,4 kV należy dążyć do sukcesywnej wymiany infrastruktury napowietrznej linii elektroenergetycznych na kablową;
 - 7) w odniesieniu do sieci gazowej należy przestrzegać zasad zagospodarowania stref kontrolowanych określonych przepisami odrębnymi.

Do zjawisk naturalnych mających istotny wpływ na stan środowiska należy zaliczyć przede wszystkim powodzie i ekstremalne zdarzenia pogodowe jak ulewne deszcze i gradobicia, gwałtowne i silne wiatry. Przepisy prawa regulują sposób i zakres interwencji dopuszczalny na skutek zaistniałych zniszczeń w zagospodarowaniu terenu.

W gospodarce rolnej należy przestrzegać przepisów odrębnych dotyczących obszarów szczególnie narażonych (OSN) na odpływ azotu ze źródeł rolniczych.

8.7. Ochrona przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

8.7.1. Ochrona przyrody

W zakresie ochrony przyrody, w tym form prawnie chronionych, określa się poniższe zasady i wytyczne:

1. Dla obszarów i obiektów objętych prawną formą ochrony jako:
 - 1) rezerwatu przyrody „Kanał Kwiatowy”;
 - 2) Parku Krajobrazowego „Doliny Dolnej Odry”;
 - 3) Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”;
 - 4) Obszarów Natura 2000, w tym:
 - b) obszarów specjalnej ochrony ptaków (OSO):
 - Dolina Dolnej Odry (kod obszaru: PLB 320003),
 - Jeziora Wełtyńskie (kod obszaru: PLB 320018),
 - c) obszary mające znaczenie dla Wspólnoty (OOS):
 - Dolna Odra (kod obszaru: PLH 320037),
 - Ostoja Wełtyńska (kod obszaru: PLH 320069),
 - Dolina Tywy PLH 320050,
 - Wzgórza Bukowe (kod obszaru: PLH320020),
 - 5) zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Wełtyń”;
 - 6) pomniku przyrody: „Krzywy Las”;
 - 7) użytków ekologicznych:
 - a) „Zgniły Grzyb”;
 - b) „Dolina Storczykowa”;
 - 8) chronionych siedlisk przyrodniczych – roślin i zwierząt;
 - 9) lasów ochronnych;

obowiązuje stosowna ochrona prawna oraz uwzględnienie obszarów i obiektów w planach miejscowych wraz z zasadami ochrony, ograniczeniami i zakazami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym ustanawianych indywidualnie w ramach planów ochrony, planów zadań ochronnych, zarządzeń, rozporządzeń, uchwał rady gminy i innych dokumentów o charakterze aktów prawa miejscowego ustanawianych w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

2. Dla obszarów i obiektów wskazanych jako proponowane do objęcia prawną formą ochrony jako:
 - 1) rezerwatów:
 - a) „Wysoka Skarpa Rzeki Tywy”;
 - b) „Łąki storczykowe”;
 - c) „Mszar Gajki”;
 - 2) zespołów przyrodniczo-krajobrazowych:
 - a) „Polana Chlebowska”

- b) „Łąki koło Babina”,
 - c) „Jezioro Wełtyń”,
 - d) „Dolina Tywy”,
 - e) „Steklino”;
- 3) obszaru chronionego krajobrazu (Gryfiński Obszar Chronionego Krajobrazu)
- 4) użytków ekologicznych:
- a) „Chlebowo” – UE-II,
 - b) „Wzgórze Batowa” – UE-IV,
 - c) „Bagienko” – UE-VI,
 - d) „Gryfińskie Rosiczki” – UE-XI,
 - e) „Drzenińskie Mokradła” – UE-XV,
 - f) „Grajdołek” – UE-XVII,
 - g) „Perkozek” – UE-XVIII,
 - h) „Mieleńskie Łąki” – UE-XX,
 - i) „Uroczysko Dołgie” – UE-XXI,
 - j) (bez nazwy) UE-XXII,
 - k) „Dolana” – XXIII,
 - l) „Nowe Brynki” – UE-XXIV,
 - m) „Wrzosowisko pod Linią” – UE-XXV,
 - n) „Mszar Gajki” – UE-XXVI;

obowiązuje uwzględnienie obszarów i obiektów w planach miejscowych wraz z propozycjami zasad ochrony, ograniczeń i zakazów obowiązujących do czasu objęcia prawną formą ochrony.

3. W zakresie ochrony przyrody ustala się ponadto uwzględnienie w kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego, w tym przez ustalenia planów miejscowych, zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych. W szczególności należy zachować drożność korytarza o znaczeniu regionalnym w ciągu rz. Tywy, a także innych lokalnych korytarzy.

Obszary i obiekty objęte ochroną prawną oraz wskazywane jako proponowane do objęcia ochroną prawną zostały wskazane na rysunku studium.

8.7.2. Ochrona krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

W zagospodarowaniu terenu, w tym na etapie sporządzania planów miejscowych, należy uwzględniać czytelnie zachowane walory kulturowe, w tym krajobrazu kulturowego występujące na obszarze miasta Gryfino i w granicach jednostek osadniczych wiejskiej części gminy. W granicach miasta do najcenniejszych należy założenie staromiejskie z fragmentami zachowanych obwarowań, w tym Bramą Bańską i nielicznymi zabudowaniami świadczącymi o historii rozwoju miasta. Należą do nich przede wszystkim kościoły p.w. N.M.P., zachowane kamienice, obiekty gospodarcze i infrastrukturalne (magazyny, młyn, stara rzeźnia, wieża ciśnień) i obiekty administracyjne (budynek poczty i urzędu miasta), założenie Gryfińskiego Domu Kultury, cmentarz.

Na obszarze miejscowości wiejskiej części gminy o dziedzictwie kulturowym świadczą przede wszystkim założenia ruralistyczne miejscowości, kościoły i cmentarze, zabudowania gospodarcze, założenia parkowe, nasadzenia alejowe, obiekty gospodarcze, w tym młyny. Poza terenami zurbanizowanymi do najważniejszych elementów dziedzictwa kulturowego obszaru gminy należy ukształtowanie Międzyodrza, zabudowa hydrotechniczna i mosty nad Odrą Wschodnią i Zachodnią.

Wszystkie obiekty o zidentyfikowanych wartościach kulturowych i historycznych zostały objęte ochroną, w tym poprzez ich uwzględnienie w rejestrze zabytków, gminnej ewidencji zabytków, w zasięgu innych stref ochrony konserwatorskiej oraz poprzez wskazanie do uwzględnienia w polityce przestrzennej Obszaru Kulturowo-Krajobrazowego „Dolina Dolnej Odry – OKK 8”.

Ponadto w ramach realizacji polityki przestrzennej, w tym przez ustalenia planów miejscowych:

- 1) należy zachować tereny zieleni w obszarach miejscowości, szczególnej ochronie podlega zadrzewienie przykościelne, cmentarne i inne śródmiejskie i wiejskie ze starodrzewem, ze względu na walory historyczne, ekologiczne i krajobrazowe;
- 2) należy w miarę możliwości zachować zadrzewienia przydrożne ze względu na pełnione funkcje wiatrochronne, przeciwoerozyjne, biocenotyczne i krajobrazowe, w przypadku koniecznej wycinki w pierwszej kolejności należy rozważyć możliwość zachowania ciągłości ekologicznej przez pozostawienie drzew po jednej stronie drogi, należy ponadto dążyć do odtworzenia ciągu

- zadrzewień w sposób i w miejscach zapewniających bezpieczeństwo użytkowników dróg;
- 3) zabiegi pielęgnacyjno-hodowlane regulujące skład gatunkowy i strukturę drzewostanów należy dostosować do warunków siedliskowych miejsca prowadzonych prac;
 - 4) zalecana jest stopniowa eliminacja gatunków obcych i stwarzanie właściwych warunków siedliskowych dla gatunków rodzimych.

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

Na rysunku studium wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (czyli raz na 100 lat) oraz dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%. Obszary te dotyczą rzeki Odry.

Dla rzeki Tywy obowiązują ustalenia Studium ochrony przeciwpowodziowej do czasu sporządzenia map zagrożenia powodziowego. Zgodnie z art. 549 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* studia ochrony przeciwpowodziowej opracowane dla rzek lub ich odcinków zachowują ważność do czasu przekazania organom, o których mowa w art. 171 ust. 4 pkt 7-9 ustawy (organom samorządu terytorialnego), map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego dla tych odcinków rzek, a obszary w nich wskazane stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

W celu zwiększenia bezpieczeństwa obywateli oraz ograniczenia negatywnych skutków powodzi należy uwzględnić ustalenia *Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry* przyjętego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., w tym uwzględnić w polityce przestrzennej zadania inwestycyjne związane z ochroną przeciwpowodziową.

W szczególności nie należy lokalizować zabudowy na terenach obecnie niezabudowanych, położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w tym zwłaszcza w strefie bezpośredniego przepływu wód powodziowych, na obszarach, na których ryzyko wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%. Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należy weryfikować na podstawie obowiązujących map zagrożenia powodziowego lub Studium ochrony przeciwpowodziowej. Dla istniejącej zabudowy położonej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią należy przewidywać sukcesywne wprowadzanie odpowiednich zabezpieczeń.

Ustawa *Prawo wodne*, w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych, przewiduje zakaz wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału. Odstępstwo od zakazów wymaga uzyskania stosownej decyzji organu Wód Polskich.

Działania w zakresie ochrony przed występowaniem ruchów masowych ziemi opisano w punkcie 8.3.1. Ochrona przed występowaniem ruchów masowych.

W ustaleniach odnoszących się do ochrony powierzchni ziemi i gleby sformułowano stosowne wytyczne i zalecenia, w tym ograniczenie lokalizacji zabudowy i stosowanie zabiegów przeciwdziałającym procesom erozji.

Obszary potencjalnie predysponowane do wystąpienia ruchów masowych (osuwania się mas ziemnych) zostały wskazane na rysunku studium.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

10.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Zakłada się utrzymanie rolnictwa jako jednej z wiodących funkcji gospodarczych gminy. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej będą skupione na racjonalnym i optymalnym wykorzystaniu zróżnicowanego (w Dolinie Dolnej Odry i na Równinie Wełtyńskiej) potencjału rolniczego gminy, w tym przez:

- 1) ochronę gleb przed degradacją naturalną i chemiczną;
- 2) ochronę przed erozją;
- 3) ochronę przed skutkami suszy przez wdrażanie rozwiązań umożliwiających retencjonowanie wód oraz ochronę śródpolnych oczek wodnych i cieków, zagłębień terenu, śródpolnych enklaw zadrzewień;

- 4) ochronę z możliwością przebudowy i dostosowania do obecnych wymogów systemów melioracji;
- 5) ochronę użytków o najwyższej przydatności rolniczej (oznaczonych na rysunku Studium użytków prawnie chronionych klas I-III) przed zmianą przeznaczenia na cele nierolne (dopuszcza się zmianę przeznaczenia w przypadkach uzasadnionych lokalizacją przedsięwzięć o szczególnej randze dla społeczności gminy, inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym);
- 6) rozwój funkcji związanych z przetwórstwem i przechowywaniem produktów rolnych, w tym przez wykorzystanie potencjału terenów i obiektów gospodarstw rolnych;
- 7) dopuszcza się przekształcenia niewykorzystywanych na cele rolnicze obiektów byłych gospodarstw rolnych na cele produkcji, magazynowania i usług, w tym nie związanych z rolnictwem;
- 8) wyłączenie z produkcji rolnej gleb słabych (z wyjątkiem użytków zielonych), których uprawa jest nieopłacalna lub ze względu na ich niekorzystne położenie (np. w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, w obszarach zagrożonych podtopieniami i powodzią, zagrożonych erozją, wzdłuż cieków i jezior, w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksów leśnych);
- 9) dopuszcza się, przy uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska i przyrody, wykorzystanie nieprzydatnych rolniczo użytków gruntowych, w tym wskazanych w studium lub planie miejscowym na inne funkcje jak np. MW, MN, U, PSU (w przypadku planu miejscowego wymagana procedura zmiany), dla lokalizacji farm fotowoltaicznych (nie wymagają ustanowienia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, o której mowa w art. 10 ust. 2a u.p.z.p.).

Gospodarka rybacka będzie funkcjonowała i rozwijała się w oparciu o potencjał wód powierzchniowych, rzek i jezior oraz stawów hodowlanych. Lokalizacja nowych stawów hodowlanych jako urządzeń wodnych w rozumieniu ustawy Prawo wodne będzie możliwa przy uwzględnieniu wymogów przepisów odrębnych. Jednym z warunków rozwoju gospodarki rybackiej, a także rozwoju amatorskiego połowu ryb (jako istotnego warunku rozwoju turystyki w gminie) będzie systematyczne podnoszenie stopnia czystości wód powierzchniowych osiąganego m.in. w wyniku prowadzonej gospodarki wodno-ściekowej.

10.2. Lasy i leśna przestrzeń produkcyjna

Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej będą skupione przede wszystkim na ochronie i rozwijaniu istniejących zasobów w ramach gospodarczego i ubocznego wykorzystania przestrzeni leśnej przy jednoczesnej ochronie zasobów przyrodniczych i utrzymaniu roli edukacyjnej realizowanej w ramach funkcjonowania Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie”.

W zakresie kształtowania ochrony kompleksów leśnych określa się poniższe zasady i wytyczne:

- 1) lasy należy użytkować zgodnie z ich funkcją (gospodarczą i ochronną) w oparciu o zapisy planów urządzenia lasów i uproszczonych planów urządzenia lasów (dla lasów nie będących własnością Skarbu Państwa);
- 2) rozgraniczenia zasięgu polityki przestrzennej winno być oparte o ustaloną granicę rolno-leśną;
- 3) obszary leśne należy chronić przed przeznaczeniem na cele nieleśne;
- 4) w obrębie lasu nie dopuszcza się zainwestowania nie związanego z ochroną i powiększaniem zasobów leśnych, prowadzeniem gospodarki leśnej oraz pełnieniem funkcji społecznych lasu;
- 5) należy chronić przed zalesianiem śródleśne użytki zielone, torfowiska źródliskowe, bagna w celu wzbogacenia bioróżnorodności lasu i zachowania zróżnicowanych ekosystemów stref faunistycznych, tereny te należy pozostawić do naturalnej sukcesji zbiorowisk leśnych.

Pozagospodarcze, uboczne i społeczne kierunki wykorzystania przestrzeni leśnej:

- 1) wykorzystanie dla celów edukacji przyrodniczo-leśnej społeczeństwa, w tym wytyczania tras edukacyjnych budowanie bazy edukacyjnej;
- 2) wykorzystanie dla prowadzenia szlaków turystycznych pieszych, konnych, rowerowych, lokalizacji miejsc odpoczynku;
- 3) plantacje choinek i użytkowanie rolnicze;
- 4) gospodarka łowiecka w obwodach łowieckich.

Zalesienia należy prowadzić z uwzględnieniem zasad Krajowego Programu Zwiększania Lesistości (rozdz. II Uwarunkowania. Pkt 3.13. Ocena ograniczeń i przydatności funkcjonalnej środowiska, w tym dla celów produkcji rolniczej, leśnej).

11. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Celem ochrony zabytków jest ich trwałe zachowanie, należyte utrzymanie oraz społecznie celowe wykorzystanie i udostępnianie dla celów naukowo-badawczych, dydaktycznych i wychowawczych, tak aby służyły nauce oraz popularyzacji wiedzy i sztuki, stanowiły trwałe elementy rozwoju kultury i były czynnym składnikiem życia współczesnego społeczeństwa.

W studium uwzględniono materiały instytucji związanych z ochroną dóbr kultury jako obligatoryjne wytyczne (na podstawie przepisów dotyczących warunków ochrony konserwatorskiej obszarów i obiektów chronionych) do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy określaniu innych praw miejscowych i przepisów gminnych oraz innych przepisów dotyczących sposobu użytkowania i eksploatacji obiektów, a także gospodarki terenami.

Wykaz obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej znajdujących się na terenie gminy Gryfino zawarto w rozdziale II. Uwarunkowania, pkt 5. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobraz kulturowy.

Ochrona dziedzictwa kulturowego w gminie Gryfino odbywać się będzie m.in. poprzez uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w ustaleniach planów miejscowych warunków i zasad ochrony określonych dla:

- 1) obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków;
- 2) obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) stref ochrony konserwatorskiej („A”, „B” i „K”);
- 4) stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych („W”);
- 5) dóbr kultury współczesnej;
- 6) obszarów kulturowo-krajobrazowych (OKK);
- 7) innych obiektów, zidentyfikowanych na etapie przygotowywania projektów planów miejscowych.

Obiekty podlegające ochronie i strefy ochronne oznaczono na rysunku studium.

W ustaleniach planów miejscowych dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków powinny być wskazane obiekty i tereny chronione, a także sprecyzowane nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów mające na celu ochronę wartości zabytkowych. Dotyczy to zarówno pojedynczych zabytków, jak i stref ochrony konserwatorskiej.

Ponadto w celu ochrony krajobrazu kulturowego, szczególnie w przypadku planowania lokalizacji wież telefonii komórkowej, elektrowni wiatrowych należy wyłączyć z lokalizacji obszary panoram i osi widokowych, przedpól ekspozycji z dróg ponadgminnych i kolei na sylwetki historycznych układów osadniczych oraz obszary wykluczone z zainwestowania ze względów kulturowych.

Na etapie opracowywania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego i planów realizacyjnych inwestycji o dużych gabarytach i znacznej wysokości, jakimi są m.in. wieże telefonii komórkowej i elektrownie wiatrowe, należy dokonać analizy ich wpływu na krajobraz kulturowy. Wnioski z opracowanego obligatoryjnie studium krajobrazowego w kontekście panoram i osi widokowych powinny rozstrzygać o możliwości i warunkach realizacji przedsięwzięcia.

11.1. Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków – warunki i zasady ochrony

Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków znajduje się w rozdz. II Uwarunkowania, pkt 5. (Tab. 9 i 11). Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków zostały również wskazane na rysunku Studium.

Ochrona zabytków wpisanych do rejestru zabytków odbywa się na podstawie przepisów odrębnych oraz dodatkowo przez ich uwzględnienie oraz określenie przedmiotu i warunków ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru:

Ochronie podlega:

- substancja budowlana i forma architektoniczna obiektu we wszystkich jej elementach (wysokość, forma dachu, kompozycja elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, materiał budowlany) oraz otoczenie zabytku jeśli zostało wskazane w decyzji o wpisie do rejestru,
- na terenie Starego Miasta w Gryfinie ochroną prawną objęte jest historyczne rozplanowanie zespołu urbanistycznego (siatka ulic i placów) oraz przyległy obszar w promieniu 50 m jako miejsce dawnych wałów i fos obronnych.

Obowiązuje:

- trwałe zachowanie substancji budowlanej i formy architektonicznej obiektu wpisanego do rejestru zabytków;
- utrzymanie otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem (np. cmentarza w otoczeniu kościoła);
- wszelkie zmiany w obiekcie zabytkowym i jego otoczeniu związane z prowadzeniem robót budowlanych wymagają uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków (uzyskanie powyższego pozwolenia poprzedza wydanie przez organ administracji architektoniczno-budowlanej decyzji o pozwoleniu na budowę).

11.2. Obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji gminnej oraz proponowane do wpisu do rejestru zabytków – warunki i zasady ochrony

Wykaz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków znajduje się w rozdz. II Uwarunkowania, pkt 5. (Tab. 10 i 12). Obiekty zabytkowe zostały również wskazane na rysunku Studium.

Ochrona zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków odbywa się poprzez ich uwzględnienie i określenie przedmiotu i warunków ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W odniesieniu do obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

Ochronie podlega:

- ukształtowanie bryły obiektu: gabaryty, kształt dachu;
- ogólna kompozycja elewacji oraz elementy detalu architektonicznego;
- forma stolarki okiennej i drzwiowej (w elewacji frontowej).

Warunki ochrony:

- utrzymanie tradycyjnej formy architektury (w/w elementów);
- wskazane jest stosowanie tradycyjnych elementów budowlanych (przy pracach remontowych);
- wszelkie prace remontowo-budowlane, mające wpływ na zewnętrzną formę obiektu, winny być konsultowane z wojewódzkim konserwatorem zabytków lub być zgodne z ustaleniami planu miejscowego;
- w przypadku koniecznej rozbiórki obiektu (po orzeczeniu o złym stanie technicznym) należy opracować dokumentację konserwatorską i fotograficzną oraz jeden egzemplarz dokumentacji przekazać do archiwum organu ochrony zabytków;
- dopuszcza się możliwość wymiany historycznej zabudowy, gdy jest to uzasadnione względami ekonomicznymi lub planistycznymi, uzyska się akceptację wojewódzkiego konserwatora zabytków lub wynika to z ustaleń planu miejscowego.

Obiekty zabytkowe nie wpisane do rejestru zabytków a ujęte w gminnej ewidencji zabytków podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

11.3. Strefy ochrony konserwatorskiej – warunki i zasady ochrony

Dla ochrony zachowanych historycznych układów urbanistycznych lub ruralistycznych, ochrony ich ekspozycji, ochrony krajobrazów powiązanych z tymi układami, stanowiących materialne świadectwo historii regionu lub miejscowości, ustala się strefy ochrony konserwatorskiej i określa warunki oraz zasady ochrony. Strefy ochrony konserwatorskiej zostały również wskazane na rysunku Studium.

Objęcie ochroną w ramach stref ochrony konserwatorskiej i określenie zasad tej ochrony odbywa się poprzez uwzględnienie zasięgu stref oraz warunków ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Strefa „A” – pełnej ochrony dobrze zachowanych układów urbanistycznych lub ruralistycznych lub ich fragmentów, uznanych za szczególnie wartościowe, stanowiące materialne świadectwo historii regionu lub miejscowości. Obejmuje się nią obszary wyróżniające się zasobem i stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury, zawierającej zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg, podlegające ochronie poprzez utrzymanie istniejącej formy i substancji.

Ścisłej ochronie podlega:

- historyczna kompozycja funkcjonalno - przestrzenna układu urbanistycznego lub ruralistycznego,
- zabytkowa zabudowa i inne elementy zagospodarowania.

Warunki ochrony:

- obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznego układu oraz zabudowy o walorach zabytkowych (wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków),
- działalność inwestycyjna powinna być prowadzona zgodnie z ustaleniami planu miejscowego lub uzgodnionej z organem ochrony zabytków decyzji.

Strefa „B” - ochrony układów urbanistycznych lub ruralistycznych lub ich części w obrębie których dominuje historyczne rozplanowanie i zabudowa o regionalnych lub lokalnych wartościach kulturowych, o niewielkim stopniu zdegradowania, których stan zachowania pozwala na przeprowadzenie działań konserwatorsko-rewaloryzacyjnych.

Ochronie podlega:

- rozplanowanie i przekroje ulic i placów wraz z ich nawierzchniami (m.in. zachowanymi historycznymi nawierzchniami brukowymi),
- linie zabudowy, jej rozplanowanie (na terenach wiejskich np. usytuowanie budynku mieszkalnego i obiektów gospodarczych względem siebie),
- formy architektoniczne zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej (w tym gabaryty, formy dachów, tradycyjnie stosowany materiał budowlany),
- mała architektura: ogrodzenia, latarnie, kapliczki i inne,
- zieleń komponowana w postaci alejowych lub szpalerowych obsadzeń ulic i inne komponowane założenia zieleni.

Warunki ochrony:

- zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja zasadniczych w/w elementów zagospodarowania,
- usunięcie lub przebudowa obiektów kolidujących z historycznym układem i lokalną formą architektoniczną,
- dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i architektury dominującej w miejscowości; w przypadku budowy nowych obiektów w obrębie strefy należy nawiązywać do form i gabarytów zabudowy tradycyjnie występującej w miejscowości,
- działalność inwestycyjna powinna być prowadzona zgodnie z ustaleniami planu miejscowego lub uzgodnionej z organem ochrony zabytków decyzji.

Strefa „K” - ochrony krajobrazu związanego z historycznym układem urbanistycznym lub ruralistycznym lub występująca autonomicznie, jako wartościowy krajobraz ukształtowany w wyniku działalności człowieka np. parki, cmentarze, alejowe obsadzenia ulic i traktów.

Ochronie podlega:

- historyczna granica założeń zieleni komponowanej,
- rozplanowanie i skład gatunkowy zieleni,
- rozplanowanie dróg i ścieżek,
- układ kwater cmentarnych,
- mała architektura, tj. ogrodzenia, bramy, kaplice i inne.,
- zabytki sepulkralne (nagrobki, ogrodzenia grobów, i inne elementy urządzenia cmentarzy).

Warunki ochrony:

- zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja w/w elementów zagospodarowania,
- wyłączenie spod zabudowy terenów parków i cmentarzy z dopuszczeniem zabudowy w miejscu zniszczonych obiektów lub w miejscu uzgodnionym z wojewódzkim konserwatorem zabytków na podstawie projektu rewaloryzacji obiektu,
- oznakowanie cmentarzy, jako historycznego miejsca pochówków,
- ewentualne przeniesienie zagrożonych zabytków sepulkralnych do lapidarium,
- uzgadnianie dokumentacji projektowej i wszelkich prac (porządkowych, rewaloryzacyjnych) z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

W odniesieniu do obszarów objętych strefą K wpisanych do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków na wszelkie prace wymagane jest pozwolenie organu ochrony zabytków.

11.4. Strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – warunki i zasady ochrony

Wykaz stanowisk archeologicznych wraz z ustalonymi dla nich strefami ochrony konserwatorskiej znajduje się w rozdz. II Uwarunkowania, pkt 5.1.3. Charakterystyka zasobów dziedzictwa archeologicznego.

Strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych zostały również wskazane na rysunku Studium.

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

Objęcie ochroną w ramach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych i określenie zasad tej ochrony odbywa się poprzez uwzględnienie zasięgu stref oraz warunków ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Warunki ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują:

- organy administracji rządowej,
- organy administracji samorządowej,
- służby komunalne,
- państwowe jednostki organizacyjne,
- samorządowe jednostki organizacyjne,
- osoby prawne,
- osoby fizyczne.

Wymienieni powyżej zobowiązani są w stosunku do dóbr kultury do:

- zapewnienia im warunków trwałego zachowania, konserwacji, rekonstrukcji i odbudowy na zasadach naukowych;
- uzgadniania z organem ochrony zabytków - wojewódzkim konserwatorem zabytków założeń, projektów inwestycyjnych, planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, innych decyzji związanych z lokalizacją przedsięwzięć;
- uzyskania zezwolenia służby konserwatorskiej na wszelkie prace i roboty w obrębie granic stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- zawiadomienia organów ochrony zabytków o wydarzeniach mogących mieć ujemny wpływ na stan zachowania stanowiska archeologicznego;
- zawiadomienia organów ochrony zabytków w ciągu jednego miesiąca o zmianie właściciela bądź użytkownika terenu objętego granicami strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- ujawnienia w księgach wieczystych na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków wpisów do rejestru zabytków.

Warunki ochrony konserwatorskiej winny być przestrzegane przy:

- stanowieniu praw miejscowych i przepisów gminnych;
- opracowywaniu planów realizacyjnych dot. zagospodarowania przestrzennego;
- wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniu na budowę;
- wydawaniu decyzji dot. gospodarki terenami i podziałów własnościowych;
- wydawaniu decyzji dot. sposobu użytkowania i eksploatacji terenu objętego ochroną konserwatorską.

Strefa „W I” - pełnej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną i inną. Strefa „W I” obejmuje stanowiska wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji organów ochrony zabytków.

Obowiązujące rygory w strefie „W I”:

- zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzania drzew itd.) poza badaniami archeologicznymi oraz pracami zabezpieczającymi zabytek przed zniszczeniem lub związanymi z jego ekspozycją, prowadzonymi na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków.
- zachowanie istniejącego układu topograficznego terenu.

Strefa „W II” - częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi rygorami.

Obowiązujące rygory w strefie „W II”:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym - powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych,
- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków.

Strefa „W III” - ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych.

Obowiązujące rygory w strefie „W III”:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym - powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych,
- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków.

11.5. Ochrona dóbr kultury współczesnej

Zgodnie z art. 2 pkt 10 u.p.z.p. przez dobra kultury współczesnej należy rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna.

PZPWZ wskazuje jako propozycję do objęcia stosowną ochroną Cmentarz Wojenny Żołnierzy Armii Radzieckiej w Gryfinie.

Nie wyklucza się objęcia ochroną ustaleniami planów miejscowych innych obiektów dorobku kulturowego, w tym pomników, budynków, zespołów zabudowy, założeń urbanistycznych i krajobrazowych, obiektów inżynierii lub innych obiektów o szczególnych walorach artystycznych i kulturowych jako dóbr kultury współczesnej. Ustalenia Studium nie stanowią w tej kwestii ograniczenia, szczególnie w przypadku obiektów powstałych po przyjęciu aktualizacji dokumentu.

11.6. Ochrona wielkoobszarowa

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego w ramach Celu V. *Ochrona dziedzictwa i krajobrazu kulturowego*, w Kierunku 2. *Obszarowa ochrona obiektów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego*, wskazuje obszary kulturowo-krajobrazowe (OKK) jako formy wielkoobszarowej ochrony dziedzictwa kulturowego i wartościowych walorów krajobrazu zarówno przyrodniczego jak i antropogenicznego. Wyznaczenie tych obszarów jest próbą ochrony wartości krajobrazowych, nie w drodze ustawy, lecz w obrębie dokumentów planistycznych. Zapisy dotyczące wytycznych i potrzeby ochrony tych obszarów znajdują się również w Wojewódzkim programie opieki nad zabytkami na lata 2017 - 2020 dla Województwa Zachodniopomorskiego, przyjętym Uchwałą Nr XXII/361/17 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r.

Dla obszaru OKK 8 „Dolina Dolnej Odry”, poprzez stosowne ustalenia planów miejscowych i inne działania programowe, zaleca się:

- ochronę walorów obszarów kulturowo-krajobrazowych, w tym zachowanie ich charakterystycznych cech kulturowych i krajobrazowych w drodze łącznego stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków, krajobrazu i środowiska przyrodniczego,
- ochronę krajobrazu krawędzi dolin, punktów widokowych i innych elementów krajobrazu rzeczno; ochronę i rewaloryzację rzecznych budowli hydrotechnicznych wraz z dopuszczeniem w nich nowych funkcji; tworzenie nowych szlaków turystyczno-historycznych obejmujących zasób budowli hydrotechnicznych.

Ponadto należy wzmacniać i promować spuściznę dziedzictwa kulturowego Międzyodrza, także w formie budowy zaplecza i produktów turystycznych dla turystyki kwalifikowanej, która może być atrakcyjną i alternatywną formą wypoczynku.

12. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

Podstawowym celem polityki rozwoju systemu komunikacji, opartym na strategii zrównoważonego rozwoju, jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, z jednoczesnym ograniczeniem konfliktów przestrzennych oraz uciążliwości dla środowiska.

Potrzeby i zadania w zakresie rozwoju infrastruktury komunikacyjnej gminy Gryfino wynikają przede wszystkim ze:

- wzrostu natężenia ruchu komunikacyjnego pomiędzy poszczególnymi jednostkami terytorialnymi wchodzącymi w skład Szczecińskiego Obszary Metropolitarnej (wyjazdy codzienne do i z miejsca zatrudnienia, korzystanie z usług publicznych, komercyjnych itd.),
- rozwijającej się infrastruktury komunikacyjnej gmin i regionów sąsiednich,
- rozwoju gospodarczego na obszarze i w sąsiedztwie gminy,
- konieczności zwiększenia płynności ruchu drogowego oraz skrócenia czasów przejazdu pomiędzy poszczególnymi miejscowościami,
- założeń poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym w szczególności koniecznością zapewnienia właściwej separacji ruchu kołowego od ruchu pieszego i rowerowego.

Jako główne kierunki rozwoju systemów komunikacji i transportu ustala się:

- utrzymanie i modernizację istniejącej infrastruktury drogowej, w tym poprzez przebudowę przejść drogowych przez m. Gryfino i miejscowości gminy Gryfino,
- rozbudowę układu drogowego, w szczególności poprzez budowę obejścia m. Gryfino w ciągu drogi krajowej nr 31,
- zapewnienie miejsc obsługi komunikacji, w tym przestrzeni na potrzeby parkingów i garaży,
- utrzymanie i modernizację istniejącej infrastruktury kolejowej,
- modernizację Odrzańskiej Drogi Wodnej i towarzyszącej infrastruktury obsługi transportu wodnego towarowego i turystycznego,
- utrzymanie i rozbudowę systemu dróg rowerowych,
- utrzymanie i rozwój systemu komunikacji publicznej, w tym poprzez włączenie do Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej, budowę zintegrowanego węzła przesiadkowego w Gryfinie, budowę i wdrażanie rozwiązań transportu elastycznego.

12.1. Komunikacja drogowa

W związku ze stosunkowo dobrze rozwiniętym drogowym układem komunikacyjnym gminy Gryfino, zaleca się kształtowanie nowej zabudowy w sposób, który maksymalnie umożliwi wykorzystanie istniejącej infrastruktury komunikacyjnej.

Dopuszcza się projektowanie nowych przebiegów, w tym obwodnic miejscowości oraz zmianę klas technicznych, w razie wystąpienia istotnych uwarunkowań uzasadniających zmiany w podstawowym układzie komunikacyjnym.

W celu określenia docelowych parametrów technicznych i użytkowych dróg publicznych oraz ze względu na konieczność ich hierarchizacji, zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, przyjmuje się następujące klasy dróg:

- autostrady, oznaczone dalej symbolem „A”,
- ekspresowe, oznaczone dalej symbolem „S”,
- główne ruchu przyspieszonego, oznaczone dalej symbolem „GP”,
- główne, oznaczone dalej symbolem „G”,
- zbiorcze, oznaczone dalej symbolem „Z”,
- lokalne, oznaczone dalej symbolem „L”,

- dojazdowe, oznaczone dalej symbolem „D”.

Droga zaliczona do jednej z kategorii w rozumieniu ustawy o drogach publicznych powinna spełniać wymagania techniczne i użytkowe określone dla następujących klas:

- krajowa – klasy A, S lub GP,
- wojewódzka – klasy GP lub G,
- powiatowa – klasy GP, G lub Z,
- gminna – klasy GP, G, Z, L lub D.

Przy przebudowie dróg, dopuszcza się przyjęcie klasy o jeden poziom niższej.

Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. W szczególności szerokość drogi lub ulicy w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż wartość określona w warunkach technicznych. Dla ulic, w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości linii rozgraniczających.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się korekty przebiegu wskazanych odcinków dróg przy założeniu konieczności zachowania sieciowego układu połączeń istniejących i projektowanych punktów charakterystycznych układu drogowego – w szczególności w zakresie lokalizacji skrzyżowań drogowych.

Dopuszcza się również zmianę położenia oraz zasięgu skrzyżowań w sytuacji konieczności dostosowania do planowanego zagospodarowania terenu, struktury własności, ukształtowania terenu oraz innych barier przestrzennych oraz w przypadku etapowej realizacji docelowych ustaleń studium.

Nie wyklucza się możliwości rezygnacji z projektowanych odcinków dróg, w sytuacji kiedy będą planowane lub powstaną alternatywne połączenia komunikacyjne w oparciu o przepisy odrębne, poza rozwiązaniami przyjętymi na etapie studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

12.1.1. Drogi krajowe

Autostrada A6.

Przez obszar gminy przebiega fragment autostrady A6, która posiada skomunikowanie z drogą krajową nr 31 poprzez węzeł drogowy Radziszewo. Istniejący węzeł położony jest poza terenem gminy Gryfino, przylegając jednocześnie od strony południowej do jej granic administracyjnych. Ze względu na konieczność przebudowy węzła, w celu dostosowania jego parametrów do warunków technicznych oraz utrudnienia związane z istniejącym zagospodarowaniem terenu, zaleca się zabezpieczyć rezerwę terenową umożliwiającą przeprowadzenie jego modernizacji. Komunikacyjna rola węzła Radziszewo znacznie wzrośnie w przypadku realizacji inwestycji pn.: „Budowa zachodniego obejścia miasta Szczecina”. Poprzez węzeł Radziszewo oraz planowany węzeł zespolony „Kołbaskowo” na przecięciu się autostrady A6 z planowaną zachodnią obwodnicą miasta Szczecin, gmina Gryfino uzyska dogodne połączenie z układem drogowym Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego.

Droga ekspresowa S3.

Ze względu na komunikacyjne powiązanie gminy Gryfino z drogą ekspresową S3 poprzez węzły Gryfino i Pyrzyce, należy dążyć do modernizacji i poprawy parametrów technicznych dróg wojewódzkich DW 120 i DW 121 łączących układ drogowy gminy z drogą S3.

Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości dróg lub w ich zasięgu pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych.

Droga krajowa DK 31

Przebudowa drogi krajowej nr 31 - budowa nowego przebiegu (od węzła na A6) na wschód od Radziszewa, Daleszewa i Czepna wraz z planowaną budową obwodnicy Gryfina, powinna zostać zrealizowana przy zachowaniu parametrów technicznych właściwych dla dróg klasy GP.

Należy dążyć, aby obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drodze krajowej nr 31 była realizowana poprzez układ dróg zbiorczych i lokalnych z włączeniem do drogi krajowej na istniejących skrzyżowaniach, przy zachowaniu odpowiednich odległości między nimi.

Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości dróg lub w ich zasięgu pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych.

Planowane inwestycje drogowe w zakresie modernizacji układu komunikacyjnego dróg krajowych na obszarze gminy Gryfino:

1. Budowa obwodnicy Gryfina w ciągu drogi krajowej nr 31.
 - planowane jest wybudowanie jednojezdniowej, dwupasowej drogi klasy GP, we wszystkich wariantach zakłada się jej przebieg po wschodniej stronie miasta,
 - układ lokalny zostanie połączony z obwodnicą poprzez skrzyżowania skanalizowane lub skrzyżowania typu rondo,
 - skrzyżowania zostaną wykonane w miejscu włączenia planowanej obwodnicy w istniejący korytarz drogi krajowej oraz w miejscach przecięcia nowoprojektowanego przebiegu trasy z drogą wojewódzką DW 120 i oraz drogą powiatową DP1367Z,
 - na skrzyżowaniach z pozostałymi drogami wykonane zostaną wiadukty,
 - wykonane zostaną elementy służące ochronie środowiska oraz elementy odwodnienia.

Zaleca się włączenie drogi wojewódzkiej DW 120 do planowanej obwodnicy przy zastosowaniu skrzyżowania typu rondo.

2. Budowa obejścia w ciągu drogi krajowej nr 31 od węzła na A6 w Radziszewie (z przebudową węzła) do obwodnicy Gryfina. Całość w klasie GP.

12.1.2. Drogi wojewódzkie

Dla dróg wojewódzkich DW 120 oraz DW 121 należy dążyć do utrzymania istniejących granic pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy G. Ewentualna regulacja granic pasa drogowego będzie następowała w przypadku braku możliwości wykonania docelowego przekroju drogi zgodnie z potrzebami rozbudowy drogi. Nie przewiduje się realizacji nowych odcinków.

Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości dróg lub w ich zasięgu pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych.

Planowane inwestycje drogowe w zakresie modernizacji układu komunikacyjnego dróg wojewódzkich na obszarze gminy Gryfino:

1. Modernizacja odcinków szlakowych drogi wojewódzkiej nr 120 Gryfino – Wełtyń i Wełtyń – Gardno.
2. Bieżące prace konserwatorskie odcinków szlakowych i przejść przez miejscowości drogi nr 121.

12.1.3. Drogi powiatowe

W przypadku dróg powiatowych należy dążyć do utrzymania istniejących granic pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy Z. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przyjęcie klasy drogi G lub GP. Ewentualna regulacja granic pasa drogowego będzie następowała w przypadku braku możliwości wykonania docelowego przekroju drogi zgodnie z potrzebami rozbudowy drogi.

12.1.4. Drogi gminne

Na drogach gminnych zaleca się utrzymanie dotychczasowych klas technicznych z dostosowaniem do wymaganych szerokości jezdni wynikających z warunków technicznych.

Dla dróg gminnych należy dążyć do utrzymania istniejących granic pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla danej klasy drogi. Ewentualna regulacja granic pasa drogowego będzie następowała w przypadku braku możliwości wykonania docelowego przekroju drogi zgodnie z potrzebami rozbudowy drogi.

Istniejące drogi gminne nie wyczerpują możliwości ich rozwoju. W szczególności w sporządzanych planach miejscowych mogą być wyznaczane kolejne drogi gminne oraz uszczegółowiane przebiegi planowanych dróg w ramach wskazanych w Studium terenów funkcjonalnych.

Do istotnych i wymagających zapewnienia rozwiązań przestrzennych należy zaliczyć proponowane połączenia komunikacyjne (co najmniej pieszo-rowerowe) ul. Słonecznej z terenami położonymi po zachodniej stronie linii kolejowej, np. na wysokości ul. Podgórznej.

12.1.5. Drogi wewnętrzne

Drogi wewnętrzne, czyli nie zaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych (w szczególności drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, dojazdowe do obiektów użytkowanych przez przedsiębiorców, place przed dworcami kolejowymi, autobusowymi i portami oraz pętle autobusowe), stanowią dopełnienie układu komunikacyjnego poprzez zapewnienie dojazdu do nieruchomości nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych.

Kwestia dostępności drogi wewnętrznej jest uzależniona od statusu prawnego terenu i o ile w przypadku własności po stronie samorządu terytorialnego (przy zachowaniu cech ogólnej dostępności) nie rodzi problemów, o tyle w innych przypadkach wymaga stosownych rozwiązań prawnych takich jak:

- współwłasność drogi wewnętrznej,
 - prawo służebności do przejazdu i przechodu,
 - umowy cywilno-prawne,
- lub inne przewidziane prawem rozwiązania.

Obowiązki w zakresie budowy, przebudowy, remontu, utrzymania, ochrony i oznakowania dróg wewnętrznych oraz zarządzanie nimi należy do zarządcy terenu, na którym jest zlokalizowana droga. W przypadku braku zarządcy obowiązki te spoczywają na właścicielu terenu.

Dopuszcza się zaliczenie wybranych dróg wewnętrznych, stanowiących własność gminy, do gminnych dróg publicznych, w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi. Dopuszcza się również nabycie dróg wewnętrznych nie będących w zasobie gminy jeśli jest to uzasadnione dla kształtowania systemu komunikacyjnego.

12.1.6. Miejsca obsługi, parkingi, garaże

Miejsca postojowe dla samochodów osobowych i ciężarowych mogą być sytuowane:

- przy jezdniach dróg klasy G, Z, L i D jako pasy postojowe,
- pasy postojowe przy jezdni ulicy klasy GP w przypadku przebudowy lub remoncie tej ulicy,
- na zatokach postojowych,
- na wydzielonych parkingach,
- na obiektach typu MOP (miejsce obsługi podróżnych),
- na parkingach wielopoziomowych i w obiektach kubaturowych.

Odrębny problem w zagospodarowaniu przestrzeni, głównie miasta Gryfino stanowią zespoły garażowe i parkingi osiedlowe. Wysoki wskaźnik motoryzacji, który w powiecie gryfińskim w 2015 r. wynosił 581,5 a na koniec r. 2017 już 634,3 pojazdy – samochodów osobowych na 1000 ludności, odzwierciedla problem jakim jest zabezpieczenie miejsc do parkowania i garażowania.

Dla porównania i zilustrowania skali problemu ten sam wskaźnik w Berlinie w 2015 r. wynosił ok. 370 pojazdów na 1000 ludności.

Poza wdrażaniem szeregu działań i rozwiązań skłaniających do rezygnacji z korzystania z pojazdów samochodowych (rozwój komunikacji zbiorowej, budowa węzłów przesiadkowych, budowa parkingów Park & Ride, rozbudowa systemu dróg rowerowych, wdrażanie systemów opłat i odpowiednio zwolnień z opłat itp.) do czasu przełamania trendów, a więc w perspektywie kilkunastu do kilkudziesięciu lat, w planowaniu terenów intensywnej zabudowy mieszkaniowej należy uwzględnić zabezpieczenie miejsc do parkowania i garażowania przy poszanowaniu wysokich standardów zamieszkania i wypoczynku.

Zaleca się stosowanie rozwiązań pochłaniających mniejsze powierzchnie terenu, a więc piętrowe kumulowanie stanowisk parkingowych i garaży czy też budowę parkingów podziemnych w nowej zabudowie. Wolnostojące zespoły garażowe powinny być realizowane w ustalonej jednolitej konwencji kompozycyjnej. Nie należy dopuszczać do lokalizowania indywidualnych obiektów typu „garaż

blaszany”. Istniejące zespoły tego typu garaży należy sukcesywnie likwidować zastępując rozwiązaniami dostosowanymi do oczekiwanych wysokich standardów w przestrzeni zamieszkania. Zagospodarowanie przestrzeni powinno uwzględniać właściwe odizolowanie parkingów i zespołów garażowych od miejsc zamieszkania i wypoczynku przy jednoczesnym zapewnieniu bezpieczeństwa mienia i użytkowników.

Na potrzeby ustaleń planistycznych należy przyjmować uśrednione zapotrzebowanie na miejsca postojowe/wymiennie garażowe w ilości 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny. Należy przewidywać stosowne różnicowania w zależności od uwarunkowań przestrzennych, historycznych i środowiskowych np. przez ograniczenie wymogów parkingowych na obszarze centrum miasta Gryfino, a zwłaszcza starówki oraz podwyższenie na terenach nowej zabudowy mieszkaniowej sytuowanej poza tymi obszarami i w granicach miejscowości gminy Gryfino.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami w zespołach parkingów należy przewidzieć i zabezpieczyć miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Należy dążyć do zorganizowania parkingów typu Park & Ride, umożliwiającego odbywanie podróży w części samochodem osobowym, a w części środkami transportu zbiorowego. Samochody na parkingach przesiadkowych P+R powinny być zabezpieczone przed kradzieżą i zniszczeniem. Dostosowanie funkcjonowania systemu transportu publicznego do potrzeb systemu P+R polega na zapewnieniu szybkiego, wygodnego, bezpiecznego i taniego przejazdu z parkingu przesiadkowego P+R do głównych celów podróży przy dużej częstotliwości kursowania środków komunikacji publicznej.

Pod względem umiejscowienia parkingi te powinny znajdować się na węzłach i przystankach w wybranych lokalizacjach o największym ruchu pasażerskim oraz zapotrzebowaniu na takie rozwiązanie, w szczególności w sąsiedztwie dworca i przystanków kolejowych. Konieczne jest też określenie optymalnej wielkości parkingu, zależnie od lokalizacji.

12.2. Komunikacja kolejowa

Główne cele modernizacji linii kolejowej nr 273 na obszarze gminy obejmują :

- poprawę standardów techniczno-eksploatacyjnych linii kolejowej, w tym uzyskanie prędkości w ruchu pasażerskim nie mniejszej niż 120 km/h;
- poprawę dostępności transportowej połączeń regionalnych i ponadregionalnych,
- integrację transportu publicznego w ramach SOM.

Należy dążyć się do wzmocnienia systemu komunikacji zbiorowej gminy Gryfino poprzez związanie jej z infrastrukturą kolejową. W ramach zintegrowanego systemu komunikacji szynowej na obszarze Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego linia kolejowa nr 273 będzie wykorzystywana również do obsługi aglomeracyjnej. Należy zatem zapewnić odpowiednie przystosowanie istniejących przystanków kolejowych do obsługi aglomeracyjnego ruchu pasażerskiego w ramach SOM oraz zabezpieczyć przestrzeń wraz z powiązaniem komunikacyjnymi dla lokalizacji nowych przystanków np. w południowej części miasta, w okolicy Centrum Wodnego Laguna i w Nowym Czarnowie.

Zapewnienie odpowiedniej częstotliwości i regularności tym połączeniom jest podstawową cechą najbardziej pożądaną w ruchu aglomeracyjnym. Należy uwzględnić, że rozbudowanie współdziałających układów przyspieszonego transportu zbiorowego ma tym większą szansę powodzenia, im większe i bardziej skoncentrowane są strumienie ruchu.

Należy uporządkować zarówno w aspekcie wizualnym, jak i funkcjonalności obsługi komunikacyjnej dworce, stacje oraz przystanki kolejowe: Dolna Odra, Gryfino, Czepino oraz Daleszewo Gryfińskie.

Postuluje się powiązanie kolejowych przystanków osobowych z parkingami przesiadkowymi systemu B+R oraz P+R. Zakłada się dążenie do stworzenia w ich rejonach wypożyczalni i parkingów rowerowych. Dla tych celów należy zabezpieczyć odpowiednią przestrzeń w ramach terenów infrastruktury kolejowej lub w jej najbliższym otoczeniu.

12.3. Komunikacja wodna, bezpieczeństwo żeglugi

Z uwagi na specyficzne cechy żeglugi śródlądowej, takie jak bezpieczeństwo, niska energochłonność oraz duża nośność i ładowność jednostek pływających, należy dążyć do większego wykorzystania transportu wodnego śródlądowego jako alternatywnej formy przewozów, oraz uczynienia z niego kluczowego rodzaju transportu w intermodalnym systemie transportowym.

Zgodnie z Uchwałą nr 79 Rady Ministrów z dnia 14 czerwca 2016 r. w sprawie przyjęcia „Założeń do planów rozwoju śródlądowych dróg wodnych w Polsce na lata 2016–2020 z perspektywą do roku 2030”, zakłada się rozbudowę i modernizację Odrzańskiej Drogi Wodnej (E30), w tym również na obszarze gminy Gryfino, w celu uzyskania klasy żeglowności Va oraz spełnienia wymogów infrastruktury transportu wodnego śródlądowego dla sieci TEN-T. Ratyfikacja przez Prezydenta RP w dniu 6 marca 2017 r. porozumienia AGN (European Agreement on Main Inland Waterway of International Importance - Europejskie Porozumienie w Sprawie Głównych Śródlądowych Dróg Wodnych o Międzynarodowym Znaczeniu) otwiera drogę dla podejmowania działań planistycznych i projektowych na Odrzańskiej Drodze Wodnej, a tym samym osiągnięcia zakładanych parametrów klasy żeglowności i włączenia do systemu europejskich dróg wodnych. Otwiera to również drogę do wykorzystania unijnych instrumentów finansowych dedykowanych śródlądowym systemom transportowym.

Zakres długoterminowych działań inwestycyjnych obejmuje między innymi:

- modernizację szlaku wodnego w celu poprawy warunków żeglugowych,
- modernizację zabudowy regulacyjnej,
- przebudowę mostów z dostosowaniem ich przęseł do wymogów żeglugowych.

Należy dążyć do przywrócenia komunikacji wodnej poprzez odbudowę oraz budowę nowych nabrzeży i przystani rzecznych na potrzeby ruchu pasażerskiego i turystycznego oraz towarowego na obszarze gminy Gryfino, w tym w szczególności na obszarze miasta Gryfino oraz portu rzecznego w miejscowości Nowe Czarnowo.

12.4. Komunikacja rowerowa

Działania inwestycyjne w infrastrukturę rowerową w gminie Gryfino powinny uwzględniać uwarunkowania i wytyczne wynikające z „Koncepcji sieci tras rowerowych Pomorza Zachodniego”, opracowanej przez Regionalne Biuro Gospodarki Przestrzennej Województwa Zachodniopomorskiego w Szczecinie i przyjętej przez Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego w grudniu 2015 r.

Dokument ten definiuje potrzebę stworzenia spójnej sieci tras rowerowych w województwie zachodniopomorskim, w tym tras przebiegających przez SOM, które byłyby powiązane z trasami krajowymi i międzynarodowymi.

Na podstawie "Standardów projektowych i wykonawczych dla tras rowerowych województwa zachodniopomorskiego" zakłada się następujący podział klas:

- trasy główne – łączące węzły komunikacyjne, większe miasta i prowadzące przez największe atrakcje turystyczne regionu,
- trasy pozostałe – pomocnicze i współpracujące, łączą trasy główne z wszystkimi nieobsługiwanyymi przez nie bezpośrednio źródłami i celami podróży.

Trasy rowerowe powinny być zintegrowane z transportem publicznym, najlepiej z transportem kolejowym, który daje najlepsze możliwości do przewozu rowerów.

W gminie Gryfino, wg "Koncepcji sieci tras rowerowych Pomorza Zachodniego", w ramach trasy priorytetowej Myśla – Tywa – Odra – Zalew zrealizowano trasę Blue Velo. Trasa rowerowa z Gryfina do Trzcina-Zdroju licząca ok. 46km stanowi jeden z etapów będącego obecnie w budowie międzywojewódzkiego szlaku Blue Velo prowadzącego z północnej części województwa zachodniopomorskiego, gdzie w miejscowości Międzyzdroje łączy się z nadmorską trasą rowerową EuroVelo10, w kierunku granicy z Czechami. W terenie przyporządkowany jej został numer 3. Odcinek Gryfino - Trzcina-Zdrój jest obecnie jedynym ukończonym dłuższym fragmentem tej trasy.

Należy również dążyć do budowy gminnych tras rowerowych, które uzupełnią trasy o znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym, tworząc alternatywę dla przemieszczeń samochodem pomiędzy poszczególnymi miejscowościami i miejscami docelowymi w gminie.

Należy podejmować przedsięwzięcia zmierzające do stworzenia środowiska, w którym rowerzysta będzie czuł się bezpiecznie i będzie miał poczucie wygody porównywalnej do tej, jaką osiąga się korzystając z innych środków transportu.

Przy planowaniu tras rowerowych należy uwzględnić wymogi funkcjonalno-techniczne dla danej kategorii drogi oraz warunki i możliwości terenowe do jej prowadzenia.

Konstrukcja oraz parametry ścieżek rowerowych powinny spełniać wymagania rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Zgodnie z warunkami technicznymi minimalne szerokości drogi dla rowerów wynoszą:

- 1,5 m dla drogi rowerowej prowadzącej jednokierunkowy ruch rowerowy,
- 2,0 m dla drogi rowerowej prowadzącej dwukierunkowy ruch rowerowy.

W przypadku ciągów pieszo-rowerowych ich minimalna szerokość powinna wynosić 2,5 metra w przypadku lokalizacji drogi rowerowej jednokierunkowej. Dla ciągu ze ścieżką rowerową dwukierunkową i dopuszczonym ruchem pieszym należy założyć szerokość nie mniejszą niż 3 m.

Usytuowanie ścieżki rowerowej w ramach ciągu pieszo-rowerowego względem jezdni powinno zapewniać odpowiednie warunki bezpieczeństwa ruchu, w związku z tym odległość od krawędzi jezdni powinna wynosić minimum:

- 5,0 m w wypadku ulicy klasy GP,
- 3,5 m w wypadku ulicy klasy G.

W wypadku jezdni klasy Z, L i D dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej lub ciągu pieszo-rowerowego bezpośrednio przy jezdni.

Dopuszcza się realizację infrastruktury rowerowej na drogowych obiektach inżynierskich, obszarach nieczynnych linii kolejowych, wałach przeciwpowodziowych oraz poza pasem dróg publicznych poza terenem zabudowy.

12.5. Komunikacja publiczna/zbiorowa

Rozwój transportu zbiorowego, poprzez zwiększenie dostępności do usług, w tym opieki medycznej, oświaty, usług wyższego rzędu, ale także korzystny wpływ środowisko, uznaje się za podstawowe działanie mające na celu podniesienie jakości życia mieszkańców gminy Gryfino z jednoczesnym zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.

Należy dążyć do podwyższenia płynności ruchu środków transportu publicznego poprzez wytyczenie wydzielonych tras przejazdu dla linii transportu publicznego, a przy ograniczonych możliwościach przestrzennych nadanie wysokich priorytetów środkom transportu publicznego, w tym przy braku innych rozwiązań kosztem ograniczania transportu indywidualnego, tam gdzie oba rodzaje transportu są dopuszczone.

Postuluje się podnoszenie jakości usług komunikacji zbiorowej poprzez: zwiększenie zasięgu komunikacji zbiorowej (m.in. zagęszczenie sieci komunikacyjnej, budowa nowych i modernizacja istniejących przystanków komunikacyjnych), tworzenie zintegrowanych węzłów przesiadkowych i parkingów typu P+R oraz B+R.

Przy węzłach przesiadkowych można lokalizować także parking typu „Kiss and Ride” (K+R) – czyli miejsca postojowe umożliwiające postój nie dłuższy niż 5 minut, dla kierowców samochodów odwożących pasażerów na pociąg bądź autobus.

W organizacji przestrzennej węzła należy stosować rozwiązania, które zniwelują trudności związane z przesiadaniem się zarówno z pociągów do autobusów, jak i pomiędzy samymi autobusami lub pociągami.

W szczególności należy doprowadzić do realizacji dużego zintegrowanego węzła przesiadkowego w Gryfinie, łączącego zadania transportowe dworca autobusowego oraz dworca kolejowego, z uwzględnieniem komunikacji pieszej, rowerowej i transportu samochodowego indywidualnego. Zadanie to zostało ujęte w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych SOM, jest również ujęte w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Gryfino na lata 2016 – 2022.

W celu umożliwienia osobom niepełnosprawnym korzystania z usług transportu publicznego, należy dążyć do całkowitej likwidacji barier infrastrukturalnych, poprzez przestrzeganie poniższych zasad przy planowaniu, projektowaniu, budowie i przebudowie infrastruktury komunikacyjnej:

- obniżanie krawężników na przejściach dla pieszych do poziomu jezdni,

- skracanie/dzielenie przejścia przez szerokie ulice poprzez wydzielanie azyli dla pieszych,
- lokalizacje nowych przystanków jak najbliżej źródeł i celów podróży,
- wyrównanie poziomu peronów przystankowych z pierwszym stopniem podłogi w autobusie,
- oznaczanie stref bezpieczeństwa przy krawędziach peronowych przystanków.

Powyższe działania muszą uwzględniać funkcjonowanie w przestrzeni osób o ograniczonych możliwościach ruchowych.

Istniejące i planowane ciągi komunikacyjne transportu publicznego powinny być rozpatrywane w przekroju funkcjonalnym z rozróżnieniem:

- linii głównych (podstawowe),
- linii uzupełniających,
- linii dodatkowych.

Linie główne tworzą kręgosłup układu komunikacyjnego i nie należy wprowadzać zasadniczych zmian w kursowaniu tych linii, z wyjątkiem niewielkich korekt tras w celu lepszego dopasowania do potrzeb pasażerów. Linie te powinny łączyć co najmniej dwa istotne cele podróży.

Trasy linii uzupełniających powinny być tak kształtowane, aby wspomagały one układ linii głównych na odcinkach pokrywających się. Mogą być one prowadzone do miejsc o niskim potencjale przewozowym.

Trasy linii dodatkowych mogą być prowadzone z miejsc peryferyjnych do zakładów przemysłowych, szkół lub do innego celu podróży. W przypadku tej grupy linii, należy kierować się kryterium spełnienia potrzeb dowozu mieszkańców.

Gmina Gryfino posiada „Plan zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego dla Gminy Gryfino na lata 2016 – 2025” - załącznik do Uchwały Nr XXIX/262/16 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 27 października 2016 r. Rozwiązania planistyczne w zakresie transportu publicznego powinny uwzględniać ustalenia powyższego planu oraz uwzględniać wymagania obowiązującej Zintegrowanej Strategii Transportu Publicznego Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego na lata 2014-2020.

Jako nieuwzględnione w dotychczasowych działaniach i dokumentach strategicznych wskazuje się również na potrzebę wdrażania rozwiązań z zakresu transportu elastycznego dostosowanego do lokalnych potrzeb i uwarunkowań. Idea transportu elastycznego służy tworzeniu warunków dla zaspokajania potrzeb komunikacyjnych (na żądanie) jako uzupełniających standardowe i stałe rozwiązania regularne. Często tym rozwiązaniom towarzyszy zastosowanie najnowszych technologii w zakresie ograniczenia emisji i wykorzystania pojazdów o napędzie elektrycznym lub wspomaganych napędem elektrycznym.

Rozwój elektromobilności wpisuje się w szerszy trend zmiany sposobu korzystania ze środków transportu. W społeczeństwach krajów wysoko rozwiniętych widać osłabienie potrzeby posiadania własnego samochodu na rzecz alternatywnych środków transportu.

Rynek pojazdów elektrycznych w Polsce znajduje się w fazie tworzenia. Świadczy o tym brak infrastruktury ładowania oraz śladowe zapotrzebowanie na taką usługę w miejscach, gdzie infrastruktura powstała. Przejście do kolejnej fazy rozwoju rynku pojazdów elektrycznych będzie wymagało stworzenia warunków do zmiany w wielu obszarach, w tym w szczególności do rozwoju infrastruktury obsługującej transport elektromobilny.

W planowaniu przestrzennym zaleca się zabezpieczenie miejsc umożliwiających wykonanie infrastruktury zasilania pojazdów elektrycznych oraz w zależności od uwarunkowań lokalnych urzędzeń do tankowania pojazdów napędzanych gazem LNG/CNG. Pozwoli to obniżyć koszty inwestycyjne, a jednocześnie ma uzasadnienie z punktu widzenia konieczności rozwoju różnych paliw alternatywnych. Gaz jest na ten moment jedynym ekologicznym paliwem, które może zasilac ciężarówki i autobusy długodystansowe.

Rozwój komunikacji elektromobilnej wpłynie również na zwiększenie znaczenia systemów typu „car-sharing” w transporcie. Kluczowym czynnikiem skłaniającym do rezygnacji z użytkowania własnego samochodu jest możliwość integracji różnych form transportu. Istotne znaczenie ma też

unowocześnienie oferty transportu publicznego i powiązanie go z obszarami podmiejskimi, na przykład poprzez budowę parkingów typu Park&Ride oraz Bike&Ride.

Stwarza to również przestrzeń dla rozwoju rynku elektrycznego car-sharingu, zwłaszcza w połączeniu z preferencyjnymi możliwościami parkowania i ładowania pojazdów elektrycznych w centrach miast. Rozwój car-sharingu stanowi także odpowiedź na potrzebę zmiany środka ciężkości z międzymiastowego transportu kołowego na kolejowy. Z punktu widzenia podróżującego dojazd do innego miasta pociągiem i korzystanie na miejscu (najlepiej w ramach tego samego biletu) z wypożyczalni samochodów elektrycznych jest rozwiązaniem wygodnym i szybszym niż dojazd własnym pojazdem.

Uzupełnieniem istniejącej i planowanej sieci transportowej na obszarze gminy Gryfino, w szczególności dla obszarów o niskich gęstościach zaludnienia oraz znacznych sezonowych zmianach zapotrzebowania na transport publiczny, może być sieć połączeń obsługiwanej na zasadzie „autobusu na telefon”. Wdrożenie tego rozwiązania może znacząco podnieść mobilność mieszkańców gmin, zapewniając wszystkim grupom społecznym dojazd do ośrodków edukacji, administracji, zdrowia lub zakładów pracy. Rozwiązanie to polega na obsłudze wybranych przystanków na zamówienie, które składa pasażer bezpośrednio do przewoźnika poprzez zgłoszenie telefoniczne lub internetowe. Po złożeniu zamówienia, kierowca pojazdu jest informowany przez dyspozytora o konieczności dokonania wjazdu do miejscowości, z której otrzymano żądanie dojazdu. W sytuacji, gdy nie zostanie złożone zamówienie na dojazd do miejscowości zostanie ona pominięta podczas kursu, skracając czas przejazdu. Analogicznie pasażer chcący dojechać do danej miejscowości, informuje bezpośrednio kierowcę autobusu o zamiarze zakończenia podróży w danej lokalizacji.

13. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

13.1. Zaopatrzenie w wodę

Kierunki i zasady rozwoju

Zakłada się utrzymanie istniejącego systemu zaopatrzenia miasta i gminy w wodę, w tym utrzymanie i poprawę zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych. Obecne ujęcia wody zapewniają zaspokojenie potrzeb mieszkańców w wieloletniej perspektywie w okresach o zmniejszonym zapotrzebowaniu. w przypadku okresu letniego oraz okresów świątecznych występują niedobory wody szczególnie w obszarze miasta Gryfino. Rozbudowie powinny podlegać elementy magistralnej i rozdzielczej sieci wodociągowej, w szczególności na nowych terenach planowanych pod zabudowę. W przypadku rozwoju sieci wodociągowej należy również przewidywać rozwój ujęć wody a na obszarach o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu również lokalnych hydroforni.

W przypadku zastosowania alternatywnych źródeł zaopatrzenia ludności w wodę, należy zapewnić, aby jakość wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi spełniała wymagania zawarte w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych.

Ustala się:

- utrzymanie, modernizację i rozbudowę eksploatowanych wodociągów grupowych,
- rozbudowę i modernizację istniejących wodociągów z uwzględnieniem nowych materiałów i średnic,
- rozbudowę istniejących ujęć wody w celu zwiększenia możliwości produkcji wody oraz zapewnienia ciągłości dostaw wody,
- zaleca się zastępowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę zbiorowymi systemami wodociagowymi,
- połączenie eksploatowanych wodociągów grupowych bazujących na ujęciach w: Gryfinie, Krzypnicy, Dębcach, Chlebowie, Wysokiej Gryfińskiej, Drzeninie, Chwarstnicy, Wełtyniu, Borzymiu i Bartkowie w jeden system pierścieniowy obejmujący zasięgiem obsługi wszystkie miejscowości w gminie,
- budowę tranzytowej sieci do Regionalnego Parku Przemysłowego w Gardnie zgodnie z wypracowanym programem rozwoju sieci w gminie,
- realizację wypracowanego programu rozwoju sieci wodociągowej w gminie,
- adaptację wybranych istniejących ujęć i studni na studnie publiczne, zgodnie z opracowanym programem.
- opracowanie i wdrożenie programu zaopatrzenia gminy w wodę w sytuacjach kryzysowych,
- dla zapewnienia bezpieczeństwa zaopatrzenia w wodę pitną należy utrzymać, wraz z rozbudową, istniejącą sieć studni awaryjnych,

- likwidacja i zabezpieczenie nie eksploatowanych studni i ujęć na podstawie projektu likwidacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- uwzględnianie w zagospodarowaniu terenów zasięgu stref ochronnych tj.: terenów ochrony bezpośredniej i pośredniej dla ujęć wody podziemnej oraz wynikających z tego ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania,
- opracowanie i ustanowienie stref ochronnych dla eksploatowanych ujęć wody podziemnej bez ustanowionych stref,
- należy przeanalizować zasadność istnienia poszczególnych ujęć lokalnych i opracować sposób ich użytkowania w sytuacjach kryzysowych (awaria ujęcia, pożar, awaria sieci przesyłowych itp.) oraz likwidację i zabezpieczenie zgodnie z przepisami odrębnymi studni nie przewidzianych do dalszej eksploatacji,

Ponadto należy stosować wymagania, ograniczenia w korzystaniu z wód wynikające z Rozporządzenia nr 3/2014 Dyrektora RZGW Szczecin z dnia 3 czerwca 2014 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego.

W jednostkach bilansowych wód podziemnych łączny pobór wód podziemnych z ujęć zlokalizowanych w każdej z jednostek nie może przekraczać wielkości dostępnych do zagospodarowania zasobów dla nich ustalonych (warunki wynikające z Rozporządzenia nr 3/2014 Dyrektora RZGW w Szczecinie).

W sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy lub wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględniać ustalenia:

- Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry opracowanego przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej (zatwierdzony przez Radę Ministrów w dniu 22 lutego 2011 r. – Monitor Polski Nr 40, poz. 451),
- Rozporządzenia nr 3/2014 Dyrektora RZGW Szczecin z dnia 3 czerwca 2014 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego
- innych powiązanych aktów prawnych w zakresie ochrony wód podziemnych.

13.2. Regulacja stosunków wodnych

Kierunki i zasady rozwoju:

- przedsięwzięcia dotyczące regulacji rzek i kanałów powinny być rozwiązywane kompleksowo w układzie zlewni, z utrzymaniem i modernizacją istniejących budowli melioracyjnych i hydrotechnicznych,
- pozostawienie wolnych od zabudowy pasów technicznych wzdłuż rzek i kanałów o szerokości 6,0 m na stronę,
- modernizacja, konserwacja i renowacja istniejących systemów melioracyjnych celem zachowania funkcjonalności i dostosowania ich do aktualnych potrzeb,
- utrzymanie drożności systemów melioracyjnych na obszarach wyznaczonych w studium pod rozwój stref zainwestowania innego niż rolnicze,
- przeciwdziałanie skutkom suszy poprzez retencjonowanie - wybudowanie na rowach i kanałach systemu zastawek,
- należy zachować wszelkie naturalne zbiorniki wodne śródpolne, ze względu na ich ważną rolę w retencjonowaniu wód i funkcjonowaniu ekosystemów,
- utrzymanie istniejących z dopuszczeniem budowy nowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, elektrowni wodnych w celu zwiększenia retencji wody oraz jako zabezpieczenie przeciwpowodziowe.

Ponadto w działaniach dotyczących regulacji stosunków wodnych obowiązują zasady opisane w punkcie 8.2. Ochrona wód.

Część gminy znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, który stanowią:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy,
- obszary wskazane w Studium ochrony przeciwpowodziowej.

Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych (ustawa *Prawo wodne*).

Dla zapewnienia właściwej ochrony przed powodzią obszaru gminy Gryfino w ramach regulacji stosunków wodnych zakłada się:

- modernizację istniejącego systemu melioracji podstawowych (rzeki, wały, kanały), celem dostosowania do aktualnych potrzeb,
- utrzymanie zabezpieczenia przeciwpowodziowego miasta Gryfino wałami przeciwpowodziowym klasy III z jednoczesnym zachowaniem rygorów w zapewnieniu szczelności i stabilności wałów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- możliwość przebudowy lub modernizacji wałów przeciwpowodziowych na potrzeby funkcjonalne sąsiednich terenów usług sportu i rekreacji,
- przebudowę systemów przeciwpowodziowych, w celu dostosowania ich parametrów do normatywnych wymogów,
- rozbudowę systemu małej retencji.

13.3. Gospodarka ściekowa, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych

Zgodnie z wykazem niezbędnych przedsięwzięć w zakresie budowy i modernizacji urządzeń kanalizacyjnych ujętym w Krajowym programie oczyszczania ścieków, przewiduje się modernizację części osadowej oczyszczalni w Gryfinie spełniającej 2 warunki dla aglomeracji.

Kierunki i zasady rozwoju

W odniesieniu do gospodarki ściekowej ustala się zakaz wprowadzenia ścieków do:

- wód podziemnych,
- wód powierzchniowych w obrębie kąpielisk i plaż publicznych (w tym miejsc zwyczajowo i sezonowo wykorzystywanych do kąpeli i wypoczynku) oraz w strefie 1 km od ich granic,
- jezior i ich dopływów,

Wody opadowe i roztopowe odprowadzane do naturalnych odbiorników muszą być podczyszczone wg warunków określonych w obowiązujących przepisach odrębnych.

Ustala się następujące zasady funkcjonowania i rozbudowy gminnego systemu kanalizacji sanitarnej²⁶:

- funkcjonowanie gminnego systemu oczyszczania ścieków sanitarnych w oparciu o odrębne i niezależne systemy kanalizacyjne,
- docelowo objęcie kanalizacją sanitarną wszystkich miejscowości w gminie,
- rozbudowę istniejących systemów o nowe miejscowości, ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji wskazanych do zrealizowania w pierwszej kolejności, do których należą:
 - budowa kanalizacji sanitarnej w m. Pniewo-Żórawki - realizacja programu włączenia sieci do rozbudowanej Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Gryfinie,
 - uzbrojenie terenów przy ul. Jana Pawła II i ul. W. Reymonta w Gryfinie - realizacja programu włączenia sieci kanalizacyjnej do rozbudowanej Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Gryfinie,
 - budowa sieci kanalizacyjnej w miejscowościach Drzenin, Chwarstnica - realizacja programu włączenia sieci do rozbudowanej Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Gryfinie,
 - budowa kanalizacji sanitarnej w miejscowości Chlebowo oraz rurociągu tłoczego Chlebowo - Stare Brynki — Daleszewo,
 - budowa kolektora tłoczego Gardno - Wełtyń - Gryfino.
- dopuszczenie wykorzystania rezerw przepustowości oczyszczalni ścieków w Steklnie dla odbioru nieczystości z poza obszaru gminy,
- dopuszczenie włączenia do istniejących systemów kanalizacyjnych, miejscowości nie objętych żadnym z systemów zbiorowego odbioru ścieków,
- dopuszczenie lokalizacji indywidualnych oczyszczalni obsługujących na terenach wiejskich pojedyncze gospodarstwa przy uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, w tym zakazu lokalizacji tego typu rozwiązań w granicach stref ochronnych ujęć wody podziemnej.

²⁶ Rozwój infrastruktury wodno-ściekowej w granicach wyznaczonej aglomeracji ściekowej w ramach Krajowego Programu Oczyszczania ścieków Komunalnych (KPOŚK) może być uzupełniany wsparciem w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 dla obszarów poza aglomeracją.

- dopuszczenie odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych w obszarach, dla których nie przewiduje się realizacji systemów kanalizacyjnych lub do czasu zrealizowania rozwiązań systemowych.

W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych zakłada się wdrażanie rozwiązań, w tym w zagospodarowaniu przestrzennym, pozwalających na retencjonowanie wód w miejscu ich gromadzenia. Retencjonowanie wód może być realizowane poprzez rozwiązania techniczne, budowlane (zbiorniki retencyjne, zbiorniki odparowujące, studnie chłonne itp.) jak i poprzez właściwy dobór wskaźników dla powierzchni biologicznie czynnej ustalanych w planach miejscowych i decyzjach o warunkach zabudowy.

Zakłada się, że docelowo wody opadowe będą gromadzone i zagospodarowywane na terenie ich powstawania. W szczególności dotyczy to terenów rozproszonej (o niskiej intensywności) zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, zabudowy produkcyjnej i usługowej lokalizowanej na obszarach umożliwiających zastosowanie właściwych rozwiązań w zakresie gromadzenia wód. Dopuszcza się przy tym lokalne rozwiązania systemowe, zapewniające retencjonowanie wód z obszarów zespołów zabudowy, osiedli, terenów działalności produkcyjnej czy usługowej obejmujących większą ilość nieruchomości.

Na terenach gdzie nie ma możliwości retencjonowania wód opadowych i roztopowych ich odprowadzanie będzie realizowane również poprzez system kanalizacji deszczowej.

Odprowadzanie wód z obiektów i przestrzeni o potencjalnym zagrożeniu zanieczyszczeniem związkami ropopochodnymi (ulice i parkingi, stacje paliw, bazy transportowe itp.) należy prowadzić, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, poprzez urządzenia podczyszczające – osadniki, separatory itp. rozwiązania zabezpieczające przed przenikaniem do wód podziemnych.

Ze względu na szczególne uwarunkowania strefy krawędziowej Równiny Wełyńskiej działania inwestycyjne związane z gromadzeniem i odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych należy projektować i realizować w sposób nie powodujący rozmywania i erozji krawędzi i zbroczy doliny.

13.4. Gospodarka odpadami

Kierunki i zasady rozwoju

Dla racjonalnej gospodarki stałymi odpadami komunalnymi zakłada się pełne wdrożenie gminnego programu segregacji i unieszkodliwiania odpadów, w oparciu o posiadane składowisko, realizowanego we własnym zakresie lub w kooperacji w ramach związku celowego powołanego do realizacji tego zadania wspólnie z gminami sąsiednimi.

Zgodnie z wytycznymi planów gospodarki wyższego szczebla zakłada się organizację gospodarki odpadami na poziomie ponadgminnym, w oparciu o:

- stopniowe przejmowanie obowiązków w zakresie gospodarki odpadami od gmin należących do związku,
- powołanie jednostki posiadającej osobowość prawną dla koordynacji systemu zbiórki i utylizacji odpadów komunalnych w ramach związku,
- utrzymanie i eksploatację istniejącego składowiska odpadów komunalnych „Gryfino-Wschód” do czasu powołania zakładu gospodarki odpadami na poziomie ponadgminnym,
- utrzymanie i eksploatację składowiska odpadów Elektrowni Dolna Odra.

System selektywnej zbiórki odpadów obejmie docelowo zbiórkę, transport, selekcję i składowanie odpadów w podziale na grupy odpadów stałych:

- zmieszanych odpadów balastowych,
- opakowaniowych i surowcowych,
- ulegających biodegradacji,
- wielkogabarytowych,
- odpadów niebezpiecznych znajdujących się w odpadach komunalnych.

Ponadto dla utrzymania wdrożonego systemu gospodarki odpadami należy:

- wypełniać zapisy „Planu Gospodarki Odpadami dla Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2016-2022 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2023-2028” przyjętego Uchwałą nr XVIII/321/16 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 27 grudnia 2016 r.,

- utrzymać objęcie zorganizowanym systemem odbierania odpadów komunalnych wszystkich mieszkańców zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw i miejscowych aktów prawnych,
- utrzymać objęcie wszystkich mieszkańców systemem selektywnego zbierania odpadów, w celu obniżenia ilości wytwarzanych odpadów, kierowanych do składowania, w tym odpadów komunalnych ulegających biodegradacji,
- realizować zapisy zawarte w „Programie Oczyszczania Kraju z Azbestu na lata 2009-2032”,
- dążyć do uzyskania wymaganych do końca 2020 roku poziomów segregacji i odzysku frakcji odpadów komunalnych.

13.5. Gospodarka elektroenergetyczna

Kierunki i zasady rozwoju i rozbudowy systemu elektroenergetycznego:

1. W zakresie elektroenergetycznej sieci przesyłowej ustala się:

- rozbudowę stacji 400/220 kV Krajnik z możliwością powiększenia obszaru stacji,
- budowę wprowadzenia istniejącej dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV Vierraden do rozdzielni 400 kV (przejście z pracy na napięciu 220 kV do pracy na napięciu 400 kV),
- budowę linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV relacji Krajnik – Baczyna,
- budowę nowych oraz modernizację i przebudowę istniejących linii 400 kV, 220 kV i 110 kV łączących Elektrownię Dolna Odra z Rozdzielnią Krajnik,
- przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych o napięciu 220 kV na linie o napięciu 400 kV, względnie na linie wielotorowe, wielonapięciowe,
- przystosowanie linii 220 kV Krajnik - Glinki do pracy dwutorowej poprzez wywieszenie brakującego drugiego toru na istniejącej konstrukcji słupowej,
- budowę linii Krajnik – Pomorzany w ramach budowy pierścienia 220 kV wokół Aglomeracji Szczecińskiej,
- możliwość eksploatacji i modernizacji elektroenergetycznych linii przesyłowych oraz możliwość ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy.

Na rysunku Studium wskazano strefy objęte ograniczeniami w użytkowaniu terenu w bezpośrednim otoczeniu elektroenergetycznych linii napowietrznych o szerokości:

- 80 metrów (po 40 metrów od osi linii w obu kierunkach) dla linii 400 kV,
- 50 metrów (po 25 metrów od osi linii w obu kierunkach) dla linii 220 kV,
- 30 metrów (po 15 metrów od osi linii w obu kierunkach) dla linii 110 kV.

W obrębie wymienionych powyżej stref ustala się:

- zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, dopuszcza się odstępstwa na warunkach właściciela linii,
- zakaz nasadzania roślinności wysokiej pod linią i w odległości po 20,0 m od osi w obu kierunkach,
- należy uzgadniać z właścicielem linii warunki lokalizacji wszelkich obiektów.

2. W zakresie elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej ustala się:

- zachowanie i eksploatacja istniejących napowietrznych linii 110 kV z możliwością ich przebudowy w zakresie wymiany przewodów i słupów, a także korekty trasy,
- rezerwacja trasy wraz z pasem technologicznym dla linii 110 kV, z istniejącej linii napowietrznej relacji GPZ Dolna Odra – SE Morzyczyn, w celu zasilenia projektowanej stacji GPZ 110kV/SN zlokalizowanej na terenie Regionalnego Parku Przemysłowego w Gardnie,
- rezerwacja miejsca na budowę stacji transformatorowej 110kV/SN w pobliżu składowiska odpadów paleniskowych oraz budowę linii napowietrznej 110kV od tej stacji do istniejącej rozdzielni 110 kV, zlokalizowanej na terenie Elektrowni Dolna Odra,
- budowa linii 110 kV relacji Dolna Odra – Myślubórz w celu poprawy warunków zasilania odbiorców.

3. Wraz ze wzrostem zapotrzebowania istniejąca sieć SN wymagać będzie rozbudowy polegającej na zwiększaniu przepustowości linii – wymiana przewodów na przewody o większych przekrojach, budowie nowych odcinków sieci zapewniających dwustronne zasilanie poszczególnych miejscowości oraz zasilanie nowych odbiorców. Należy brać pod uwagę konieczność realizacji drugostronnego zasilania sieci SN. Ustala się:

- pełne wykorzystanie wszystkich tras linii 15 kV na terenie gminy,
- realizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV, stosownie do potrzeb wynikających z programów zagospodarowania z dopuszczeniem realizacji stacji wbudowanych,

- systematyczne przekształcanie sieci 15 kV do modelu układu pierścieniowego oraz rozbudowy i przebudowy w celu optymalnego zasilania terenów rozwojowych gminy, wymagających zwiększonego zapotrzebowania mocy,
- utrzymanie linii magistralnych 15 kV z zachowaniem generalnych kierunków połączeń i możliwością korekty fragmentów tras, wzdłuż naturalnych granic w terenie,
- dążenie do skablowania wybranych ze względu na uwarunkowania przestrzenne odcinków sieci napowietrznej,
- pozostawienie modernizacji tras odgałęzień od linii magistralnych 15 kV, lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV i sieci niskich napięć, do uszczegółowienia i ustalania w planach miejscowych oraz w ramach decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- realizację sieci niskich napięć, stosownie do potrzeb,
- zapewnienie możliwości dojazdu sprzętem specjalistycznym do stanowisk słupowych i przewodów napowietrznych linii elektroenergetycznych, w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii,
- uzgodnienie z właścicielem linii projektu usunięcia kolizji, w przypadku wystąpienia zbliżenia lub skrzyżowania projektowanej zabudowy z liniami elektroenergetycznymi.

13.6. Zaopatrzenie w gaz

Kierunki i zasady rozwoju:

- utrzymanie istniejących i rozwój zgodnie z zapotrzebowaniem sieci gazowych na terenie miasta i gminy Gryfino, z zachowaniem obowiązujących stref ochronnych wzdłuż gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- zakłada się docelowo zgazyfikowanie 100% odbiorców zużywających gaz do celów komunalno-bytowych i grzewczych,
- zakłada się zasilanie odbiorców gazem średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe,
- dopuszcza się budowę gazociągów wysokiego ciśnienia w tym na potrzeby „PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna S.A., Oddział Zespół Elektrowni Dolna Odra”, szczegółowy przebieg gazociągu i rozmieszczenie stacji redukcyjnych zostaną wyznaczone w odrębnej procedurze,
- dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników indywidualnych z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ich lokalizacji.

13.7. Odnawialne źródła energii

Kierunki i zasady rozwoju:

- zakłada się utrzymanie i eksploatację istniejącej „Farmy Wiatrowej Parsówek” przy uwzględnieniu przepisów wynikających z ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych,
- dopuszcza się wykorzystanie energii wiatru do produkcji energii przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych, przy czym nie przewiduje się i nie wskazuje na obszarze gminy nowych obszarów lokalizacji zespołów elektrowni wiatrowych o mocy większej niż 100 kW i wymagających wyznaczenia strefy ochronnej,
- zakłada się utrzymanie i eksploatację z możliwością rozbudowy (zwiększenia mocy) istniejących elektrowni wodnych (Żórawki, Osuch),
- zaleca się wykorzystanie naturalnych cieków wodnych i istniejących na ich przebiegu budowli hydrotechnicznych (Borzym, Wirów, Wirówek i ew. innych), ewentualnie poprzez realizację nowych lub odbudowę zniszczonych spiętrzeń do produkcji energii,
- zaleca się wykorzystanie potencjału (pochodzenia rolniczego i leśnego) gminy w zakresie produkcji biomasy do celów wytwarzania energii,
- zaleca się wykorzystanie potencjału (pochodzenia rolniczego i komunalnego) w zakresie wykorzystania biogazu do produkcji energii,
- zaleca się upowszechnienie wykorzystania energii słońca do produkcji energii zarówno w formie wielkopowierzchniowych farm realizowanych na użytkach rolnych niskiej jakości oraz w formie rozproszonych rozwiązań indywidualnych, zakładowych, w tym komunalnych na obszarze całej gminy,
- zaleca się lokalizację instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych na terenach infrastruktury technicznej, terenach produkcyjnych i usługowych (PSU, U), terenach składowisk

odpadów (przy spełnieniu wymagań prawnych w zakresie składowisk odpadów), w granicach stref ochronnych,

- zaleca się wypracowanie i wdrożenie programu wykorzystania energii geotermalnej dla celów produkcji rolniczej, balneologii i rekreacji.

Ustala się możliwość lokalizacji (rozmieszczenia w rozumieniu art. 10 ust. 2a ustawy) farm fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW na obszarach użytków gruntowych, w szczególności użytków rolnych niepodlegających ochronie prawnej (klas IV – VI) w granicach całej gminy (bez odrębnego wskazywania terenów na mapie studium). Dla farm fotowoltaicznych nie ustala się stref ochronnych wymagających ustalenia ograniczenia w zabudowie.

13.8. Gospodarka ciepła

Kierunki i zasady rozwoju

Przewiduje się:

- możliwość pokrycia większości potrzeb cieplnych energią gazu w wiejskich jednostkach osadniczych gminy,
- możliwość wykorzystania energii słonecznej jako uzupełniającego i wspomagającego źródła energii,
- możliwość wykorzystania energii geotermalnej w wyniku ukształtowania się korzystnych warunków do eksploatacji tych zasobów,
- stopniowe eliminowanie małych kotłowni i indywidualnych palenisk domowych na rzecz zasilania w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, w oparciu o sieć gazową lub wyposażenia obiektu w instalację odnawialnego źródła ciepła.

Ustala się:

- utrzymanie i funkcjonowanie istniejącego ciepłociągu Elektrownia „Dolna Odra” - Gryfino, z możliwością jego rozbudowy na potrzeby zaopatrzenia w ciepło gminy Gryfino i maksymalnego wykorzystania możliwości zaopatrzenia w ciepło produkowanego w skojarzeniu z produkcją energii elektrycznej,
- utrzymanie na terenie m. Gryfino zbiorczych systemów zaopatrzenia w ciepło w oparciu o istniejące sieci, a także ich rozbudowę dla zaopatrzenia w ciepło obiektów zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej,
- rezerwacja trasy dla magistrali ciepłowniczej Elektrownia „Dolna Odra” - Szczecin, wzdłuż planowanego, przebiegu drogi krajowej nr 31,
- utrzymanie na terenie gminy rozproszonego systemu ogrzewania,
- wdrażanie programów termo modernizacyjnych budynków mieszkalnych, usługowych i użyteczności publicznej,
- ograniczenia w kształtowaniu systemów ciepłowniczych mogą wynikać jedynie z zagadnień ochrony atmosfery przed nadmiernym zanieczyszczeniem spalinami.

Rozwój sieci ciepłowniczych oraz sieci zaopatrzenia w gaz wraz z zastosowaniem jako uzupełniających systemów zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych powinny zapewniać kompleksowe rozwiązania w zakresie zabezpieczenia potrzeb energetycznych.

13.9. Telekomunikacja i teleinformatyzacja

W odniesieniu do telekomunikacji ustala się:

- utrzymanie istniejących obiektów i układu sieci telekomunikacyjnych na obszarze gminy Gryfino oraz jej rozbudowę w formie tradycyjnej, jak i wykorzystującej technologie światłowodowe, bezprzewodowe i inne dostępne,
- rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu oraz sieci bezprzewodowych jako elementu zwiększającego dostępność do usług administracji i służby zdrowia, wiedzy i edukacji, kultury, a także podstawy rozwoju gospodarczego i budowy społeczeństwa informacyjnego,
- objęcie gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemem sieci wojewódzkiej i krajowej,
- rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania,

- realizację zamierzeń (w miarę wzrastających potrzeb) w zakresie rozbudowy systemu urządzeń centralowych i abonenckich węzłów dostępowych oraz dalszej budowy i modernizacji abonenckich sieci telekomunikacyjnych,
- zapewnienie przestrzennych możliwości prowadzenia sieci międzycentralowych wzdłuż dróg pomiędzy miejscowościami oraz magistralnych sieci abonenckich w granicach miejscowości,
- dalszy rozwój telefonii bezprzewodowej w oparciu o stacje bazowe lokalizowane na terenie gminy.
- uwzględnienie potrzeb bezkolizyjnego funkcjonowania istniejącej infrastruktury teletechnicznej, niezbędnej dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Na rysunku studium wskazano przebiegi pasów komunikacji radiowej (tzw. radiolinie) w relacji stacja RTCN (Radiowo-Telewizyjne Centrum Nadawcze) Kołowo – Gryfino i RTCN Kołowo – Banie.

Na przebiegu radiolinii w pasie o szerokości 30 m należy w zagospodarowaniu terenu i zabudowie uwzględnić ograniczenia wysokości obiektów wg ustaleń z operatorem EmiTel.

W przypadku lokalizacji budowli na potrzeby telekomunikacji o parametrach wymagających zgodnie z przepisami odrębnymi uwzględnienia ich jako przeszkód lotniczych należy przeprowadzić stosowne procedury uzgodnień i zgłoszenia właściwym jednostkom (Urząd Lotnictwa Cywilnego w Warszawie, Wojewódzki Sztab Wojskowy w Szczecinie).

IV. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA DLA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ STUDIUM

Studium zostało sporządzone zgodnie z zakresem określonym ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisem wykonawczym *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

Studium uwzględnia ponadto wizję, cele i kierunki polityki zagospodarowania przestrzennego kraju określone w *Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030* (dalej KPZK 2030) przyjętej Uchwałą nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r., ustalenia *Strategii rozwoju województwa zachodniopomorskiego do roku 2030* (dalej SRWZ) przyjętej Uchwałą Nr VIII/100/19 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 28 czerwca 2019 r., ustalenia *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego* przyjętego Uchwałą Nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r., ustalenia *Strategii Rozwoju Gminy Gryfino* przyjętej Uchwałą nr LII/516/18 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 27 września 2018 r. oraz ustalenia innych dokumentów strategicznych gminy i powiatu gryfińskiego.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.p.z.p. Studium kształtuje i służy prowadzeniu polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym poprzez ustalenie lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.

Studium jest opracowaniem o charakterze strategicznym, zawierającym ustalenia dotyczące racjonalnego wykorzystania przestrzeni gminy dla jej zrównoważonego rozwoju. Stanowi jednocześnie podstawę wszelkich działań podejmowanych na obszarze gminy w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego. Jego ustalenia, zgodnie z art. 9 ust. 4 u.p.z.p., są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego a jego praktyczne stosowanie nadaje kierunek dalszym opracowaniom planistycznym oraz pozwala na uzyskanie szerokiej akceptacji całej wspólnoty samorządowej dla najważniejszych decyzji przy jednoczesnej dbałości o interes publiczny i ład przestrzenny.

Podstawę formułowania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, a także kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania przestrzennego i użytkowania terenów gminy (ustaleń studium) stanowi określenie docelowej funkcji użytkowania i zagospodarowania poszczególnych terenów przy uwzględnieniu szeregu uwarunkowań.

Zgodnie z zapisami art. 10 ust. 1 u.p.z.p. w studium uwzględniono uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy;
- 4) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
- 5) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- 7) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 8) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 9) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,

- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 10) stanu prawnego gruntów;
 - 11) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
 - 12) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
 - 13) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
 - 14) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
 - 15) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
 - 16) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
 - 17) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Zakres merytoryczny opracowania obejmuje w szczególności:

- 1) określenie istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z rozwojem gminy, w tym wynikających m.in. ze zidentyfikowanych zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego, istniejącego zagospodarowania, prawa własności i sposobu użytkowania gruntów, jakości życia mieszkańców, zadań służących realizacji ponadlokalnych i lokalnych celów publicznych;
- 2) określenie obszarów objętych ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz ustalenie dla nich zasad ochrony i użytkowania;
- 3) sformułowanie kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy, w przeznaczeniu terenów, a także kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, zasad rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 4) określenie polityki gminy w zakresie sporządzania planów miejscowych, kształtowania i ochrony ładu przestrzennego.

Zgodnie z art. 10 ust. 2, 2a, 3a u.p.z.p.²⁷ w studium określono (w kontekście występujących w gminie uwarunkowań):

- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- 2) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 3) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;

²⁷ Stan na dzień 13 listopada 2020 r..

- 8) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 9) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 11) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- 12) obszary zdegradowane;
- 13) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 14) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.
- 15) obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Potrzeby i możliwości rozwoju przestrzennego gminy Gryfino zostały określone w ramach sporządzonego zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 oraz ust. 5, 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę przy uwzględnieniu uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych, społecznych oraz prognoz demograficznych.

W ramach opracowania, zgodnie z zapisami art. 10 ust. 5 ustawy poddano analizie szereg uwarunkowań mających wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej gminy, ale przede wszystkim wynikających z dotychczasowego podejścia do zagadnień zagospodarowania przestrzennego i planowania rozwoju. Wnioski z opracowania, zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy mają służyć przede wszystkim weryfikacji dotychczasowych i formułowaniu nowych kierunków rozwoju przestrzennego, określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gryfino.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy Gryfino oraz w przeznaczeniu terenów, a także kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. uwzględniają wnioski wynikające ze sporządzonego w ramach prac nad Studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę (Rozdz. II. Uwarunkowania pkt 11. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy).

Najważniejsze wnioski z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wskazują, że:

- w Studium gminy Gryfino nie powinno ustalać się nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami już ustalonymi w obowiązujących planach miejscowych; dopuszcza się w ograniczonym zakresie wskazanie terenów dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w mieście Gryfino;
- w Studium gminy Gryfino nie powinno ustalać się nowych terenów pod zabudowę usługową poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami już ustalonymi w obowiązujących planach miejscowych poza granicami jednostek osadniczych;
- w Studium gminy Gryfino dopuszcza się ustalenie nowych terenów dla zabudowy produkcyjnej, magazynowo-składowej.

Studium utrzymuje zasadniczo dotychczasową strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta i gminy Gryfino dookreślając jej zasadnicze elementy i wymagane korekty, w tym w zakresie zasięgu stref rozwoju zainwestowania i zabudowy (stanowiących wytyczne do określania przestrzennego zasięgu i ustaleń funkcjonalnych planów miejscowych).

Określone w studium kierunki rozwoju stanowią kontynuację i rozwinięcie (po weryfikacji wynikającej z rezultatów bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę) dotychczasowej polityki przestrzennej przy uwzględnieniu aktualnych uwarunkowań, ustaleń dokumentów strategicznych, inwestycji infrastrukturalnych i potrzeb gminy w zakresie podnoszenia jakości życia i atrakcyjności przestrzeni i dotyczą głównie:

- 1) kształtowania właściwej struktury funkcjonalnej z dostosowaniem do stanu zainwestowania i planowanych kierunków rozwoju (przy uwzględnieniu obowiązujących planów miejscowych oraz decyzji pozwoleń na budowę);
- 2) przekształceń jakościowych w ramach wykształconych już struktur funkcjonalno-przestrzennych;
- 3) parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i zabudowy;
- 4) kształtowania przestrzeni publicznych, w tym terenów przywodnych;
- 5) realizacji inwestycji celu publicznego, w tym inwestycji komunikacyjnych i infrastrukturalnych;
- 6) potrzeby uwzględniania uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych, w tym zagrożeń naturalnych, ochrony obszarów przyrodniczych, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Polityka przestrzenna gminy w zakresie kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, poza zapewnieniem warunków dla podnoszenia standardów i jakości życia mieszkańców gminy, będzie koncentrować się m.in. na:

- 1) zapewnieniu warunków dla zagospodarowania nabrzeży, zagospodarowania obszarów o potencjale centrotwórczym wymagających właściwych przekształceń (m. Gryfino);
- 2) zapewnieniu warunków dla udostępnienia atrakcyjnych turystycznie obszarów Międzyodrza;
- 3) zapewnieniu warunków dla rozwoju przemysłu i usług powiązanych, w tym poprzez zapewnienie przestrzeni inwestycyjnej i dostępu do infrastruktury;
- 4) zapewnieniu warunków dla organizacji imprez masowych, festiwali, wystaw itp.;
- 5) zapewnieniu warunków dla rozwoju źródeł energii odnawialnej;
- 6) rewitalizacji obszarów zdegradowanych.

Podstawową zasadą polityki przestrzennej gminy i zrównoważonego kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej będzie racjonalne i optymalne wykorzystanie terenów istniejącego zainwestowania (z możliwością przekształceń), terenów wypełniających obecne struktury jednostek osadniczych, terenów inwestycyjnych lub terenów w ich bezpośrednim sąsiedztwie z dostępem do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej lub wymagających nieznacznej jej rozbudowy.

Rozmieszczenie głównych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej, takich jak miejsca zamieszkania, miejsca pracy, nauki, usług, infrastruktury społecznej, rekreacji i wypoczynku wraz z wiążącym je systemem infrastrukturalnym będą tworzyć dostępną i przyjazną mieszkańcom przestrzeń kształtowaną w duchu poprawy i ochrony ładu przestrzennego.

Zajmowanie i zagospodarowanie nowych terenów będzie działaniem wyjątkowym i uzasadnionym szczególnymi warunkami, potrzebami społeczności lokalnej lub realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym.

Na potrzeby formułowania ustaleń Studium w ramach struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy wyznaczone zostały obszary – jednostki planistyczne, uwzględniające poza uwarunkowaniami środowiskowymi, dotychczasowy rozwój i funkcje poszczególnych ośrodków, powiązania infrastrukturalne i komunikacyjne oraz główne kierunki ich rozwoju funkcjonalnego i przestrzennego:

- I. Obszar Miasta Gryfino.
- II. Obszar pasma osiedleńczego Radziszewo-Czepino (wzdłuż drogi krajowej nr 31).
- III. Obszar części gminy wiejskiej Gryfino – Równina Wełyńska.
- IV. Obszary stref produkcyjnych.
- V. Obszar Międzyodrza.

Dla poszczególnych obszarów – jednostek planistycznych (obszarów funkcjonalnych), charakteryzujących się odmiennymi uwarunkowaniami rozwoju, sposobem użytkowania, intensywnością i skalą procesów przekształceń w zagospodarowaniu przestrzennym lub statusem prawnym, sformułowano zasadnicze wytyczne i kierunki zagospodarowania przestrzennego - cele i preferencje rozwoju.

Dla wszystkich obszarów zakłada się utrzymanie i rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej o znaczeniu ponadlokalnym oraz w zakresie wynikającym z zapotrzebowania poszczególnych

struktur, w tym infrastruktury komunalnej oraz infrastruktury na potrzeby turystyki i budowy źródeł energii odnawialnej.

Wewnątrz obszarów – jednostek planistycznych wskazano na rysunku Studium strefy funkcjonalne i opisano w tekście Studium dla tych stref szczegółowe (dostosowane do skali studium) ustalenia funkcjonalne. Strefy i ustalenia funkcjonalne oznaczono symbolem literowym – granice ustaleń planistycznych do implementacji w planach miejscowych, do których odniesione zostały ustalenia studium – przeznaczenie terenów.

Ustalono również, że niezależnie od przeznaczenia poszczególnych terenów przy formułowaniu ustaleń planów miejscowych należy uwzględniać wszelkie ograniczenia wynikające np. z zagrożeń naturalnych, w szczególności zagrożenia powodziowego, potrzeb ochrony zasobów środowiska i ochrony przyrody, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony interesu publicznego.

Ustalenie przeznaczenia terenów służy zachowaniu i tworzeniu w ramach jednostek planistycznych spójnych funkcjonalnie i przestrzennie struktur zapewniających zrównoważony rozwój miasta, obszarów wiejskich i innych struktur. Ma zapewnić również możliwości dla realizacji komercyjnych zamierzeń inwestycyjnych i jednocześnie chronić funkcje o charakterze publicznym i wymagającym ochrony przed zmianą przeznaczenia.

W treści i na rysunku studium wyznaczono obszary/tereny o różnych funkcjach oraz różnych zasadach zagospodarowania, przypisano im oznaczenia barwne i opisano symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi w ramach grup:

- 1) tereny przeznaczone pod zabudowę wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) tereny komunikacji i infrastruktury towarzyszącej;
- 3) tereny z dopuszczeniem zabudowy w ograniczonym zakresie wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 4) tereny wyłączone z zabudowy.

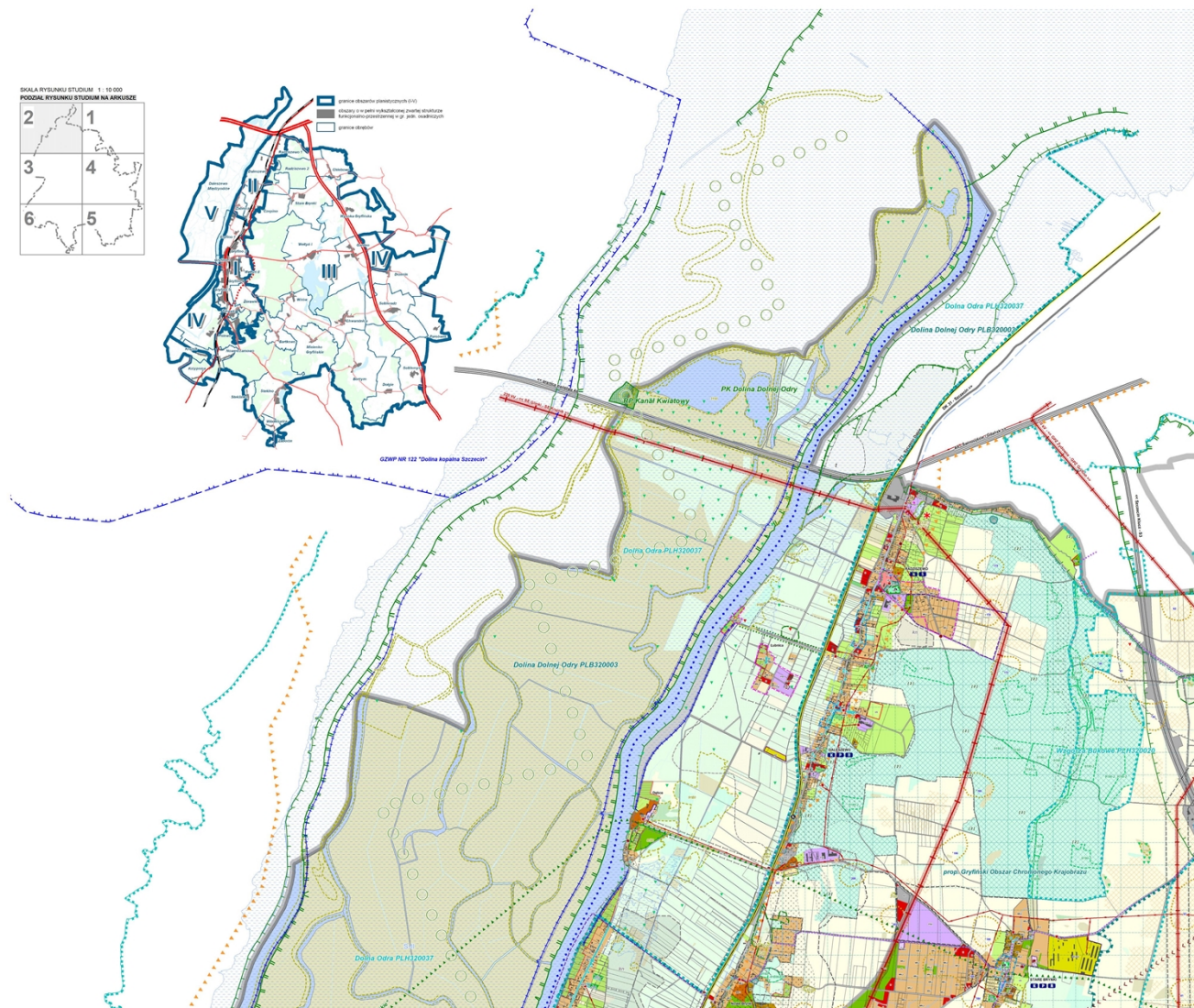
W zakresie parametrów, wskaźników i wytycznych kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy dla poszczególnych typów terenów funkcjonalnych określono:

- 1) PD – minimalną lub maksymalną powierzchnię wydzielanej działki budowlanej [w m²];
- 2) PZ – maksymalną powierzchnię zabudowy [w %] określającą stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu inwestycyjnego;
- 3) PB-C – minimalną powierzchnię biologicznie czynną [w %] określającą minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki lub terenu inwestycyjnego;
- 4) IZ – intensywność zabudowy [wskaźnik] określający stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu inwestycyjnego;
- 5) WZ – maksymalną wysokość zabudowy [w m] określającą wysokość budynku zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych lub ustaleniach planu miejscowego.

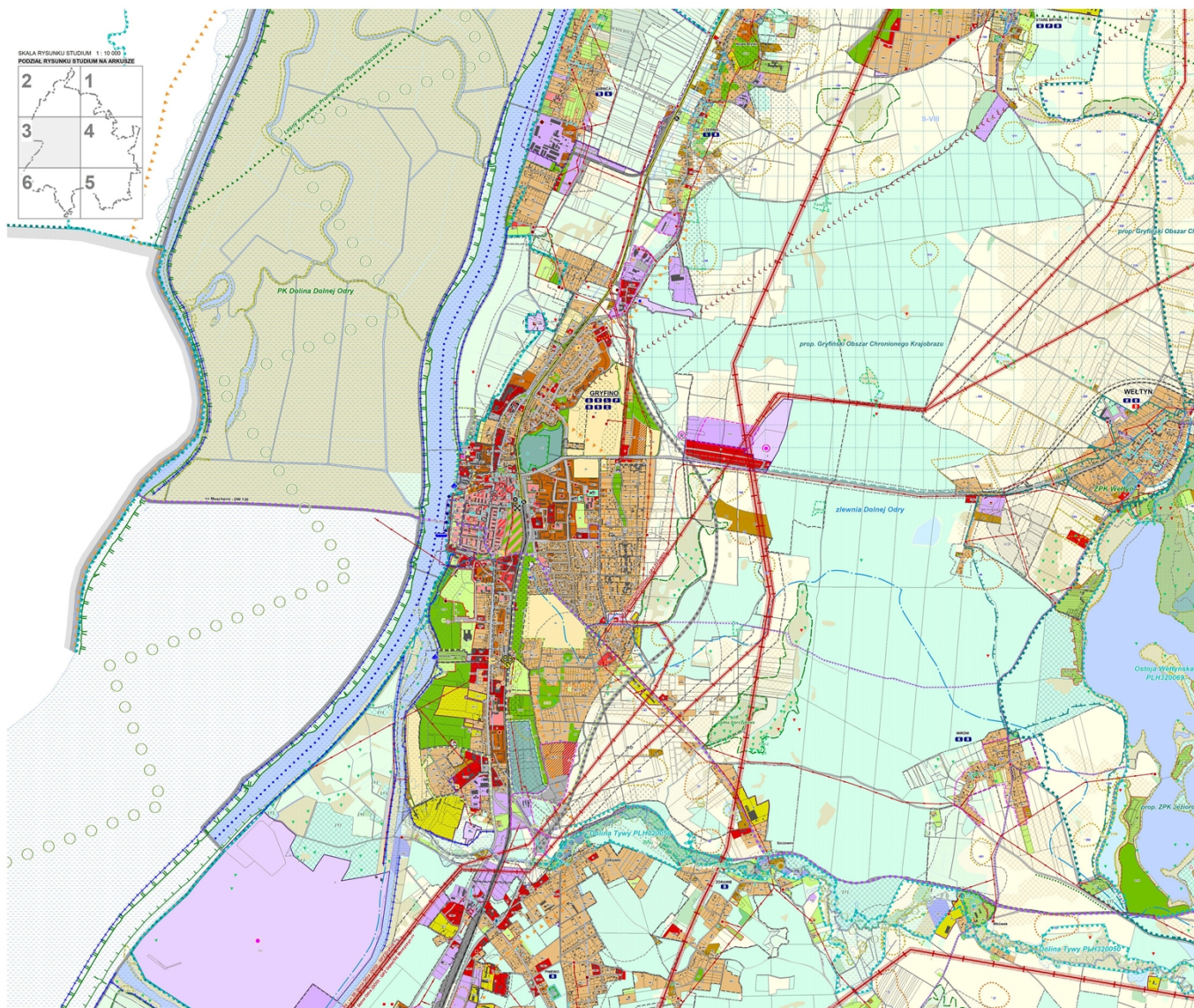
Załącznikiem do tekstu studium jest rysunek studium opracowany w skali 1:10 000 z uwzględnieniem aktualnego stanu zasobów ewidencyjnych, systemów informacji przestrzennej, sposobu użytkowania, zainwestowania i przeznaczenia terenu oraz zaktualizowanych zamierzeń inwestycyjnych i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Gryfino, sierpień 2021 r.

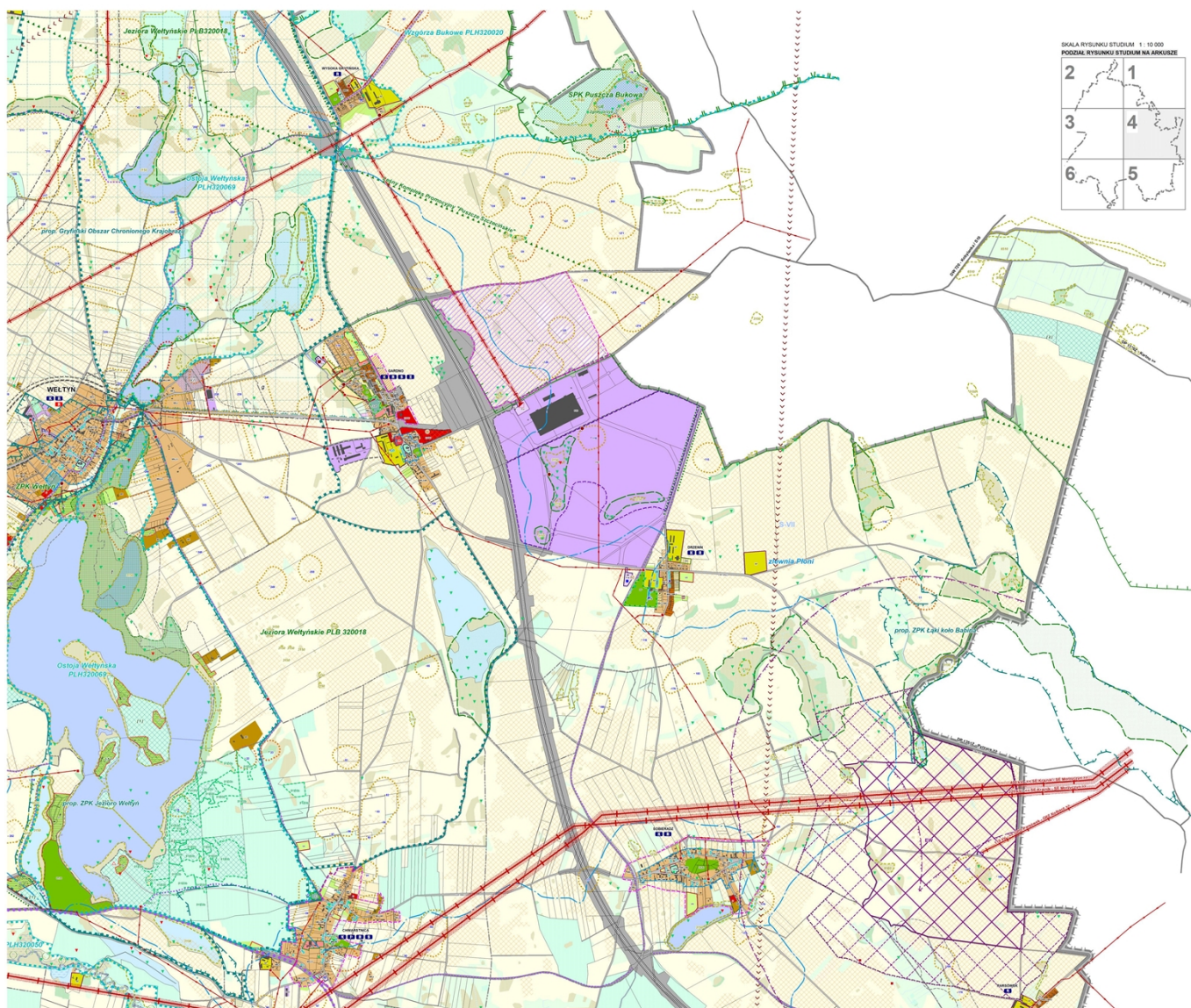
Załącznik Nr 2_ark 2 do uchwały Nr XL/314/21
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 26 sierpnia 2021 r.



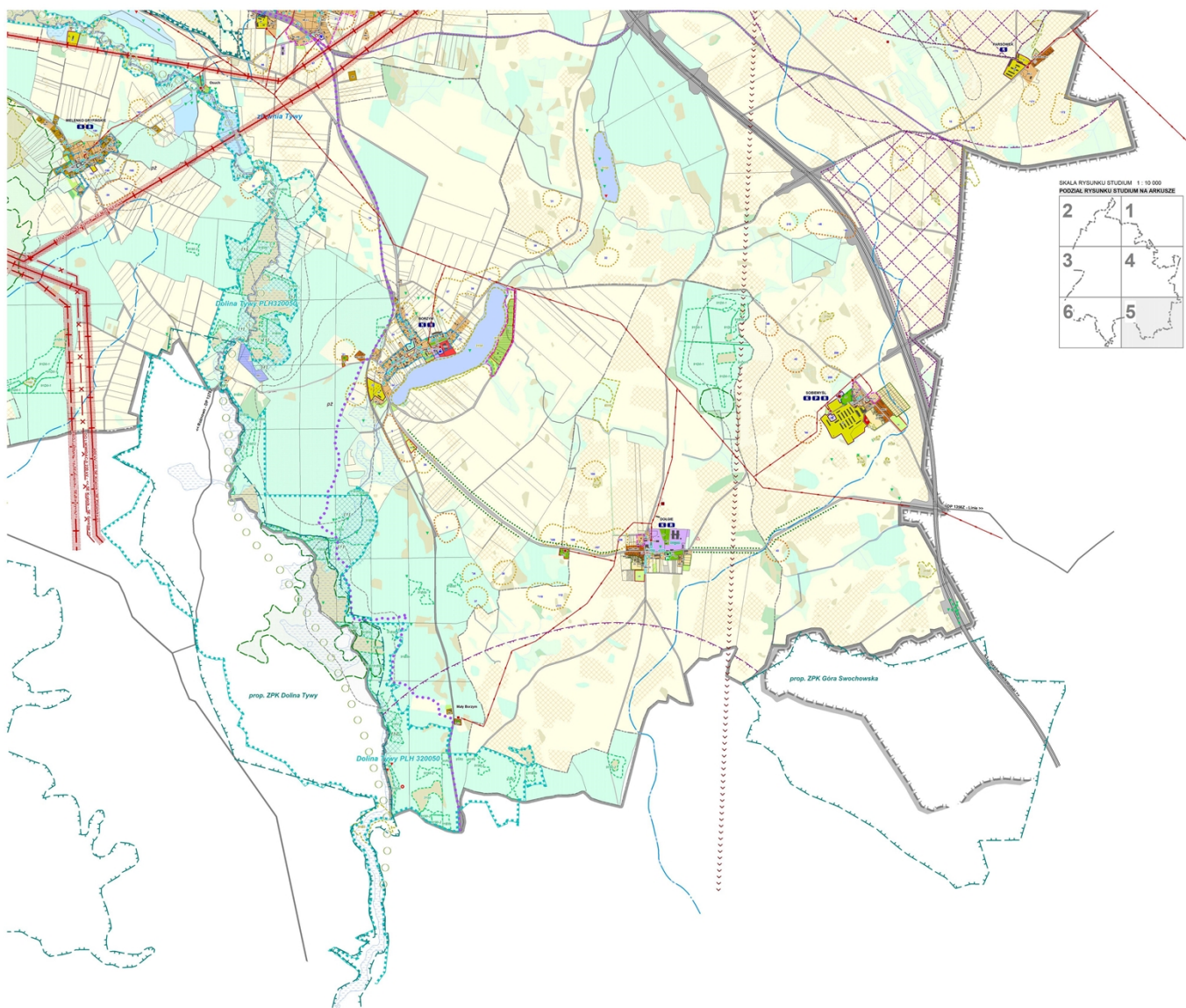
Załącznik Nr 2_ark 3 do uchwały Nr XL/314/21
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 26 sierpnia 2021 r.



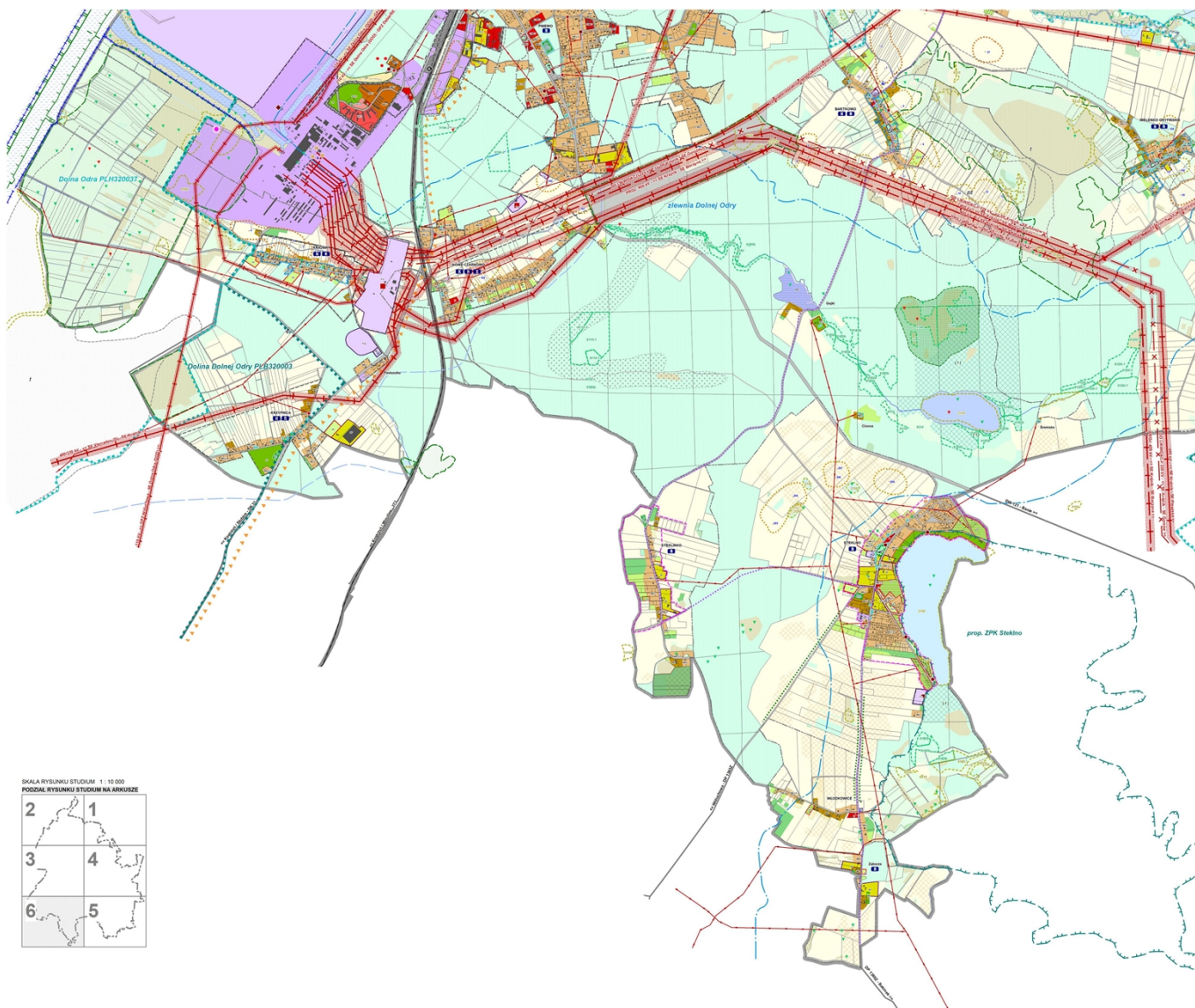
Załącznik Nr 2_ark 4 do uchwały Nr XL/314/21
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 26 sierpnia 2021 r.



Załącznik Nr 2_ark 5 do uchwały Nr XL/314/21
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 26 sierpnia 2021 r.



Załącznik Nr 2_ark 6 do uchwały Nr XL/314/21
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 26 sierpnia 2021 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/314/21
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 26 sierpnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gryfinie

o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino

Wykaz uwag nieuwzględnionych - wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino

wykaz dotyczy projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino, sporządzonego w zakresie zgodnym z Uchwałą Nr XVII/151/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gryfino w granicach administracyjnych Gminy Gryfino, **wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 lipca 2019 r. do 31 lipca 2019 r.**

l.p.	Data złożenia uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie proj. studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozp. uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w spr. rozp. uwag		UWAGI
					Uwzględnione	Nie uwzględnione	Uwzględnione	Nie uwzględnione	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		m. Gryfino obr. 4							
1.	21.08.2019	Wniosek o objęcie działek funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr 847,870,882	Z RP	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
		m. Gryfino obr. 5							
2.	12.08.2019	Zmiana zapisów umożliwiającą lokalizację zabudowy o funkcji mieszkalno-usługowej o zwiększonej intensywności (MW) na terenach o najlepszej perspektywie rozwojowej, czyli na działkach nr 3/16 i 4/13 w obrębie 5 Gryfino, w rejonie C.W. Laguna w celu kontynuacji kompaktowej, zwartej zabudowy śródmiejskiej wielorodzinnej z jednoczesnym wykorzystaniem walorów krajobrazowych i rekreacyjnych obszaru nadodrzańskiego. Aktualizacja prognozy demograficznej dla Miasta i Gminy.	dz. nr 3/16 i 4/13	UT	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy. Ponadto tereny położone w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.
		Bartkowo							
3.	16.08.2019	Na działce nr 6 obr. Bartkowo zmiana funkcji na zabudowę mieszkaniową na powierzchni całej działki z dopuszczeniem podziału działki o minimalnej powierzchni 1000 m ² .	dz. nr 6	MN (ok. 58%), R (ok. 42%)	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
4.	14.08.2019	Przeznaczenie w nowym Studium działki 65/10 pod zabudowę jednorodziną (rozbudowę wsi Bartkowo).	dz. nr 65/10	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.

l.p.	Data złożenia uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie proj. studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozp. uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w spr. rozp. uwag		UWAGI
					Uwzględnione	Nie uwzględnione	Uwzględnione	Nie uwzględnione	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
5.	20.08.2019	Wniosek o przekwalifikowanie działek z rolnych na budowlane.	dz. nr cz. 73/2, 284/1, 55, 56, 57/1 cz. 41/3, 202, cz. 200/4	R, MR, MN (część dz. 200/4)	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy. Część dz. 73/2 o pow. ok. 1 ha jest przeznaczona na funkcję zabudowy zagrodowej MR.
					+	+	+	+	Część dz. 200/4 o pow. ok. 1600 m ² jest wskazana na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.
6.	21.08.2019	Wniosek o przeznaczenie działki na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr 178	R	+	+	+	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy. Uwzględniono teren o pow. ok. 1800 m ² .
		Borzym							
7.	23.07.2019	Wniosek o przeznaczenie działki rolnej w Borzymiu na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka posiada dostęp do drogi publicznej (gminnej).	119/6	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
8.	20.08.2019	Wniosek o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową.	dz. nr 208/2	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
		Czepino							
9.	19.08.2019	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki pod budownictwo mieszkaniowe.	dz. nr 452/8	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.

l.p.	Data złożenia uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie proj. studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozp. uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w spr. rozp. uwag		UWAGI
					Uwzględnione	Nie uwzględnione	Uwzględnione	Nie uwzględnione	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
10.	19.08.2019	Wniosek o usunięcie ze Studium szczegółowych ustaleń dla obszaru MN.2, odnoszących się do takich parametrów jak: wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy i powierzchnia biologicznie czynna lub ustalenie tych parametrów w sposób analogiczny do ustaleń obowiązującego na tym terenie planu miejscowego.	dz. nr 213/1, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6, 213/7, 213/8, 213/9, 213/15, 213/16, 213/17, 213/18, 213/19, 207, 208/1, 208/2, 209, 210/2, 243/1, 243/2, 244	MN, U	-	+	-	+	Ustalenia studium dotyczą wytycznych dla sporządzanych w przyszłości planów miejscowych i ich zmian. Określają nieprzekraczalne ramy, a nie ściśle ustalenia wymagające przeniesienia do planów. Analiza ustaleń planów miejscowych, w tym przedmiotowego planu, sporządzona na potrzeby bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, wykazała, że parametry w wielu planach są zawyżone w stosunku do faktycznej realizacji i tym samym podnoszą sztucznie chłonność tych terenów, co jest bardzo niekorzystne dla gminy z punktu widzenia skutków dla polityki przestrzennej - art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. Zapisy studium stanowią realizację wymogów rozporządzenia i ustawy.
		Wniosek o usunięcie ustaleń Studium odnoszących się do proponowanego Gryfińskiego Obszaru chronionego Krajobrazu.	Wg zasięgu określonego na rysunku studium	Wg rysunku i tekstu studium	-	+	-	+	Propozycja ustanowienia OChK nie ma wpływu na dalsze użytkowanie ternu zgodnie z jego obecnym przeznaczeniem.
11.	19.08.2019	Przeznaczenie działek 170/3, 186/1 i 186/2 pod budowę farmy fotowoltaicznej.	170/3, 186/1 i 186/2 170/3 – brak działki korekta: 170/6-170/16	MN	+	+	+	+	Dodano zapis (III.2.2.1.) „Na terenach użytków rolnych wskazanych w obowiązujących planach miejscowych pod inną funkcję (np. MW, MN, U, PSU), a nie wykorzystanych na cele zgodne z planem, dopuszcza się zmianę ustaleń planów dla celu lokalizacji farm fotowoltaicznych.”
12.	21.08.2019	Wniosek o pozostawienie istniejącego przeznaczenia gruntów na cele zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.	dz. nr 511/1-511/14	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
13.	20.08.2019	Wniosek o pozostawienie istniejącego przeznaczenia gruntów na cele zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.	dz. nr 511/1-511/14	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
14.	20.08.2019	Wniosek o objęcie funkcją M2 (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi)całej powierzchni działki 449/2 oraz odstąpienie od ustalenia minimalnej powierzchni zabudowy działki pod zabudowę wolnostojącą jednorodziną lub ustaleniu PD-600 m ² .	dz. nr 449/2	MN (część ok. 40%) R (część ok. 60%)	+	+	+	+	Rozszerzono zasięg MN do 55% pow. działki 449/2.
15.	21.08.2019	Wniosek o przeznaczenie terenów w obszarze Czepina pod zabudowę, utrzymanie zapisów obecnie obowiązującego studium – możliwość zabudowy jednorodzinnej z towarzyszeniem usług.	m. Czepino	-	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.

l.p.	Data złożenia uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie proj. studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozp. uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w spr. rozp. uwag		UWAGI
					Uwzględnione	Nie uwzględnione	Uwzględnione	Nie uwzględnione	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
16.	21.08.2019	Wniosek o przekształcenie działki rolnej nr 419 pod zabudowę jednorodzinną.	dz. nr 419	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
17.	20.08.2019	Wniosek o pozostawienie istniejącego przeznaczenia gruntów na cele zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.	dz. nr 511/1-511/14	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
18.	20.08.2019	Wniosek o pozostawienie istniejącego przeznaczenia gruntów na cele zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.	dz. nr 511/1-511/14	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
Daleszewo									
19.	16.08.2019	Zmiana przeznaczenia nieruchomości nr. 25 obr. Daleszewo w projekcie Studium z terenów użytków zielonych – łąk i pastwisk na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej z uzupełniającą funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr 25	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
20.	16.08.2019	Zmiana przeznaczenia nieruchomości nr 156 obr. Daleszewo w projekcie Studium z terenów użytków zieleni na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr 156	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
21.	16.08.2019	Wniosek o zmianę przeznaczenia nieruchomości nr. 9/2 obr. Daleszewo w projekcie Studium z terenów użytków zielonych – łąk i pastwisk na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. nr 9/2	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
22.	20.08.2019	Wniosek o przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z towarzyszącymi usługami, umożliwiającą podział działek minimum 1000 m ² .	dz. nr 143/23, 143/13, 142/1, 141/4	PSU (dz. 143/23), R (pozostałe dz.)	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
23.	19.08.2019	Wniosek o wyłączenie z proponowanego Gryfińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu terenów przeznaczonych pod przemysł, usługi, komunikację położonych w sąsiedztwie Starych Brynek, w szczególności działek o numerach 236/6, 236/9, 237/5, 238/2	dz. nr 236/6, 236/9, 237/5, 238/2	PSU, U, KS, MN.2	-	+	-	+	Wskazane działki są objęte ustaleniami planu miejscowego: 1.UC/Sk/KS – usługi komercyjne, składy, stacja paliw 5.P/Sk/UC – przemysł, składy, usługi komercyjne 12.UC – usługi komercyjne 10.MJ – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Propozycja ustanowienia OChK nie ma w powyższym kontekście znaczenia dla możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

l.p.	Data złożenia uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie proj. studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozp. uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w spr. rozp. uwag		UWAGI
					Uwzględnione	Nie uwzględnione	Uwzględnione	Nie uwzględnione	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
24.	20.08.2019	Wniosek o pozostawienie działki 143/4 jako działki przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe.	dz. nr 143/4	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
25.	21.08.2019	Wniosek o zmianę przeznaczenia działek z terenów rolnych – zieleni wysokiej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr 143/18, 143/19, 143/20, 143/21, 143/22, 143/25 do 143/35	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
26.	21.08.2019	Wniosek o zmianę przeznaczenia nieruchomości z terenów rolnych – zieleni wysokiej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr 129	Z, MN (ok. 0,14 ha)	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
27.	21.08.2019	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki z funkcji rolniczej na obszary „wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolne” lub na cele budowlane. Brak obwodnicy na rys. studium.	dz. nr 211	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
28.	21.08.2019	Wniosek o nieuwjmowanie działki jako terenu wchodzącego w „Gryfiński Obszar Chronionego Krajobrazu”.	dz. nr 211	R	-	+	-	+	Propozycja ustanowienia OChK nie ma wpływu na dalsze użytkowanie terenu zgodnie z jego obecnym przeznaczeniem.
29.	22.08.2019	Sprzeciw odnośnie utworzeniu rezerwatu przyrody w obrębie działki rolnej o numerze 209, wobec planów na budowę domku letniskowego i założenia sadu.	dz. nr 209	R, Propozycja utworzenia Gryfińskiego OChK	-	+	-	+	Założenie sadu i lokalizacja zabudowy rekreacji indywidualnej nie będzie kolidowało z zasadami ochrony OChK.
30.	21.08.2019	Sprzeciw odnośnie zabrania działek będących własnością wnioskodawcy.	dz. nr 80	MN (ok. 30% przy drodze), Z	-	-	-	-	Wniosek nieprecyzyjny. Proj. studium utrzymuje obecny sposób zagospodarowania.
			dz. nr 205	R	-	+	-	+	Wniosek nieprecyzyjny. Jeżeli wspomniany w piśmie zamiar zagospodarowania działki obejmuje lokalizację zabudowy, to należy wskazać, że zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
31.	21.08.2019	Wniosek o możliwość utworzenia kopalni piasków zasypowych z rolnym kierunkiem rekultywacji po zakończeniu eksploatacji na części działki nr 371 (z wyłączeniem gruntów o klasie – RIII).	cz. dz. nr 371	R	-	+	-	+	Brak informacji o złożu, brak dokumentacji.
32.	21.08.2019	Wniosek o przeznaczenie działki na cele nie rolne.	dz. nr 194	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.

l.p.	Data złożenia uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie proj. studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozp. uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w spr. rozp. uwag		UWAGI
					Uwzględnione	Nie uwzględnione	Uwzględnione	Nie uwzględnione	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
33.	21.08.2019	Brak akceptacji dla ograniczenia przeznaczenia terenów pod zabudowę jako godzących w suwerenną własność. Sprzeciw odnośnie objęcia wschodniej części Sołectwa proponowanym obszarem chronionego krajobrazu i przeznaczeniu działek w tym obszarze na cele rolnicze wyłączone z zabudowy jednorodzinnej. Projekt nie zawiera zapisów o planowanej lokalizacji obwodnicy Radziszewa i Daleszewa mimo iż w poprzedniej wersji takie się znajdowały.	Wg zasięgu określonego na rysunku studium	R, Propozycja utworzenia Gryfińskiego OChK	-	+	-	+	Ustalenia studium nie naruszają stanu własności. Wskazanie propozycji utworzenia OChK jest elementem kształtowania systemu ochrony krajobrazu i przyrody.
			-	Rozwiązania komunikacyjne – tekst studium	-	+	-	+	Projekt zawiera stosowne zapisy – III.12.1.1. Droga krajowa nr 31. Procedura wytyczenia przebiegu obejścia jest realizowana w odrębnym procesie (tzw. ZRID). Proces ten uwzględnia również konsultacje społeczne.
34.	21.08.2019	Wniosek o przekształcenie części działki nr 373/1 w obr. Daleszewo pod zabudowę jednorodziną.	dz. nr 373/1 – brak działki korekta: 373/3	R, MN (bezpośrednio przy drodze)	+	+	+	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy. Uwzględniono korektę zasięgu terenu o funkcji MN przez co włączono w granice terenu MN dodatkowo dz. 135/9, 135/10 i 135/11.
35.	21.08.2019	Wniosek o wpisanie funkcji „Tereny zabudowy produkcyjno, magazynowo, usługowe – PSU”.	dz. nr 381 i 242	R	-	+	-	+	Nie można uzasadniać i uwzględnić takiego wskazania jedynie posiadaniem zbędnego dla upraw rolniczych gruntu. Zaproponowane rozpraszanie tego typu terenów nie służy kształtowaniu rozsądnej polityki w tym zakresie.
Gardno									
36.	29.07.2019	1. Wykreślenie zapisu ZD na działkach: 70/23, 70/24, 70/25, 70/26, 70/27, 70/28 i wprowadzenie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN. 2. Wykreślenie zapisu MW.2-R (zabudowy wielorodzinnej) na działce położonej wzdłuż drogi powiatowej w kierunku Wysokiej Gryfińskiej, wprowadzenie zapisu MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna). 3. Poszerzenie pasa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN (położonej wzdłuż drogi powiatowej w kierunku Wysokiej Gryfińskiej) w kierunku drogi ekspresowej równoległe do granic działki 70/23. 4. Zastąpienie zapisu MN.2 (obszar 118, 117) – zapisem MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna).	dz. nr 70/23, 70/24, 70/25, 70/26, 70/27, 70/28	ZD	+	+	+	+	Dostosowano do obowiązującego planu miejscowego.
			Tereny MW.2-R wskazane na rys. studium	MW.2-R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
			Tereny MN, R wskazane na rys. studium	MN, R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
			Tereny MN.2 wskazane na rys. studium	MN.2	-	+	-	+	Oznaczenie MN.2 jest spójne z oznaczeniem MN i różni się innymi parametrami dla zagospodarowania wiejskiej części gminy. Dostosowano do obowiązującego planu miejscowego.

l.p.	Data złożenia uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie proj. studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozp. uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w spr. rozp. uwag		UWAGI
					Uwzględnione	Nie uwzględnione	Uwzględnione	Nie uwzględnione	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Krzywnica							
37.	18.07.2019	Wniosek o zmianę przeznaczenie części działki wzdłuż drogi gruntowej (ok. 10% powierzchni) na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pozostała część działki - uprawy ogrodnicze.	dz. nr 134/1	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
38.	18.07.2019	Wniosek o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową.	dz. nr 86/2	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
		Mielenko Gryfińskie							
39.	13.08.2019	Wniosek o przeznaczenie gruntu na działkę budowlaną.	dz. nr 48	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
		Nowe Czarnowo							
40.	16.08.2019	Wniosek o zmianę przeznaczenia nieruchomości nr 223 obr. Nowe Czarnowo w proj. Studium z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr 223	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
41.	20.08.2019	Wniosek o przekształcenie działki z rolnej na budowlaną.	dz. nr 52	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
42.	21.08.2019	Wniosek o przekształcenie działki z rolnej na budowlaną.	dz. nr 52	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
		Pniewo							
43.	16.08.2019	Wniosek o zmianę przeznaczenie nieruchomości nr 461/1, 461/2 obr. Pniewo w projekcie Studium z terenów rolnych gospodarstw produkcyjnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr 461/1, 461/2	RP, U	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
		Radziszewo 1							
44.	12.08.2019	Zachowanie przeznaczenia dz. nr 148/4 (zgodnie z obowiązującym studium) jako działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszeniem usług – oznaczoną symbolem MN oraz wyłączenie z obszaru chronionego krajobrazu – do tej pory w/w działka pod taki obszar nie podlegała.	dz. nr 148/4	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy. Wskazanie dla Obszaru chronionego krajobrazu nie wyklucza realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami studium i planów miejscowych.

l.p.	Data złożenia uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie proj. studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozp. uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w spr. rozp. uwag		UWAGI
					Uwzględnione	Nie uwzględnione	Uwzględnione	Nie uwzględnione	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
45.	19.08.2019	Wniosek o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową.	dz. nr 102/1, 112, 114	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
46.	14.08.2019	1. Uwzględnienie potencjału i atrakcyjności osiedleńczej m. Radziszewo i włączenie do terenów przeznaczonych pod budownictwo (w proj. studium) obszaru opracowania planu miejscowego w zakresie określonym Uchwałą Nr XXXVII/316/13.	Obszar wyznaczony na rys. studium.	MN.2-R	+	+	+	+	Uwzględniono dla obszaru częściowo już zabudowanego jako części jednostki osadniczej. Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy, stąd brak możliwości uwzględnienia całości obszaru wskazanego w uwagach.
		2. Należy wskazać na rys. studium przebieg proj. obwodnicy w optymalnej odległości od planowanej zabudowy tj. jak na zał. Nr 1 do pisma.	-		-	+	-	+	Procedura wytyczenia przebiegu obejścia jest realizowana w odrębnym procesie (tzw. ZRID). Proces ten uwzględnia również konsultacje społeczne.
		3. Zmienić ustalenie statusu dla terenów proj. zabudowy jako rezerwowych.	Obszar wyznaczony na rys. studium.		+	+	+	+	Uwzględniono dla obszaru częściowo już zabudowanego jako części jednostki osadniczej. Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy, stąd brak możliwości uwzględnienia całości obszaru wskazanego w uwagach.
47.	21.08.2019	Wniosek o przywrócenie funkcji budownictwa mieszkalnego MN dla dz. nr 284 objętej już procedurą sporządzenia planu miejscowego.	dz. nr 284	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
48.	21.08.2019	Wniosek o zmianę przeznaczenia nieruchomości z terenów zieleni na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr 135/1, 135/2, 135/3, 135/4, 135/5	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
49.	21.08.2019	Wniosek o zmianę przeznaczenia nieruchomości z gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr 94/2, 94/9 do 94/17	Z	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
50.	21.08.2019	Wniosek o zmianę przeznaczenia z terenów zieleni na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr 126/1, 126/2, 126/3	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.

l.p.	Data złożenia uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie proj. studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozp. uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w spr. rozp. uwag		UWAGI
					Uwzględnione	Nie uwzględnione	Uwzględnione	Nie uwzględnione	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
51.	21.08.2019	1. Wniosek o włączenie nowopowstałego osiedla w Radziszewie pomiędzy ulicami Kościelną, Dębową i Kalinową do terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/316/13 w spr. przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla Radziszewa.	dz. nr 3008/6 pozostałe dz. obj. opracowaniem planu miejscowego	MN.2-R	+	+	+	+	Uwzględniono dla obszaru częściowo już zabudowanego jako części jednostki osadniczej. Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy, stąd brak możliwości uwzględnienia całości obszaru wskazanego w uwagach.
		2. Projekt studium jest sprzeczny z założeniami dla przedmiotowego planu miejscowego i ogranicza w zasadniczy sposób dalszy rozwój miejscowości bez podania racjonalnych i uzasadnionych powodów takiego ograniczenia.	dz. obj. opracowaniem planu miejscowego	MN.2-R	+	+	+	+	Uwzględniono dla obszaru częściowo już zabudowanego jako części jednostki osadniczej. Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy, stąd brak możliwości uwzględnienia całości obszaru wskazanego w uwagach.
		3. Radziszewo z uwagi na bliskie położenie w stosunku do aglomeracji Szczecina, na styku z drogami A6 i S3 oraz DK 31 oraz z uwagi na swoje krajobrazowo piękne ukształtowanie terenu jest jedną z najbardziej atrakcyjnych miejscowości do rozwoju bud. mieszkaniowego. Te argumenty powinny być uwzględnione w studium.			-	+	-	+	Walory krajobrazowe zostały m.in. uwzględnione w propozycji powołania OChK.
		4. Wniosek o maksymalne odsunięcie przebiegu obwodnicy Radziszewa od terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.			-	+	-	+	Procedura wytycznie przebiegu obejścia jest realizowana w odrębnym procesie (tzw. ZRID). Proces ten uwzględnia również konsultacje społeczne.
		5. Wniosek o rezygnację z nadania statusu „rezerwowych” terenom Radziszewa, uchwalenie planu miejscowego, co umożliwi przekształcenie terenów rolnych na tereny budowlane i rozwój miejscowości.	Obszar wyznaczony na rys. studium.	MN.2-R	+	+	+	+	Uwzględniono dla obszaru częściowo już zabudowanego jako części jednostki osadniczej. Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy, stąd brak możliwości uwzględnienia całości obszaru wskazanego w uwagach.
52.	21.08.2019	Wniosek o przywrócenie funkcji budownictwa mieszkalnego oznaczonego symbolem MN dla całej powierzchni działki jak było to pierwotnie.	dz. nr 255/4	Z	+	+	+	+	Uwzględniono dla pow. ok. 1000 m ² jako uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy.
53.	21.08.2019	1. Wniosek o przywrócenie funkcji budownictwa mieszkalnego dla całego obszaru objętego procedurą uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania w Radziszewie.	Obszar sporządzanego planu miejscowego zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/316/13	MN.2-R R	+	+	+	+	Uwzględniono dla obszaru częściowo już zabudowanego jako części jednostki osadniczej. Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy, stąd brak możliwości uwzględnienia całości obszaru wskazanego w uwagach.

l.p.	Data złożenia uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie proj. studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozp. uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w spr. rozp. uwag		UWAGI	
					Uwzględnione	Nie uwzględnione	Uwzględnione	Nie uwzględnione		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		2. Wniosek o przywrócenie funkcji budownictwa mieszkalnego dla obszaru ok. 10 ha zgodnie z załącznikiem graficznym.	dz. nr 170, cz. działek. 171, 172/3, 172/4,	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.	
		3. Wniosek o wpisanie funkcji budownictwa mieszkalnego dla północno-zachodniego fragmentu działki nr 267/1 zgodnie z załącznikiem graficznym.	cz. dz. nr 261/7	R złoża kopalin	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.	
		4. Wniosek o wyeliminowanie zapisu oznaczającego grunty o najwyższej przydatności rolniczej chronione przed zmianą sposobu użytkowania dla całej miejscowości Radziszewo.	Obręb Radziszewo	R	-	+	-	+	Ochrona gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych wynika z przepisów prawa.	
		5. Wniosek o ujęcie funkcji PSU dla dz. nr 381 i 242 obr. Daleszewo	381, 242 Daleszewo	R	-	+	-	+	Nie można uzasadniać i uwzględnić takiego wskazania jedynie posiadaniem zbędnego dla upraw rolniczych gruntu. Zaproponowane rozpraszanie tego typu terenów nie służy kształtowaniu rozsądnej polityki w tym zakresie.	
		Stare Brynki								
54.	21.08.2019	Wniosek o rozszerzenie dotychczasowej funkcji „terenu rolnych gospodarstw produkcyjnych z towarzyszącą zabudową mieszkaniową i usługową” o funkcję produkcyjno-usługową „PSU”.	dz. nr 21/4,21/3	RP, R, Z	+	+	+	+	Dodano symbol PSU (dz. 21/4), nie uwzględniono dla dz. 21/3.	
55.	21.08.2019	Wniosek o możliwość utworzenia kopalni piasków zasypowych z rolnym kierunkiem rekultywacji po zakończeniu eksploatacji na części działki nr 19/10.	cz. dz. nr 19/10	R, Z	-	+	-	+	Brak informacji o złożu, brak dokumentacji.	
		Steklino								
56.	05.08.2019	Przeznaczenie całej działki lub w części na nieruchomość pod zabudowę jednorodzinna.	dz. nr 5/2	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.	
57.	16.08.2019	Wniosek o przeznaczenie działek w obr. Steklino dwuwariantowo, tj. na cele zabudowy jednorodzinnej i cele rekreacyjno-wypoczynkowe.	dz. nr 2/1, 5/14, 5/18, 5/19, 5/20, 5/21, 5/22	R	-	+	-	+	Wniosek o sporządzenie planu. Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.	
58.	21.08.2019	Wniosek o przeznaczenie części działki nr 13/4 w Steklino (ok. 20 arów w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 13/1) pod zabudowę mieszkaniową.	dz. nr 13/4	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.	

l.p.	Data złożenia uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie proj. studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozp. uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w spr. rozp. uwag		UWAGI
					Uwzględnione	Nie uwzględnione	Uwzględnione	Nie uwzględnione	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Steklino							
59.	14.08.2019	Wniosek o przeznaczenie działek na funkcję rekreacyjno-wypoczynkową (UT).	dz. nr 35/19, 35/20, 35/21, 35/23	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
60.	21.08.2019	Wniosek o wprowadzenie funkcji rekreacji indywidualnej, letniskowej.	dz. nr 87/14	R, Z	+	+	+	+	Uwzględniono część działki w ramach funkcji UT.
		Wełtyń I							
61.	21.08.2019	Wniosek o zmianę przeznaczenia nieruchomości na zabudowę jednorodziną z usługami.	dz. nr 19/12, 19/9	PSU, MR	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
		Wełtyń II							
62.	05.08.2019	Wniosek o zmianę przeznaczenia gruntu na działkę budowlaną.	dz. nr 163/5	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
		Wysoka Gryfińska							
63.	19.08.2019	Wniosek o przeznaczenie działki pod funkcję budownictwa mieszkaniowego.	dz. nr 12/61	PR, R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy. W ramach gospodarstwa rolnego dopuszczalna jest lokalizacja funkcji mieszkalnej.
64.	19.08.2019	Wniosek o wprowadzenie na części działki 11/8 budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.	dz. nr 11/8	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy. W ramach gospodarstwa rolnego dopuszczalna jest lokalizacja funkcji mieszkalnej.
		Żórawie							
65.	26.07.2019	Przekształcenie działki rolnej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Działka ma pow. 0,18 ha i nie jest użytkowana rolniczo. Znajduje się w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej.	dz. nr 131/5	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.

l.p.	Data złożenia uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie proj. studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozp. uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w spr. rozp. uwag		UWAGI
					Uwzględnione	Nie uwzględnione	Uwzględnione	Nie uwzględnione	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
66.	08.08.2019	Przesunięcie lokalizacji terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową z powodu obecności napowietrznej stacji transformatorowej na tej działce budowlanej.	dz. nr 92/4	MN, R, UT	-	+	-	+	Zgodnie z ob. planem stacja transformatorowa powinna być relokowana na teren Zr.59.03.E Ustalenia planu miejscowego : R / ZL, MN (na ok. 10 % pow. dz.) Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
67.	14.08.2019	Przeznaczenie działek nr 68/1 i 70 położonych w obrębie Żórawie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	dz. nr 68/1 i 70	R	+	+	+	+	Rozszerzono nieznacznie teren MN na dz. 68/1 i 70 w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy.
68.	20.08.2019	Wniosek o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową.	dz. nr 92/2	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
69.	19.08.2019	Wniosek o zmianę funkcji działki z łąkowej na mieszkaniową w zabudowie jednorodzinnej z towarzyszeniem usług (MN).	dz. nr 170/5 (obecnie dz. nr 738 obr. Gryfino 4)	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
70.	21.08.2019	Wniosek o przeznaczenie całej nieruchomości z terenów zieleni na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr 135	MN (ok. 25%) R	-	+	-	+	Ustalenia planu miejscowego pozwalają na lokalizację nowej zabudowy przy ul. Borówkowej. Ustalenia planu miejscowego: M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, R/ZL - tereny rolnicze z możliwością zalesienia. Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
POZOSTAŁE UWAGI									
71.	13.08.2019	Wniosek o zwiększenie terenów pod zabudowę jednorodzinna w miejscowościach: Gardno, Drzenin i Wysoka Gryfińska	-		-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
72.	19.08.2019	1. Usunąć propozycję utworzenia Gryfińskiego OChK lub ograniczyć jego zasięg do obszarów Natura 2000 (Jeziora Wełtyńskie, ostoja Wełtyńska).	-	Propozycja utworzenia Gryfińskiego OChK	-	+	-	+	Zasięg proponowanego OChK wynika z dokumentów – Waloryzacja przyrodnicza gminy Gryfino i PZPWZ.

l.p.	Data złożenia uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie proj. studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozp. uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w spr. rozp. uwag		UWAGI
					Uwzględnione	Nie uwzględnione	Uwzględnione	Nie uwzględnione	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2. Nie ograniczać zabudowy mieszkaniowej terenów położonych wzdłuż trasy SKM oraz komunikacji autobusowej (wzdłuż drogi nr 31). Przedmiotowym terenom można nadać status R – rezerwowych.	-		-	-	-	-	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
		3. Wskazać na rys. studium przebieg obwodnicy m. Czepina, Nowych Brynek, Daleszewa, Radziszewa. Obwodnica stanowi element niepożądany w OChK stąd jej brak na rys. studium może uniemożliwić jej realizację, w tym w wyniku działań przeciwników budowy drogi i zwolenników utworzenia OChK.	-	Tekst studium	-	-	-	-	Procedura wytyczenia przebiegu obejścia jest realizowana w odrębnym procesie (tzw. ZRID). Proces ten uwzględnia również konsultacje społeczne.
		4. Wniosek o podanie chłonności, o której jest napisane na str. 119 studium w rozbiciu na poszczególne jednostki osadnicze i plany zagospodarowania.	-	Tekst studium	-	-	-	-	Szczegółowe zestawienia zawiera opracowanie „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla miasta i gminy Gryfino” (maj 2016 r.)
		5. Nie powinno wyznaczać się terenów pod zabudowę pod liniami wys. napięcia i w ich sąsiedztwie, a także na gruntach wysokich klas oraz w pobliżu działających kurników i na obszarach przeznaczonych w planach na uprawy polowe. Jako przykład wskazano dz. Nr 161/2, dla której w studium ustalono funkcję MN.1 (jak dla terenów miejskich), mimo położenia poza granicami miasta, poza obwodnicą, na terenach graniczących z zabudową siedliskową, niecałe 100 m od działki zabudowanej kurnikiem i na gruntach wysokich klas. Takie przeznaczenie w studium, a następnie w planie na cele mieszkaniowe oznacza działanie na szkodę: a) zakładów energetycznych w kontekście dostępu do linii energetycznej, b) gminy, w kontekście horrendalnych odszkodowań w przypadku uchwalenia planu dla całego terenu, Wobec rezygnacji z terenów pod zabudowę mieszkaniową wyznaczonych w obecnym studium wyznaczanie tego typu terenów pod mieszkaniówkę jest niezrozumiałe.	161/2	MN.1	-	+	-	+	Co da zasady w projekcie studium nie ustala się terenów pod zabudowę mieszkaniową w obszarach o wskazanych ograniczeniach i uciążliwościach. Wskazany przykład stanowi jedynie uwzględnienie stanu faktycznego dla istniejącej już zabudowy. Studium ustala zasady zabezpieczenia pasów technologicznych dla linii wysokich i najwyższych napięć zgodnie z ich parametrami i wymogami zarządcy infrastruktury. Zapis MN.1 został poprawiony na MN.2.
73.	21.08.2019	Wniosek o usunięcie z zapisu „obszar chronionego krajobrazu”.	-		-	+	-	+	Lokalizacja proponowanego OChK wynika z dokumentów – Waloryzacja przyrodnicza gminy Gryfino i PZPWZ. Propozycja ustanowienia OChK nie ma wpływu na dalsze użytkowanie terenu zgodnie z jego obecnym przeznaczeniem.
		Wniosek o uwzględnienie w rys. studium przebiegu obwodnicy Czepina, Daleszewa, Radziszewa.	Tekst studium		-	+	-	+	Procedura wytycznic przebiegu obejścia jest realizowana w odrębnym procesie (tzw. ZRID). Proces ten uwzględnia również konsultacje społeczne.

l.p.	Data złożenia uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie proj. studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozp. uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w spr. rozp. uwag		UWAGI
					Uwzględnione	Nie uwzględnione	Uwzględnione	Nie uwzględnione	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Wniosek o wypracowanie studium, które będzie w pełni akceptowaną społecznie i respektowaną przez instytucje zewnętrzne, realną wytyczną rozwoju naszej gminy.			-	-	-	-	W podniesionej kwestii akceptacji instytucji zewnętrznych należy wskazać, że projekt uwzględni przepisy u.p.z.p. i innych aktów prawa oraz został pozytywnie uzgodniony i zaopiniowany przez wszystkie instytucje uczestniczące w tym procesie.
74.	21.08.2019	Sprzeciw odnośnie objęcia całego obszaru gospodarstwa w miejscowościach Wełtyń, Stare Brynki, Daleszewo, Radziszewo, Czepino, Chlebowo zapisem „obszary chronione krajobrazowo”. Wobec objęcia znacznej części gospodarstwa formą ochrony jaką są obszary Natura 2000, dodatkowe ograniczenia spowodują jeszcze większe trudności w gospodarowaniu (rekultywacja dróg dojazdowych do pól, dokonywanie niezbędnej trzebieży zakrzaczeń zmniejszających pow. użytkową pól).	Wełtyń, Stare Brynki, Daleszewo, Radziszewo, Czepino, Chlebowo	Propozycja ustanowienia OChK	-	+	-	+	Lokalizacja proponowanego OChK wynika z dokumentów – Waloryzacja przyrodnicza gminy Gryfino i PZPWZ. Propozycja ustanowienia OChK nie ma wpływu na dalsze użytkowanie terenu zgodnie z jego obecnym przeznaczeniem.
75.	21.08.2019	Wniosek o zakaz wydobywania surowców mineralnych (kopalń odkrywkowych) na terenie całej Gminy Gryfino.	Gmina Gryfino	Całe studium	-	+	-	+	Studium nie ustala zakazu i nie wskazuje kierunków dla eksploatacji kruszyw.
76.	21.08.2019	Wniosek o objęcie miejscowości Żabnica, Czepino, Daleszewo obszarem ochronnym krajobrazu ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanym ekosystemie, wartościowy ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem oraz pełnioną funkcję korytarza ekologicznego. Wniosek o ustanowienie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego.	Żabnica, Czepino, Daleszewo	R, Z	-	+	-	+	Opracowanie „Waloryzacja przyrodnicza gminy Gryfino” oraz „Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby studium ...” nie wskazują żadnej propozycji dla formy ochrony przyrody na przedmiotowym terenie. Nie wyklucza to jednak w przyszłości zweryfikowania propozycji w tym zakresie.
77.	20.08.2019	Wniosek o uwzględnienie uwag zgodnie z załącznikiem nr 1 (wraz z załącznikami uzupełniającymi nr od 2 do 6) do niniejszego pisma. Zał. Nr 1 do pisma:							

l.p.	Data złożenia uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie proj. studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozp. uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w spr. rozp. uwag		UWAGI
					Uwzględnione	Nie uwzględnione	Uwzględnione	Nie uwzględnione	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		1. Usunąć zapis o występowaniu wodniczki	Tekst studium		-	+	-	+	Zgodnie z Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 27 kwietnia 2017 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003 (Dz. Urz. woj. Zach. z 2017 r., poz. 2183) wodniczka stanowi przedmiot ochrony tego obszaru. Gatunek figuruje: 1) we wskazanym wyżej Zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, 2) w standardowym formularzu danych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003 3) w materiałach wykorzystanych na potrzeby sporządzenia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003 (dostępne w RDOŚ Szczecin). W związku z powyższym brak jest podstaw do usunięcia zapisu.
		2. Propozycja dopisania w pkt 3.13 tekstu „Podporządkowanie potrzebom zachowania różnorodności biologicznej nie może być przyczyną zakazu ograniczenia zasięgu oddziaływania na wody powierzchniowe”	Tekst studium		-	+	-	+	Zapis w studium nie wskazuje na jakikolwiek zakaz, tylko na „potrzebę ograniczenia”. Zachowanie różnorodności biologicznej jest jednym z celów ochrony przyrody określonym w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. W szczególnych przypadkach, proponowany zapis może być sprzeczny z obowiązującym prawem, np. w sytuacji kiedy wpływ na wody powierzchniowe wiązałby się z możliwością wystąpienia wpływu na przedmioty ochrony w obszarze Natura 2000 (naruszenia zapisów art. 33 ustawy z dnia 16 kwietnia o ochronie przyrody). Ponadto, realizacja przedsięwzięć polegających na budowie nowych bloków będzie wymagała uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Na etapie postępowania zmierzającego do wydania tej decyzji zostanie oceniony wpływ inwestycji na środowisko, w tym przyrodę i bioróżnorodność). Zapisy w studium nie blokują realizacji ewentualnych inwestycji we wskazanym zakresie.

l.p.	Data złożenia uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie proj. studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozp. uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w spr. rozp. uwag		UWAGI
					Uwzględnione	Nie uwzględnione	Uwzględnione	Nie uwzględnione	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		– Wniosek o usunięcie treści „: „Ciepły Kanał” wraz z półwyspem na zachód od kanału” - nie jest to obszar podlegający ochronie.	Tekst studium		-	+	-	+	Ciepły Kanał nie znajduje się w granicach prawnych i proponowanych form ochrony przyrody. Łączy się z rzeką Odrą Wschodnią. W projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino wskazano (za opracowaniem ekofizjograficznym), że ma on znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej.
		3. Uzupełnić o ppkt 6 o treści: „Modernizacja i budowa sieci przesyłowych i dystrybucyjnych elektroenergetycznych oraz gazowych wraz z infrastrukturą techniczną i niezbędnymi urządzeniami”	Tekst studium Pkt 1.2 akapit 2		-	+	-	+	Przywołany fragment jest wyciągiem z dokumentu – Strategii Rozwoju WZ, nie można dodać zapisu, który w tym dokumencie nie występuje. Ponadto zmienił się dokument źródłowy, zmieniono w związku z tym odpowiednio treść studium.
		4. Uzupełnić ppkt e treścią „...plan ustala: ... 2. Budowa i rozbudowa gazowych sieci przesyłowych ..., 3. Budowa i rozbudowa elektroenergetycznych sieci przesyłowych i dystrybucyjnych.”	Tekst studium Pkt 8.		-	+	-	+	Przywołany fragment jest wyciągiem z dokumentu – obowiązującego PZPWZ (z 2010 r.), nie można dodać zapisu, który w tym dokumencie nie występuje. Ponadto zmienił się dokument źródłowy, zmieniono w związku z tym odpowiedni treść studium.
		5. Dostosować wskaźniki dla terenów PSU wg przyjętych w planie miejscowym – Uchwała Nr V/40/19 z dnia 19 lutego 2019 r. 1) PD – nie określa się; 2) PZ – do 90%; 3) PB-C – min. 5%; 4) IZ – nie określa się; 5) WZ – do 100,0m (nie dotyczy budowli, instalacji oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych z przedmiotem działalności produkcyjnej)	Tekst studium Ppkt 2.3.1 – PSU: Parametry, wskaźnik i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy: 1) PD – nie określa się; 2) PZ – do 80%; 3) PB-C – min. 5%; 4) IZ – nie określa się; 5) WZ – do 40,0m (nie dotyczy budowli, instalacji oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych z przedmiotem działalności produkcyjnej).		+	+	+	+	Zgodnie z zapisami studium (pkt 2.3) wskaźniki odnoszą się do realizacji nowego zagospodarowania terenu, podziałów, zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania terenów już zainwestowanych poprzez ich przekształcanie. W szczególności dopuszcza się przyjęcie wskaźników innych niż ustalone poniżej jeśli będzie to wynikało z uwarunkowań lokalnych, np. średniej wielkości powierzchni działki budowlanej w obszarze opracowania planu, powierzchni zabudowy i innych parametrów. Szczegółowe parametry i wskaźniki będą ustalane w planach miejscowych. Pozostawiono wskaźnik pow. zabudowy – 80%. Zwiększono wysokość (WZ) do 50 m z rozszerzeniem zastrzeżenia, że nie dotyczy to ..., w tym kominów, wież chłodniczych itp.

Wykaz uwag nieuwzględnionych - wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino
wykaz dotyczy projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino, sporządzonego w zakresie zgodnym z Uchwałą Nr XVI/151/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gryfino w granicach administracyjnych Gminy Gryfino,
wyłożonego ponownie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 29 czerwca 2020 r. do 27 lipca 2020 r.

l.p.	Data złożenia uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie proj. studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozp. uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w spr. rozp. uwag		UWAGI
					Uwzględnione	Nie uwzględnione	Uwzględnione	Nie uwzględnione	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Gryfino obręb nr 4							
1.	14.08.2020	Wniosek o zmianę funkcji działki z łąkowej na mieszkaniową w zabudowie jednorodzinnej z towarzyszeniem usług (MN). Zapisy projektu Studium ograniczają wykonywanie prawa własności do nieruchomości.	dz. nr 738 obr. Gryfino 4 (wcześniej 170/5 obr. Żórawie)	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
		Bartkowo							
2.	31.07.2020	Wniosek o wprowadzenie dla dz. nr 1 i 2 funkcji zabudowy jednorodzinnej z towarzyszeniem usług.	dz. nr 1 i 2 (Szczawno)	PSU	-	+	-	+	Działki obejmują teren byłego młyna wraz z zabudowaniami i urządzeniami technicznymi, w tym zabudową hydrotechniczną. Dla działek obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – ustalenia planu miejscowego: P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i zabudowy usługowej.
		Daleszewo							
3.	29.07.2020	Zmiana przeznaczenia nieruchomości nr. 25 obr. Daleszewo w projekcie Studium z terenów użytków zielonych – łąk i pastwisk na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej z uzupełniającą funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr 25 (Łubnica)	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
4.	29.07.2020	Zmiana przeznaczenia nieruchomości nr 156 obr. Daleszewo w projekcie Studium z terenów użytków zieleni na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr 156	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
5.	29.07.2020	Wniosek o zmianę przeznaczenia nieruchomości nr. 9/2 obr. Daleszewo w projekcie Studium z terenów użytków zielonych – łąk i pastwisk na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. nr 9/2 (Łubnica)	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.

l.p.	Data złożenia uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie proj. studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozp. uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w spr. rozp. uwag		UWAGI
					Uwzględnione	Nie uwzględnione	Uwzględnione	Nie uwzględnione	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
6.	29.07.2020	Wniosek o zmianę przeznaczenia nieruchomości z terenów rolnych – zieleni wysokiej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr 129	Z, MN (ok. 0,15 ha)	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
7.	29.07.2020	Wniosek o przekształcenie części działki nr 373/1 (wg załącznika) w obr. Daleszewo pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.	dz. nr 373/1 – brak działki korekta (zgodnie z zał. graficznym): 373/3	R, MN (bezpośrednio przy drodze)	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
Pniewo									
8.	11.08.2020	Wniosek o zaniechanie zmiany przeznaczenia dz. nr 514/2 i 400 (obr. Pniewo) z funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcję obsługi gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.	Dz. nr 514/2 (obecnie 514/4) i 400	RP	-	+	-	+	Dla dz. 514/2 (podzielona na 514/3 i 514/4) i 400 zachowano funkcję RP.
9.	13.08.2020	Wniosek o odstąpienie od zmiany przeznaczenia dz. 514/2 i 400 z funkcji zab. mieszkaniowej na funkcję obsługi gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.	Dz. nr 514/2 (obecnie 514/4) i 400	RP	-	+	-	+	Dla dz. 514/2 (podzielona na 514/3 i 514/4) i 400 zachowano funkcję RP.
Radziszewo 1									
10.	07.07.2020	1. Uwzględnienie potencjału i atrakcyjności osiedleńczej m. Radziszewo i włączenie do terenów przeznaczonych pod budownictwo (w proj. studium) obszaru opracowania planu miejscowego w zakresie określonym Uchwałą Nr XXXVII/316/13.	-	MN.2-R	+	+	+	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy, stąd brak możliwości uwzględnienia całości obszaru wskazanego w uwagach. Uwzględniono częściowo poprzez poprawę czytelności rysunku i jednoznaczne wydzielenie terenów MN (istniejącej już zabudowy mieszkaniowej) i MN.2-R (terenów rezerwowych dla funkcji mieszkaniowej).
		2. Należy wskazać na rys. studium przebieg proj. obwodnicy w optymalnej odległości od planowanej zabudowy tj. jak na zał. Nr 1 do pisma.	-	-	-	+	-	+	Procedura wytyczenia optymalnego przebiegu obejścia jest realizowana w odrębnym procesie (tzw. ZRID). Proces ten uwzględnia również konsultacje społeczne.
		3. Zmienić ustalenie statusu dla terenów proj. zabudowy jako rezerwowych.	-	-	+	+	+	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy, stąd brak możliwości uwzględnienia całości obszaru wskazanego w uwagach. Uwzględniono częściowo poprzez poprawę czytelności rysunku i jednoznaczne wydzielenie terenów MN (istniejącej już zabudowy mieszkaniowej) i MN.2-R (terenów rezerwowych dla funkcji mieszkaniowej).

l.p.	Data złożenia uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie proj. studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozp. uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w spr. rozp. uwag		UWAGI
					Uwzględnione	Nie uwzględnione	Uwzględnione	Nie uwzględnione	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11.	29.07.2020	Wniosek o zmianę przeznaczenia nieruchomości z terenów zieleni na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr 135/1, 135/2, 135/3, 135/4, 135/5	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
12.	31.07.2020	Wniosek o zmianę przeznaczenia nieruchomości z gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr 94/2, dz. nr 94/9 do 94/17	Z	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
Steklno									
13.	12.08.2020	Wniosek o zabezpieczenie i zmianę przeznaczenia dz. gminnej nr 83/56 w celu zabezpieczenia dojazdu ppoż. do hydrantu ppoż. oraz miejsc postojowych dla mieszkańców drogi gminnej nr 83/13.	dz. nr 83/56, 83/18 (droga gminna)	MN	-	-	-	-	Wniosek nie dotyczy poziomu rozstrzygnięć studium. Zapis ustaleń dla terenów MN.2 przewiduje możliwość lokalizacji zieleni urządzonej, ogrodów, terenów rekreacji, sportu i wypoczynku, a także komunikacji i infrastruktury technicznej – szczegóły zagospodarowania terenu pozostają do rozstrzygnięcia ustaleniami planu miejscowego przy uwzględnieniu kwestii własności.
Wirów									
14.	23.07.2020	Wniosek o zmianę przeznaczenia nieruchomości na zabudowę jednorodzinną	dz. nr 124/4	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
15.	14.08.2020	Wniosek o zmianę przeznaczenia nieruchomości i przeznaczenie pod zabudowę	dz. nr 40/11, 40/12	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
Żórawie									
16.	24.07.2020	Wniosek o oznaczenie symbolem RP – tereny rolnych gospodarstw produkcyjnych oraz o wprowadzenie (dopuszczenie) na wskazanych działkach dodatkowej funkcji zabudowy usługowej (U), analogicznie jak zostało to określone dla sąsiedniej nieruchomości – dz. nr 171/7 w projekcie studium.	dz. nr 171/5, 171/22, 171/23, 171/3	RP (dz. 171/5) R – pozostałe działki	+	+	+	+	Dodano funkcję U na terenie istniejącego gospodarstwa (dz. 171/5). Doprecyzowano ustalenia studium przez dodanie zapisu dla gruntów rolnych (R1, R2, użytki zielone) o możliwości realizacji zagospodarowania i zabudowy na potrzeby prowadzenia gospodarstw rolnych (na zasadach obowiązującego w tym zakresie prawa).

l.p.	Data złożenia uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie proj. studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozp. uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w spr. rozp. uwag		UWAGI
					Uwzględnione	Nie uwzględnione	Uwzględnione	Nie uwzględnione	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
17.	17.08.2020	Przekształcenie działki rolnej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	dz. nr 131/5	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy. Ustalenia planu miejscowego: R/ZL - tereny rolnicze z możliwością zalesienia.
18.	27.07.2020	Wniosek o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową.	dz. nr 92/2	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy. Ustalenia planu miejscowego: R/ZL - tereny rolnicze z możliwością zalesienia.
19.	03.08.2020	Wniosek o przeznaczenie dz. nr 135 z terenów zieleni na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr 135	MN (ok. 25%) R	-	+	-	+	Ustalenia planu miejscowego pozwalają na lokalizację nowej zabudowy przy ul. Borówkowej. Ustalenia planu miejscowego: M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, R/ZL - tereny rolnicze z możliwością zalesienia. Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
POZOSTAŁE UWAGI									
20.	17.08.2020	Wniosek o zmianę zapisów dot. obszarów ograniczonego użytkowania (pkt 1.5.4 tekstu studium)	-	Tekst studium	-	+	-	+	Uwzględniono odmienne stanowisko organu (Starosty Powiatu Gryfińskiego) oraz brzmienie orzeczeń NSA w sprawach analogicznych.

Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino
wykaz dotyczy projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino, sporządzonego w zakresie zgodnym z Uchwałą Nr XVII/151/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gryfino w granicach administracyjnych Gminy Gryfino,
wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12 kwietnia 2021 r. do 11 maja 2021 r.

l.p.	Data złożenia uwagi	Treść uwag	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie proj. studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozp. uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w spr. rozp. uwag		Uwagi
					Uwzględnione	Nie uwzględnione	Uwzględnione	Nie uwzględnione	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Czepino							
1.	05.05.2021	Wniosek o zmianę przeznaczenia z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	396/1	PSU	-	+	-	+	Uwzględniono ustalenia obowiązującego planu miejscowego, których właściciel nie kwestionował na etapie procedury sporządzenia planu. Nie wnoszono również wniosków do studium w tym zakresie.
2.	05.05.2021	Wniosek o zmianę przeznaczenia z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	396/7	PSU	-	+	-	+	Uwzględniono ustalenia obowiązującego planu miejscowego, których właściciel nie kwestionował na etapie procedury sporządzenia planu. Nie wnoszono również wniosków do studium w tym zakresie.
3.	31.05.2021	Wniosek aby dz. nr 452/8 zakwalifikować jako budowlaną.	452/8	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
4.	31.05.2021	Wniosek o przywrócenie funkcji MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszeniem usług) dla całej powierzchni działki nr 449/2.	449/2	MN dla ok. 2/3 pow. działki R dla ok. 1/3 pow. działki	-	+	-	+	Uzasadnienie wniosku oparto na błędnym założeniu, że funkcja określona w obowiązującym studium (MN) stanowi o faktycznym (prawnym) przeznaczeniu nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jak wskazał wnioskujący, studium nie jest aktem prawa miejscowego i wobec tego nie stanowi o przeznaczeniu nieruchomości na określony cel. W ramach nieruchomości o pow. ok. 4650 m ² ok. 2615 m ² przeznaczono na funkcję MN. Załączona decyzja o warunkach zabudowy zachowuje ważność do czasu uchwalenia planu miejscowego zgodnego ze studium.

l.p.	Data złożenia uwagi	Treść uwag	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie proj. studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozp. uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w spr. rozp. uwag		Uwagi
					Uwzględnione	Nie uwzględnione	Uwzględnione	Nie uwzględnione	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Daleszewo							
5.	31.05.2021	Wniosek o zmianę przeznaczenia nieruchomości nr 25 obr. Daleszewo w projekcie Studium z terenów użytków zielonych – łąk i pastwisk na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej z uzupełniającą funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr 25 (Łubnica)	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
6.	31.05.2021	Zmiana przeznaczenia nieruchomości nr 156 obr. Daleszewo w projekcie Studium z terenów użytków zieleni na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr 156	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
7.	31.05.2021	Wniosek o zmianę przeznaczenia nieruchomości nr 9/2 obr. Daleszewo w projekcie Studium z terenów użytków zielonych – łąk i pastwisk na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr 9/2 (Łubnica)	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
8.	31.05.2021	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. nr 143/4 z terenów rolnych – użytków zielonych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr 143/4	R – użytki zielone	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
9.	31.05.2021	Wniosek o zmianę przeznaczenia nieruchomości z terenów rolnych – zieleni wysokiej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr 129	Z, MN (ok. 0,15 ha)	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
10.	31.05.2021	Wniosek o zmianę przeznaczenia nieruchomości z terenów rolnych – zieleni wysokiej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	143/18 – 143/22, 143/25 – 143/34	R – użytki zielone	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
		Gardno							
11.	31.05.2021	Wniosek o: Wykreślenie zapisu ZD na dz. 70/23, 70/24, 70/25, 70/26, 70/27, 70/28 i wprowadzenie funkcji zabudowy jednorodzinnej MN	dz. nr 70/23, 70/24, 70/25, 70/26, 70/27, 70/28	Obsługa komunikacyjna	-	+	-	+	Uwagi zostały sformułowane i oznaczone w odniesieniu do nieaktualnego rysunku studium. Dla przedmiotowych działek w studium ustalono funkcję obsługi komunikacyjnej, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
		Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN (od dz. 70/20 i 70/21) wzdłuż drogi powiatowej w kierunku Wysokiej Gryfińskiej (do drogi gruntowej w kierunku Żeliszawca).	dz. nr 70/40	MN.2-R, R	-	+	-	+	Dla części terenu (ok. 1/2 terenu wskazanego we wniosku) ustalono w studium funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako rezerwę (MN.2-R) z możliwością realizacji po wykorzystaniu innych

l.p.	Data złożenia uwagi	Treść uwag	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie proj. studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozp. uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w spr. rozp. uwag		Uwagi
					Uwzględnione	Nie uwzględnione	Uwzględnione	Nie uwzględnione	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
									dostępnych terenów. Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
		Poszerzenie pasa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN (położonej wzdłuż drogi powiatowej w kierunku Wysokiej Gryfińskiej w kierunku drogi ekspresowej, równoległe do granic dz. 70/23.	dz. nr 70/40	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
		Gryfino obręb 1							
12.	31.05.2021	Wniosek o dokonanie zmiany przeznaczenia dla dz. nr 275/2 na funkcję usługowo-składowo-mieszkalną.	dz. nr 275/2	KG	-	+	-	+	Nieruchomość jest położona w planowanym kompleksie garażowym poza wyznaczonymi w studium obszarami zasięgu postulowanych we wniosku funkcji usługowo-składowej oraz mieszkalnej. Wnioskowane zestawienie funkcji usługowo-składowej z mieszkalną wykracza poza możliwe do ustalenia funkcje terenów z uwagi na potencjalną uciążliwość dla funkcji mieszkalnej. Ponadto zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
		Gryfino obręb 3							
13.	01.06.2021	Wniosek o pozostawienie na dz. nr 205/2 lokalizacji targowiska miejskiego	dz. nr 205/2	SMN	-	+	-	+	Projekt studium wskazuje m.in. obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji, w tym dla jednego z cenniejszych fragmentów miasta - obszaru „B” w granicach starego miasta pomiędzy nabrzeżem, ul. Nadodrzańską, a ul. Energetyków – zakłada się likwidację targowiska i parkingów funkcjonujących na obszarze kwartałów nadodrzańskich. Możliwe jest jednak funkcjonowanie targowiska do czasu realizacji zainwestowania zgodnego ze studium i planem miejscowym.
		Gryfino obręb 4							
14.	28.05.2021 x 2 o tej samej treści	Wniosek o dokonanie zmiany zapisów w projekcie studium w zakresie dot. zmiany funkcji działki nr 738 obr. Gryfino 4 z łąkowej na mieszkaniową w zabudowie jednorodzinnej z towarzyszeniem usług. W załączeniu pisma w tej sprawie z lat 2017, 2019 i 2020.	dz. nr 738 (170/5)	R	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.

l.p.	Data złożenia uwagi	Treść uwag	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie proj. studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozp. uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w spr. rozp. uwag		Uwagi
					Uwzględnione	Nie uwzględnione	Uwzględnione	Nie uwzględnione	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
15.	01.06.2021	1. Przeznaczenie dz. nr 162/1 obr. Weltyń II, nr 1390 oraz 1381 obręb Gryfino 4 pod zabudowę mieszkaniową jest sprzeczne z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeznaczenie dz. nr 162/1 jest też sprzeczne z art. 6 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – w obecnym studium działka przeznaczona jest na funkcje rolne.	dz. nr 1381, 1390 obr. Gryfino 4	MN – dla części działek	-	+	-	+	Wskazanie przedmiotowych nieruchomości pod funkcję zabudowy mieszkaniowej - MN jest wynikiem uwzględnienia analizy uwarunkowań i prowadzonych wcześniej prac planistycznych. W obowiązującym studium tereny te są przeznaczone pod funkcję MN i w niewielkiej części komunikację - obwodnicę, która nie będzie realizowana w tym przebiegu. W rozumieniu art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a, wskazanie to nie stanowi o wyznaczeniu nowych terenów, a dopełnieniu istniejącego zainwestowania.
			dz. nr 161/2 obr. Weltyń II	MN	-	+	-	+	Wskazanie funkcji MN dla przedmiotowej nieruchomości jest wyłącznie uwzględnieniem stanu faktycznego – istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, a nie wyznaczeniem nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jako kierunku rozwoju tej funkcji.
		2. Brak oznaczenia przebiegu obwodnicy Radziszewa, Daleszewa, Czepina w załączniku graficznym jest niezgodny z art. 9 ust. 2 oraz ust. 3a ustawy. Załącznik graficzny musi być zgodny z częścią tekstową. Analizując załącznik graficzny można przypuszczać, że obwodnicy nie przewiduje się.	-	-	-	+	-	+	Brak oznaczenia graficznego przebiegu planowanej obwodnicy wynika z braku ostatecznych przesądzeń w tej kwestii. Nie ma tu sprzeczności z art. 9 ust. 2, który odnosi się do zasady uwzględnienia w studium ustaleń strategii rozwoju województwa i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, a także strategii rozwoju ponadlokalnego oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem. Nie ma tu też zastosowania art. 9 ust. 3a, gdyż dotyczy on częściowej zmiany studium.
3. Zmiana przeznaczenia działek przeznaczonych w obecnym studium pod budownictwo mieszkaniowe położonych w Radziszewie, Czepinie, Daleszewie na cele rolne lub pod zalesienie jest niezgodna z art. 1 ust. 4 ustawy. Uwzględniając ograniczenia wynikające z położenia tych miejscowości na obszarze chronionego krajobrazu oraz likwidację decyzji o warunkach zabudowy zakładaną przez program rządowy „Polski ład”, takie działania spowoduje zahamowanie rozwoju terenów położonych wzdłuż trasy Szybkiej Kolei Miejskiej.	Radziszewo, Daleszewo, Czepino	R	-	+	-	+	Ust. 4 w art. 1 ustawy został dodany wraz z przepisami o obowiązku bilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę i w tym kontekście, w związku z wynikami sporządzonego bilansu, nie sposób uznać wskazaną argumentację za zasadną. Ust. 4 odnosi się w swej treści do sytuacji całkowicie odwrotnej niż wskazana w uwadze, a więc do takiej, w której wskazuje się tereny nowej zabudowy. Wówczas to, zgodnie z przywołanym przepisem ustawy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez wymienione uwarunkowania.		

l.p.	Data złożenia uwagi	Treść uwag	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie proj. studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozp. uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w spr. rozp. uwag		Uwagi
					Uwzględnione	Nie uwzględnione	Uwzględnione	Nie uwzględnione	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
									A zatem zupełnie przeciwnie do konkluzji sformułowanej uwagi, to pozostawienie w projekcie studium terenów wskazanych w obowiązującym studium pod funkcję zabudowy mieszkaniowej wymagałoby uwzględnienia wymienionych w ust. 4 w punktach od 1 do 4 uwarunkowań i znalezienia stosownego uzasadnienia. Ponadto, w kontekście wyników bilansu, pozostawienie wskazywanych terenów w projekcie studium było by zaprzeczeniem intencji tak sformułowanych przepisów, których nie należy stosować wybiórczo.
		Radziszewo 1							
16.	31.05.2021	Wniosek o zmianę przeznaczenia nieruchomości z gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na tereny zabudowy usługowej.	dz. nr 94/9 do 94/17	Z	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy. Zmiana treści składanych uwag w zakresie oczekiwanej funkcji dla terenu (wcześniej zabudowa mieszkaniowa, obecnie usługowa) potwierdza brak koncepcji i uzasadnienia dla postulowanych przekształceń w kontekście uzupełnienia zabudowy tej części jednostki osadniczej. Ponadto może rodzić potencjalne konflikty wobec sąsiedztwa z zagospodarowaniem istniejącym ulicy (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna).
17.	31.05.2021	Wniosek o zmianę przeznaczenia dz. nr 94/2 z gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr 94/2	Z	-	+	-	+	Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
		Żórawie							
18.	31.05.2021	Wniosek o wprowadzenie (dopuszczenie) na wskazanych działkach dodatkowej funkcji zabudowy usługowej (U), analogicznie jak zostało to określone dla sąsiedniej nieruchomości – dz. nr 171/7 w projekcie studium.	dz. nr 171/3, 171/5, 171/22, 171/23,	RP (dz. 171/5) R – pozostałe działki	-	+	-	+	Projekt studium uwzględnia już funkcję U na terenie istniejącego gospodarstwa (dz. 171/5). Po II wyłożeniu projektu studium rozszerzono zasięg terenu o oznaczeniu RP, U i doprecyzowano ustalenia studium przez dodanie zapisu dla gruntów rolnych (R1, R2, użytki zielone) o możliwości realizacji zagospodarowania i zabudowy na potrzeby prowadzenia gospodarstw rolnych (na zasadach obowiązującego w tym zakresie prawa).

l.p.	Data złożenia uwagi	Treść uwag	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie proj. studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozp. uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w spr. rozp. uwag		Uwagi
					Uwzględnione	Nie uwzględnione	Uwzględnione	Nie uwzględnione	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
									Niezależnie od ustaleń studium działalność rolnicza, w tym realizacja zabudowy, może być prowadzona na terenie całego gospodarstwa.
		Stare Brynki							
19.	22.04.2021	Uwaga dotyczy oznaczenia nieruchomości (dz. nr 19/11) w m. Raczki jako zabudowy zagrodowej (również w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – uchwała nr XXV/2013/20 z 24 września 2020 r.)	Dz. nr 19/11	MR	-	+	-	+	Uwzględniono ustalenia planu miejscowego przyjętego uchwałą nr XXV/213/20 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 24 września 2020 r.
20.	22.04.2021	Uwaga dotyczy oznaczenia nieruchomości (dz. nr 19/12) w m. Raczki jako zabudowy zagrodowej (również w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – uchwała nr XXV/2013/20 z 24 września 2020 r.)	Dz. nr 19/12	MR	-	+	-	+	Uwzględniono ustalenia planu miejscowego przyjętego uchwałą nr XXV/213/20 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 24 września 2020 r.
21.	23.04.2021	Uwaga dotyczy oznaczenia nieruchomości (dz. nr 13/62) w m. Raczki jako zabudowy zagrodowej (również w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – uchwała nr XXV/2013/20 z 24 września 2020 r.)	dz. nr 13/62	MR	-	+	-	+	Uwzględniono ustalenia planu miejscowego przyjętego uchwałą nr XXV/213/20 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 24 września 2020 r.
22.	21.05.2021	Wniosek o korektę błędnego zapisu dla dz. nr 13/66 ustalającego przeznaczenie dla zabudowy zagrodowej oraz wyjaśnienia powodów takiego zapisu.	dz. nr 13/66	MR	-	+	-	+	Uwzględniono ustalenia planu miejscowego przyjętego uchwałą nr XXV/213/20 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 24 września 2020 r.
		Żabnica							
23.	13.04.2021	Wniosek o przeznaczenie działki pod mieszkalnictwo jednorodzinne.	dz. nr 173	R	-	+	-	+	Działka jest położona poza zwartym kompleksem wykształconej struktury miejscowości. Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
24.	31.05.2021	Propozycja objęcia wskazanego obszaru prawną formą ochrony w formie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego przez ujęcie w studium zapisu – proponowanego do objęcia ochroną.	Nieruchomości w obr. Żabnica, Dębce, Czepino i Daleszewo – wg załącznika graficznego.	R – użytki zielone	-	+	-	+	Wskazywane w uzasadnieniu do wniosku wartości przyrodniczo-krajobrazowe nie podlegają ocenie i są niepodważalne, natomiast Studium nie wskazuje przedmiotowego obszaru do objęcia ochroną prawną z uwagi na brak takiego wskazania w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby studium oraz w Waloryzacji przyrodniczej dla województwa zachodniopomorskiego (Biuro Konserwacji Przyrody w Szczecinie 2010 r.) na potrzeby opracowania zmiany Planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego. Brak wskazania w studium nie oznacza jednak braku możliwości i w żadnym razie nie uniemożliwia

l.p.	Data złożenia uwagi	Treść uwag	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie proj. studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozp. uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w spr. rozp. uwag		Uwagi
					Uwzględnione	Nie uwzględnione	Uwzględnione	Nie uwzględnione	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
									ustanowienia takiej formy ochrony, która jest ustanawiana w odrębnym trybie uchwałą rady gminy na podstawie stosownej dokumentacji przyrodniczej i w uzgodnieniu regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.
25.	31.05.2021	Propozycja objęcia wskazanego obszaru prawną formą ochrony w formie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego przez ujęcie w studium zapisu – proponowanego do objęcia ochroną.	Nieruchomości w obr. Żabnica, Dębce, Czepino i Daleszewo – wg załącznika graficznego		-	+	-	+	Wskazywane w uzasadnieniu do wniosku wartości przyrodniczo-krajobrazowe nie podlegają tu ocenie, natomiast Studium nie wskazuje przedmiotowego obszaru do objęcia ochroną prawną z uwagi na brak takiego wskazania w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby projektu studium oraz w Waloryzacji przyrodniczej dla województwa zachodniopomorskiego (Biuro Konserwacji Przyrody w Szczecinie 2010 r.) na potrzeby opracowania zmiany Planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego. Odwołanie do załączonego pisma z dnia 19 maja 2020 r. będącego odpowiedzią na petycję lokalnej społeczności skierowaną do Marszałka Woj. Zachodniopomorskiego, jako potwierdzającego, iż w Waloryzacji przyrodniczej dla województwa zachodniopomorskiego wskazano przedmiotowy teren jako potencjalny do objęcia ochroną, jest daleko idącą nadinterpretacją. W piśmie wskazano jedynie, że w sąsiedztwie Żabnicy znajdują się tereny wskazane jako potencjalne do objęcia ochroną. Wskazano jednocześnie, że „ze względu na różne skale i formy opracowań graficznych, trudno ustalić czy ich proponowane granice obejmują teren wskazany jako miejsce lokalizacji planowanej kopalni żwiru. ...”. Teza zawarta w uwagach nie znajduje potwierdzenia zarówno w części graficznej waloryzacji jak i w części tekstowej wskazującej proponowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, w tym na obszarze gminy Gryfino (np. prop. ZPK Jeziora Weltyńskie). Nie dotyczą one w żadnym razie przedmiotowego obszaru. Brak wskazania w studium nie oznacza jednak braku możliwości i w żadnym razie nie uniemożliwia ustanowienia takiej formy ochrony, która jest ustanawiana w odrębnym trybie uchwałą rady

l.p.	Data złożenia uwagi	Treść uwag	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie proj. studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	Rozstrzygnięcie Burmistrza w spr. rozp. uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w spr. rozp. uwag		Uwagi
					Uwzględnione	Nie uwzględnione	Uwzględnione	Nie uwzględnione	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
									gminy na podstawie stosownej dokumentacji przyrodniczej i w uzgodnieniu regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.
		Żórawie							
26.	31.05.2021	Wniosek zmianę przeznaczenia dz. nr 135 z terenów zieleni na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako kontynuację zabudowy na tej samej nieruchomości.	dz. nr 135	R, MN (ok. 1/3 pow. działki)	-	+	-	+	Ustalenia planu miejscowego pozwalają na lokalizację nowej zabudowy przy ul. Borówkowej. Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.
27.	31.05.2021	Wniosek o zmianę funkcji i oznaczenie dz. nr 92/2 i 92/6 pod funkcję budownictwa jednorodzinne.	dz. nr 92/2 i 92/6	MR – 96/2 R – 96/2	-	+	-	+	W odniesieniu do dz. 96/2 zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a u.p.z.p uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy.

- *
- SMU - tereny wielofunkcyjnego śródmieścia o dominującej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), usługowej (UP; U; UK), zieleni parkowej (ZP)
 - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi
 - MN.1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi w granicach miasta
 - MN.2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi poza obszarem miasta
 - MN.2-R - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi (rezerwa, po wykorzystaniu chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)
 - MW.1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi w granicach miasta
 - MW.2 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi poza obszarem miasta
 - MW.2-R - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi poza obszarem miasta (rezerwa, po wykorzystaniu chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej)
 - MR - tereny zabudowy zagrodowej z usługami towarzyszącymi
 - U - tereny zabudowy usługowej
 - UT - tereny turystyki
 - PSU - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowo - składowej i usługowej
 - IT.o - tereny infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków i gospodarką odpadami
 - KS - tereny obsługi komunikacji
 - Z - tereny zieleni
 - ZP - tereny zieleni urządzonej - zieleń o charakterze parkowym
 - ZU - pozostała zieleń urządzona
 - RP - tereny rolnych gospodarstw produkcyjnych
 - R - grunty ome, użytki zielone
 - LS - tereny lasów

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/314/21
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 26 sierpnia 2021 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741, z późn. zm.)**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino, dostępne są pod adresem:

https://www.bip.gryfino.pl/chapter_110549.asp

UZASADNIENIE

Projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino został sporządzony przez Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino w następstwie podjęcia uchwały Nr XVI/151/12 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 30 stycznia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium. Zgodnie z uchwałą i jej uzasadnieniem przedmiotem opracowania była kompleksowa aktualizacja dokumentu i opracowanie jego całościowo nowej edycji przy uwzględnieniu aktualnych uwarunkowań przestrzennych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, formalno-prawnych, zamierzeń inwestycyjnych, potrzeb i możliwości w zakresie zagospodarowania i kształtowania przestrzeni. Zakres przestrzenny opracowania obejmuje w całości obszar administracyjny gminy Gryfino. Rysunek studium został opracowany z uwzględnieniem aktualnego stanu zasobów ewidencyjnych, systemów informacji przestrzennej, sposobu użytkowania, zainwestowania i przeznaczenia terenu oraz zaktualizowanych zamierzeń inwestycyjnych i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym dokumentem polityki przestrzennej gminy, dotyczącym całego jej obszaru, uchwalanym przez radę gminy. Jest opracowaniem o charakterze strategicznym, zawierającym ustalenia dotyczące racjonalnego wykorzystania przestrzeni gminy dla jej zrównoważonego rozwoju. Jego ustalenia, zgodnie z art. 9 ust. 4 wspomnianej ustawy, są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nie jest, natomiast, studium aktem prawa miejscowego powszechnie obowiązującego i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych.

Podstawę formułowania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, a także kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania przestrzennego i użytkowania terenów gminy (ustaleń studium) stanowi określenie docelowej funkcji użytkowania i zagospodarowania poszczególnych terenów przy uwzględnieniu szeregu uwarunkowań, w tym w szczególności określonych na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sposób ich uwzględnienia określa *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*.

Szczegółowy zakres przedmiotowy oraz zakres ustaleń studium wynikają bezpośrednio z przepisów art. 10 u.p.z.p., a także pośrednio z innych ustaw i regulacji prawnych. Przy czym określenie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy następuje z uwzględnieniem bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę (art. 10 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.). Przedmiotowy bilans stanowi element identyfikacji uwarunkowań w zakresie potrzeb i możliwości rozwoju gminy respektujący w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. Na kształt ustaleń studium mają również wpływ wnioski i zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego, wnioski składane w

procedurze, opinie i uzgodnienia uzyskane w trybie przewidzianym ustawą, a także wyniki przeprowadzonej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Studium składa się z dwóch zasadniczych części i obejmuje:

- 1) część tekstową wraz z ilustracjami graficznymi wybranych zagadnień, w tym:
 - a) Rozdział I. Wprowadzenie,
 - b) Rozdział II. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino,
 - c) Rozdział III. Kierunki zagospodarowania przestrzennego (polityka przestrzenna gminy),
 - d) Rozdział IV. Uzasadnienie zawierające objaśnienie przyjętych rozwiązań wraz z syntezą ustaleń studium;
- 2) część graficzną: rysunek studium zawierający uwarunkowania oraz kierunki i ustalenia studium dotyczące zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino - mapa w skali 1:10 000.

Określone w studium kierunki rozwoju stanowią kontynuację i rozwinięcie (po weryfikacji wynikającej z rezultatów bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę) dotychczasowej polityki przestrzennej przy uwzględnieniu aktualnych uwarunkowań, ustaleń dokumentów strategicznych, inwestycji infrastrukturalnych i potrzeb gminy w zakresie podnoszenia jakości życia i atrakcyjności przestrzeni i dotyczą głównie:

- 1) kształtowania właściwej struktury funkcjonalnej z dostosowaniem do stanu zainwestowania planowanych kierunków rozwoju (przy uwzględnieniu obowiązujących planów miejscowych oraz decyzji pozwoleń na budowę);
- 2) przekształceń jakościowych w ramach wykształconych już struktur funkcjonalno-przestrzennych;
- 3) parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i zabudowy;
- 4) kształtowania przestrzeni publicznych, w tym terenów przywodnych;
- 5) realizacji inwestycji celu publicznego, w tym inwestycji komunikacyjnych i infrastrukturalnych;
- 6) potrzeby uwzględniania uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych, w tym zagrożeń naturalnych, ochrony obszarów przyrodniczych, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Polityka przestrzenna gminy w zakresie kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, poza zapewnieniem warunków dla podnoszenia standardów i jakości życia mieszkańców gminy, będzie koncentrowała się m.in. na:

- 1) zapewnieniu warunków dla zagospodarowania nabrzeży, zagospodarowania obszarów o potencjale centrotwórczym wymagających właściwych przekształceń (m. Gryfino);
- 2) zapewnieniu warunków dla udostępnienia atrakcyjnych turystycznie obszarów Międzyodrza;
- 3) zapewnieniu warunków dla rozwoju przemysłu i usług powiązanych, w tym poprzez zapewnienie przestrzeni inwestycyjnej i dostępu do infrastruktury;
- 4) zapewnieniu warunków dla organizacji imprez masowych, festiwali, wystaw itp.;
- 5) zapewnieniu warunków dla rozwoju źródeł energii odnawialnej;
- 6) rewitalizacji obszarów zdegradowanych.

Podstawową zasadą polityki przestrzennej gminy i zrównoważonego kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej będzie racjonalne i optymalne wykorzystanie terenów istniejącego zainwestowania (z możliwością przekształceń), terenów wypełniających obecne struktury jednostek

osadniczych, terenów inwestycyjnych lub terenów w ich bezpośrednim sąsiedztwie z dostępem do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej lub wymagających nieznacznej jej rozbudowy. Rozmieszczenie głównych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej, takich jak miejsca zamieszkania, miejsca pracy, nauki, usług, infrastruktury społecznej, rekreacji i wypoczynku wraz z wiążącym je systemem infrastrukturalnym będą tworzyć dostępną i przyjazną mieszkańcom przestrzeń kształtowaną w duchu poprawy i ochrony ładu przestrzennego. Zajmowanie i zagospodarowanie nowych terenów będzie działaniem wyjątkowym i uzasadnionym szczególnymi warunkami, potrzebami społeczności lokalnej lub realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym.

Na potrzeby formułowania ustaleń Studium w ramach struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy wyznaczone zostały obszary – jednostki planistyczne, uwzględniające poza uwarunkowaniami środowiskowymi, dotychczasowy rozwój i funkcje poszczególnych ośrodków, powiązania infrastrukturalne i komunikacyjne oraz główne kierunki ich rozwoju funkcjonalnego i przestrzennego:

- I. Obszar Miasta Gryfina.
- II. Obszar pasma osiedleńczego Radziszewo-Czepino (wzdłuż drogi krajowej nr 31).
- III. Obszar części gminy wiejskiej Gryfino.
- IV. Obszary stref produkcyjnych.
- V. Obszar Międzyodrza.

Dla poszczególnych obszarów – jednostek planistycznych (obszarów funkcjonalnych), charakteryzujących się odmiennymi uwarunkowaniami rozwoju, sposobem użytkowania, intensywnością i skalą procesów przekształceń w zagospodarowaniu przestrzennym lub statusem prawnym, sformułowano zasadnicze wytyczne i kierunki zagospodarowania przestrzennego - cele i preferencje rozwoju. Dla wszystkich obszarów zakłada się utrzymanie i rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej o znaczeniu ponadlokalnym oraz w zakresie wynikającym z zapotrzebowania poszczególnych struktur, w tym infrastruktury komunalnej oraz infrastruktury na potrzeby turystyki i budowy źródeł energii odnawialnej. Wewnątrz obszarów – jednostek planistycznych wskazano na rysunku Studium strefy funkcjonalne i opisano w tekście Studium dla tych stref szczegółowe (dostosowane do skali studium) ustalenia funkcjonalne. Strefy i ustalenia funkcjonalne oznaczono symbolem literowym – granice ustaleń planistycznych do implementacji w planach miejscowych, do których odniesione zostały ustalenia Studium – przeznaczenie terenów. Ustalono również, że niezależnie od przeznaczenia poszczególnych terenów przy formułowaniu ustaleń planów miejscowych należy uwzględniać wszelkie ograniczenia wynikające np. z zagrożeń naturalnych, w szczególności zagrożenia powodziowego, potrzeb ochrony zasobów środowiska i ochrony przyrody, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony interesu publicznego. Ustalenie przeznaczenia terenów służy zachowaniu i tworzeniu w ramach jednostek planistycznych spójnych funkcjonalnie i przestrzennie struktur zapewniających zrównoważony rozwój miasta, obszarów wiejskich i innych struktur. Ma zapewnić również możliwości dla realizacji komercyjnych zamierzeń inwestycyjnych i jednocześnie chronić funkcje o charakterze publicznym i wymagającym ochrony przed zmianą przeznaczenia. W treści i na rysunku Studium wyznaczono obszary/tereny o różnych funkcjach oraz różnych zasadach zagospodarowania, przypisano im oznaczenia

barwne i opisano symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi w ramach grup:

- 1) tereny przeznaczone pod zabudowę wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) tereny komunikacji i infrastruktury towarzyszącej;
- 3) tereny z dopuszczeniem zabudowy w ograniczonym zakresie wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 4) tereny wyłączone z zabudowy.

W zakresie parametrów, wskaźników i wytycznych kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy dla poszczególnych typów terenów funkcjonalnych określono:

- 1) PD – minimalną lub maksymalną powierzchnię wydzielanej działki budowlanej [w m²];
- 2) PZ – maksymalną powierzchnię zabudowy [w %] określającą stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu inwestycyjnego;
- 3) PB-C – minimalną powierzchnię biologicznie czynną [w %] określającą minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki lub terenu inwestycyjnego;
- 4) IZ –intensywność zabudowy [wskaźnik] określający stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu inwestycyjnego;
- 5) WZ – maksymalną wysokość zabudowy [w m] określającą wysokość budynku zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych lub ustaleniach planu miejscowego.

Studium zostało sporządzone zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Prace nad projektem Studium charakteryzowały się rozbudowaną, ponad wymogi ustawowe, procedurą partycypacji społecznej, którą rozpoczęto od kampanii informacyjnej, w marcu 2015r. Oprócz wymaganego ustawą obwieszczenia na tablicy ogłoszeń i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Gryfinie oraz w prasie lokalnej, o przystąpieniu do prac nad aktualizacją Studium, obwieszczono we wszystkich sołectwach gminy, rozwieszając plakaty z treścią obwieszczenia i zorganizowano spotkania autora opracowania i pracowników Urzędu Miasta i Gminy Gryfino z mieszkańcami, w dogodnych popołudniowych godzinach, w miejscach ogólnie dostępnych (w świetlicach, na placach wiejskich czy też na terenie plebanii). Wszyscy zainteresowani mogli wziąć udział w spotkaniach, których celem było m.in. zapoznanie z problematyką opracowania, jego rolą w kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego, harmonogramem prac i możliwością złożenia w tym zakresie wniosków.

Projekt Studium wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał wszystkie wymagane uzgodnienia i opinie. W terminie od 1 lipca do 31 lipca 2019r. został upubliczniony, a jego rozstrzygnięcia były przedmiotem prezentacji i polemiki podczas dyskusji publicznej, która odbyła się w cyklu pięciu spotkań:

- 1) w m. Radziszewo w dniu 2 lipca 2019 r. w Szkole Podstawowej im. Małych Zesłańców Sybiru w Radziszewie;
- 2) w m. Chwarstnica w dniu 4 lipca 2019 r. w Szkole Podstawowej im. Jana Pawła II w Chwarstnicy;
- 3) w m. Gardno w dniu 9 lipca 2019 r. w Szkole Podstawowej im. Boh. Westerplatte w Gardnie;
- 4) w m. Bartkowo w dniu 11 lipca 2019 r. w budynku świetlicy;
- 5) w Gryfinie w dniu 15 lipca 2019 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Gryfinie.

Uwagi wniesione po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu zostały rozpatrzone, w części uwzględnione, po czym projekt studium ponownie udostępniono do wglądu w terminie od 29 czerwca do 27 lipca 2020r. i w dniu 6 lipca 2020r. poddano dyskusji. Na skutek wydania przez Wojewodę Zachodniopomorskiego w dniu 4 marca 2021r. rozstrzygnięcia nadzorczego stwierdzającego nieważność uchwały Nr XXXI/253/21 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 28 stycznia 2021r. w sprawie uchwalenia Studium, opartego na zarzucie wprowadzenie do projektu Studium zmian, bez ponowienia procedury planistycznej, Burmistrz zdecydował o ponowieniu procedury od etapu wyłożenia projektu Studium do publicznego wglądu. Trzecie wyłożenie projektu dokumentu do publicznego wglądu odbyło się w terminie od 12 kwietnia 2021r. do 11 maja 2021r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany Studium została przeprowadzona w dniu 26 kwietnia 2021r. on - line, z wykorzystaniem platformy ZOOM. Wykazy uwag, wniesionych zarówno po pierwszym, drugim, jak i trzecim wyłożeniu oraz sposób ich rozpatrzenia zawiera dokumentacja formalno-prawna prac planistycznych.

Zgodnie z art. 11 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o ostatecznym sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag rozstrzyga rada gminy uchwalając studium.

Sporządziła:

Joanna Ekiert