JELENIOGÓRSKIE BIURO
PLANOWANIA I PROJEKTOWANIA
SP. Z O.O.

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXI/183/08
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 29 lutego 2008 r.

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXXIII/290/13
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 25 kwietnia 2013 r.

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr ...../...../14
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia .... 2014 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MIASTA I GMINY GRYFINO

ZMIANA

2014_obr. PNIEWO

58-500 JELENIA GÓRA UL. MICKIEWICZA 26
TEL./075/6421010 FAX./075/7523245
NIP: 611-015-51-61
KONTO: BZ WBK SA IO/JELENIA GÓRA
82 1090 1926 0000 0005 1400 5053

TREŚĆ OPRACOWANIA

1. WPROWADZENIE
1.1. Zakres studium ... str. 5
1.2. Cele zmiany studium ... str. 5
2. WYTYCZNE Z OPRACOWAŃ WYŻSZEGO RZĘDU
2.1. Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego ... str. 6
2.2. Strategia rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2015 ... str. 6
2.3. Program ochrony środowiska Województwa Zachodniopomorskiego ... str. 6
2.4. Plan ochrony Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” ... str. 7
3. WYTYCZNE Z INNYCH OPRACOWAŃ
3.1. Strategia rozwoju społeczno - gospodarczego powiatu gryfińskiego ... str. 7
3.2. Program ochrony środowiska dla Powiatu Gryfińskiego ... str. 8
3.3. Plan gospodarki odpadami dla Powiatu Gryfińskiego ... str. 8
3.4. Strategia rozwoju gminy ... str. 8
3.5. Gminny program ochrony środowiska ... str. 9
3.6. Gminny plan gospodarki odpadami ... str. 9
3.7. Lokalny program rewitalizacji dla miasta Gryfino ... str. 9
3.8. Plan rozwoju lokalnego gminy Gryfino ... str. 9
3.9. Wieloletni program inwestycyjny ... str. 10
3.10. Waloryzacja przyrodnicza gminy Gryfino ... str. 10

CZĘŚĆ I - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. POŁOŻENIE I CHARAKTERYSTYKA OTOCZENIA ... str. 11
2. PODSTAWOWE DANE O GMINIE
2.1. Podstawowe dane statystyczne ... str. 11
2.2. Demografia ... str. 12
2.3. Stan prawny gruntów ... str. 12
2.4. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych ... str. 12
2.5. Obszar ograniczonego użytkowania ... str. 12
3. UWARUNKOWANIA OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
3.1. Położenie geograficzne ... str. 13
3.2. Geologia i geomorfologia ... str. 13
3.3. Gleby ... str. 13
3.4. Wody powierzchniowe ... str. 13
3.5. Klimat ... str. 14
3.6. Lasy i tereny zieleni wysokiej ... str. 15
4. OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
4.1. Obszary Natura 2000 ... str. 16
4.2. Szczeciński Park Krajobrazowy „Puszcza Bukowa” ... str. 16
4.3. Park Krajobrazowy Doliny Dolnej Odry ... str. 16
4.4. Pomniki przyrody ... str. 17
4.6. Użytki ekologiczne ... str. 17
5. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH
5.1. Kopaliny ... str. 17
5.2. Zasoby wód podziemnych ... str. 17
6. UWARUNKOWANIA OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO
6.1. Charakterystyka wybranych elementów dziedzictwa kulturowego obszaru miasta ... str. 18
6.2. Charakterystyka wybranych elementów dziedzictwa kulturowego w obszarze gminy ... str. 19
6.3. Charakterystyka zasobów dziedzictwa archeologicznego ... str. 21
7. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW
7.1. Oświata ... str. 24
7.2. Kultura ... str. 24
7.3. Sport i rekreacja ... str. 25
7.4. Ochrona zdrowia ... str. 25
7.5. Opieka społeczna ... str. 25
7.6. Obiekty usług publicznych i administracji ... str. 25
7.7. Jakość życia mieszkańców ... str. 25
8. ZAGROŻENIA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA ... str. 26
9. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRODUKCJI I USŁUG
9.1. Uwarunkowania rozwoju produkcji i usług ... str. 26
9.2. Uwarunkowania rozwoju produkcji rolnej i leśnej ... str. 27
9.3. Uwarunkowania rozwoju rekreacji i turystyki ... str. 27

10. UWARUNKOWANIA ROZBUDOWY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
10.1. Komunikacja drogowa ... str. 28
10.2. Komunikacja kolejowa ... str. 30
10.3. Żegluga śródlądowa ... str. 30
10.4. Gospodarka cmentarzami w zarządzie Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych ... str. 30
10.5. Zaopatrzenie w wodę ... str. 30
10.6. Odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków ... str. 31
10.7. Ciepłownictwo ... str. 31
10.8. Gazownictwo ... str. 32
10.9. Elektroenergetyka ... str. 32
10.10. Energia wodna ... str. 32
10.11. Telekomunikacja ... str. 33
10.12. Gospodarka odpadami stałymi ... str. 33
11. UWARUNKOWANIA KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO
11.1. Podział administracyjny obszaru gminy ... str. 33
11.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ... str. 33
12. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ... str. 37

CZĘŚĆ II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ... str. 39
2. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU ... str. 39
3. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO
3.1. Zasady ochrony dóbr kultury i krajobrazu ... str. 42
3.2. Zasady ochrony obiektów i obszarów w systemie stref ochrony konserwatorskiej ... str. 42
3.3. Zasady ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków ... str. 43
3.4. Zasady ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji konserwatorskiej ... str. 43
3.5. Zasady ochrony obiektów i obszarów w systemie stref ochrony stanowisk archeologicznych ... str. 43
4. KIERUNKI ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKALNO – USŁUGOWEJ ... str. 44
5. KIERUNKI ROZWOJU PRODUKCJI ... str. 44
6. KIERUNKI ROZWOJU USŁUG ... str. 44
7. KIERUNKI ROZWOJU PRODUKCJI ROLNEJ I LEŚNEJ ... str. 45
8. KIERUNKI ROZWOJU REKREACJI I TURYSTYKI ... str. 45
9. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI
9.1. Kierunki rozbudowy systemu komunikacji drogowej obszaru miasta ... str. 45
9.2. Kierunki rozbudowy systemu komunikacji drogowej obszaru gminy ... str. 46
9.3. Kierunki rozwoju żeglugi w korytarzu transportowym rzeki Odry ... str. 46
9.4. Kierunki rozwoju komunikacji rowerowej i pieszej ... str. 47
9.5. Kierunki rozwoju komunikacji kolejowej ... str. 47
10. KIERUNKI ROZWOJU URZĄDZEŃ I SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
10.1. Gospodarka cmentarzami w zarządzie Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych ... str. 47
10.2. Kierunki systemu zaopatrzenia w wodę ... str. 47
10.3. Zasady regulacji stosunków wodnych ... str. 47
10.4. Kierunki odprowadzenia i unieszkodliwienia ścieków ... str. 48
10.5. Kierunki gospodarki odpadami ... str. 48
10.6. Kierunki rozwoju elektroenergetyki ... str. 48
10.7. Kierunki rozwoju sieci gazowej ... str. 49
10.8. Kierunki rozwoju sieci ciepłowniczej ... str. 49
10.9. Kierunki rozwoju sieci telekomunikacyjnej ... str. 49
11. SYNTEZA USTALEŃ POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA I INSTRUMENTY WDRAŻANIA USTALEŃ STUDIUM
11.1. Zasady prowadzenia polityki przestrzennej i instrumenty wdrażania ustaleń studium ... str. 50
11.2. Kierunki zmian granic administracyjnych miejscowości w gminie ... str. 50
11.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy w obszarze miasta ... str. 50
11.4. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy w obszarze gminy ... str. 53
11.5. Zasady zagospodarowania przestrzennego terenów otwartych w obszarze miasta i gminy ... str. 63
11.6. Obszary rozmieszczania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ... str. 65
11.7. Obszary rozmieszczania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ... str. 65
11.8. Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ... str. 65
11.9. Program prowadzenia prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego ... str. 65
11.10. Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne ... str. 66
11.11. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości ... str. 66
11.12. Obszary rozmieszczania obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000m^2 ... str. 66

UKŁAD CZĘŚCI GRAFICZNEJ

Rys. 1. Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino, skala 1:20 000

JEDNOSTKA AUTORSKA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRYFINO

Jeleniogórskie Biuro Planowania i Projektowania Sp. z o.o.
ul. A. Mickiewicza 26, 58-500 Jelenia Góra

ZESPÓŁ AUTORSKI:
Główny Projektant: Mgr Inż. Juliusz Korzeń (nr upr.1683 Nr czł. ZOIU - 308)
Mgr inż. arch. Janusz Korzeń
Mgr inż. Jarosław Róg
Mgr inż. arch. Andrzej Omachel
Mgr inż. Włodzimierz Lewowski
Janusz Lichocki
Jacek Waliszewski
Krzysztof Korzeń

AUTOR ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRYFINO z 2013 r.
Firma Architektoniczna Andrzej Skrouba ul. Częstochowska 18/32, 15-459 Białystok, PROJEKTANT: mgr inż. arch. Andrzej Skrouba (członek ZOIU z siedzibą we Wrocławiu – nr Z-370).

AUTOR ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRYFINO z 2014 r. (zwana zmianą 2014_obr. PNIEWO).
Firma Architektoniczna Andrzej Skrouba ul. Częstochowska 18/32, 15-459 Białystok, PROJEKTANT: mgr inż. arch. Andrzej Skrouba (członek ZOIU z siedzibą we Wrocławiu – nr Z-370).

1. WPROWADZENIE

1.1. Zakres studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino, przyjęte uchwałą nr XXI/183/08 Rady Miejskiej w Gryfinie w dniu 29 lutego 2008 r. zostało podjęte w związku potrzebą posiadania przez Urząd Miasta i Gminy Gryfino skutecznego narzędzia służącego kształtowaniu polityki przestrzennej miasta i gminy, a w szczególności koordynacji prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Rada Miejska w Gryfinie podjęła w dniu 31 marca 2005 r. uchwałę nr XXXI/450/05 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino, która stanowi podstawę prawną niniejszego opracowania. W uchwale tej przyjęto zakres ustaleń zmiany studium zgodnie z zakresem zawartym w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 z 2003 r. poz. 717). Zakres przestrzenny zmiany studium obejmuje cały obszar gminy Gryfino w jej granicach administracyjnych.

W dniu 28 kwietnia 2011 r. Rada Miejska w Gryfinie podjęła uchwałę Nr VII/54/11 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino. Zmiana studium polega na uzupełnieniu treści ustaleń studium w strefie rozwoju oznaczonej symbolem 11MU (Wełtyń) w odniesieniu do obszaru określonego na rysunku studium.

W dniu 27 czerwca 2013 r. Rada Miejska w Gryfinie podjęła uchwałę Nr XXXV/305/13 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino – w obrębie Pniewo. Zmiana studium, zwana zmianą 2014_obr. PNIEWO, polega na uzupełnieniu treści ustaleń studium w strefie rozwoju oznaczonej symbolem 7PU (Pniewo) w odniesieniu do obszaru określonego na rysunku studium, a także polega na zmianie rysunku studium w granicach działek nr działek nr 4/1, 7/1, 7/3, 7/4, 7/5, 7/6 w obrębie Pniewo gm. Gryfino. Niniejsza zmiana studium wynika z uwzględnionego wniosku zgłoszonego przez podmiot gospodarczy funkcjonujący w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zmiany studium i jest zbieżna z założonym wcześniej, dominującym w tym rejonie gminy kierunkiem rozwoju przestrzennego.

1.2. Cele zmiany studium

Podstawowymi celami prowadzenia przez władze samorządowe polityki przestrzennej, znajdującej swoje odzwierciedlenie w odpowiednich zapisach zmiany studium, są przede wszystkim:

1) wyznaczenie obszarów o różnym stopniu ochrony i ustalenie dla nich zasad użytkowania;
2) określenie uwarunkowań rozwoju głównych funkcji w mieście i gminie;
3) określenie zasad rozwoju funkcji gospodarczych oraz systemu obsługi ludności i infrastruktury technicznej;
4) określenie rodzaju i zakresu dalszych prac planistycznych i zadań ponadlokalnych;
5) ochrona zasobów środowiska kulturowego i przyrodniczego;
6) tworzenie jak najlepsze warunki dla realizacji zadań w sferze gospodarczej.
7) określenie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, przy założeniu racjonalnego ich wykorzystania dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych;
8) wyznaczenie optymalnego kierunku rozwoju gospodarczego miasta i gminy, w oparciu o możliwości lokalne i powiązania zewnętrzne, z uwzględnieniem potrzeby aktywizacji niektórych dziedzin gospodarki i obszarów;
9) sformułowanie programu infrastruktury społecznej i określenie zasad jego rozmieszczenia, w celu m.in. zapobieżenia odpływowi ludności z obszaru gminy;
10) sformułowanie i umożliwienie realizacji zadań o znaczeniu ponadlokalnym, oddziaływujących bezpośrednio i pośrednio na życie mieszkańców miasta i gminy.

Zgodnie z obowiązującym prawem podstawą formułowania lokalnej polityki przestrzennej jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Podstawą prawną do sporządzenia studium obowiązującego do momentu zmiany była ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, zaś podstawą prawną do sporządzenia wcześniejszej oraz niniejszej zmiany studium jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest przepisem gminnym, stanowi jednak akt kierownictwa wewnętrznego władz samorządowych. Oznacza to, że Rada Miejska uchwalając studium lub jego zmianę zobowiązuje

Burmistrza do działania w sposób w nim określony. W tym sensie nie stwarza ono bezpośrednich skutków prawnych dla mieszkańców, właścicieli nieruchomości, inwestorów, wywiera jednak istotne skutki w sposób pośredni. Burmistrz, jako autor prawny studium wykonuje szereg działań w sferze gospodarki przestrzennej, sporządzając miejscowe plany zagospodarowania oraz podejmując bezpośrednie działania inwestycyjne w imieniu gminy w sposób określony zapisami studium.

Zmiana studium obowiązuje w obiegu wewnętrznym organy gminy przy sporządzaniu wytycznych koordynacyjnych dla planów miejscowych, jest zatem podstawą do:
1) kształtowania struktury przestrzennej miasta i gminy,
2) zdefiniowania zakresu prac nad sporządzaniem planów miejscowych,
3) prowadzenia wewnętrznej kontroli zgodności planów miejscowych ze zmianą studium,
4) działalności marketingowej poprzez wykorzystanie ustaleń zmiany studium do opracowań promocyjnych.

2. WYTYCZNE Z OPRACOWAŃ WYŻSZEGO RZĘDU

2.1. Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego opracowany został zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139). Jest efektem współpracy Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego, Urzędu Marszałkowskiego, Wojewody Zachodniopomorskiego oraz samorządów powiatów i gmin.

Plan jest opracowaniem regionalnym, określa wielkoprzestrzenne struktury funkcjonalne na tle uwarunkowań środowiska przyrodniczego, w tym: obszary węzłowe, układ osadniczy z określeniem jego preferencji rozwojowych i hierarchizacją oraz infrastrukturę techniczną jako elementów kształtujących zagospodarowanie przestrzenne województwa.

Dokument ten nie posiada rangi prawa miejscowego, jest jednak wiążący dla zapisów zmiany studium w zakresie zgodności zapisanych w nim zadań rządowych i samorządu województwa służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, ze wskazaniem obszarów, na których są one przewidziane do realizacji.

Do podstawowych celów planu należy określenie:
1) uwarunkowań rozwoju i ich wpływu na kierunki zagospodarowania przestrzennego;
2) uwarunkowań wynikających z obowiązującego prawa, stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego i potrzeb jego ochrony oraz stanu zagospodarowania przestrzeni, rzutujących na kierunki zagospodarowania przestrzennego;
3) kierunków i zadań polityki przestrzennej w kontekście strategicznych celów rozwoju, ze szczególnym uwzględnieniem zasady zrównoważonego rozwoju tak w sferze ekologicznej, jak i społeczno-gospodarczej,
4) kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego, obejmujących strukturę funkcjonalno-przestrzenną, system osadniczy wraz z infrastrukturą komunikacyjną i energetyczną, obszary funkcjonalne i problemowe oraz projektowany system ochrony środowiska;
5) zadań o znaczeniu ponadlokalnym ujętych w programach rządowych i wojewódzkich. Podstawowym zadaniem Planu jest określenie odniesień przestrzennych zawartych w „Strategii rozwoju województwa zachodniopomorskiego do roku 2015";
6) kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego pozwalających na realizację tej strategii z uwzględnieniem:
   a) wymogów ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz walorów kraj obrazowych, zasady rozwoju zrównoważonego ekologicznie;
   b) właściwego wykorzystania preferencji o możliwości przestrzeni;
   c) potrzeby świadomego kształtowania pożądanej struktury funkcjonalno-przestrzennej;
   d) konieczności wyposażenia przestrzeni we właściwą infrastrukturę techniczną i społeczną zapewniającą rozwój i równocześnie ochronę środowiska naturalnego;
   e) potrzeby harmonizacji wszelkich działań wpływających lub mogących mieć wpływ na przekształcenia przestrzeni.

2.2. Strategia rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2015

Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego, uchwałą z dnia 23 października 2000 r., przyjął "Strategię Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2015". Jest to dokument określający zasadnicze kierunki oraz metody działania pozwalające na wielokierunkowy rozwój województwa. Dokument ten ma być podstawą do podejmowania działań na rzecz poprawy warunków życia, pracy i wypoczynku społeczności województwa, pokonania wewnętrznych zróżnicowań i osiągnięcia pełnej jego integracji.

W zapisach strategii rozwoju województwa tereny gminy Gryfino znalazły się w jednym z wielkoprzestrzennych obszarów funkcjonalnych. Obszar gminy w generalnym ujęciu wskazuje się do selektywnej, wielofunkcyjnej aktywizacji gospodarczej, ze szczególnym uwzględnieniem funkcji turystycznej, rolniczej, leśnej. Będzie mieć tu miejsce wielofunkcyjny rozwój centrów urbanizacji, przy zachowaniu istniejących i kreowaniu nowych form ochrony przyrody i krajobrazu, z uwzględnieniem wymogów zrównoważonego rozwoju. Preferuje się na tutaj rozwój rolnictwa i leśnictwa oraz przetwórstwa rolno-leśnego, dopuszczalny jest też selektywny rozwój funkcji produkcyjnych przy zachowaniu wymogów ochrony przyrody w związku w położeniem gminy w obszarze Parku Krajobrazowego Doliny Dolnej Odry i jego otuliny.

Ważne miejsce w strategii województwa zajmuje Dolina Dolnej Odry, dla terenów której za priorytetowe uznaje się wdrożenie rządowego Programu dla Odry 2006, szczególnie w części poświęconej regulacji koryta rzeki i przystosowaniu jej do potrzeb transportowych. Pozwoli to polskim przewoźnikom na dostęp do systemu dróg wodnych w Niemczech, a za ich pośrednictwem również w innych krajach Unii Europejskiej wpiętych we wspólny system wodny, nie tylko z północy (kanał Odra - Hawela), ale również z południa (kanał Odra - Szprewa - Bóbr).

2.3. Program ochrony środowiska Województwa Zachodniopomorskiego

Równolegle z realizacją polityki ekologicznej Państwa są tworzone, aktualizowane i realizowane wojewódzkie programy ochrony środowiska określające cele i zadania realizowane w zakresie ochrony środowiska na szczeblu wojewódzkim. „Program ochrony środowiska Województwa Zachodniopomorskiego" określa następujące cele środowiskowe wskazane do realizacji zgodnie określoną programem listą zadań ochronnych:
1) Cel 1. Gorące punkty - związany z minimalizacją wpływu na środowisko oraz eliminacją wystąpienia ryzyka dla zdrowia ludzi w miejscach o największym oddziaływaniu działalności człowieka na środowisko. Cel ten określony jest dla wszystkich elementów środowiska przyrodniczego: powietrza, zasobów wodnych, powierzchni ziemi;
2) Cel 2. Gospodarka wodna - związany z racjonalizacją zużycia wody, zapewnieniem odpowiedniej jakości wody do celów użytkowych, zwiększeniem zasobów w zlewniach oraz ochroną przed powodzią;

3) Cel 3. Gospodarka odpadami - związany z minimalizacją ilości wytwarzanych odpadów oraz wdrożeniem nowoczesnych technologii wykorzystania i unieszkodliwiania odpadów;
4) Cel 4. Poprawa jakości środowiska (powietrze, hałas, promieniowanie elektromagnetyczne) - związany z zapewnieniem wysokiej jakości powietrza, redukcją emisji gazów cieplarnianych i niszczących warstwę ozonową, minimalizacją uciążliwości hałasu oraz ochroną przed promieniowaniem elektromagnetycznym;
5) Cel 5. Racjonalizacja użytkowania surowców - związany z racjonalizacją zużycia energii, materiałów i surowców przy jednoczesnym wzroście wykorzystania zasobów odnawialnych;
6) Cel 7. Racjonalizacja użytkowania zasobów przyrodniczych - związany z ochroną zasobów i walorów przyrodniczych z uwzględnieniem bioróżnorodności oraz rozwój zasobów leśnych.
7) Cel 8. Przeciwdziałanie szczególnym awariom - związany z ochroną przed poważnymi awariami;
8) Cel 9. Zwiększenie świadomości społecznej - związany z edukacją ekologiczną;
9) Cel 10. Monitoring środowiska - związany z budowaniem systemu monitoringu i oceny środowiska, dostosowanego do wymagań i standardów Unii Europejskiej.

W celu realizacji przyjętych w Programie założeń ochrony środowiska zostały określone główne zasady prowadzenia polityki ekologicznej w odniesieniu do poszczególnych elementów środowiska:
1) cele ekologiczne -po osiągnięciu których ma nastąpić poprawa danego elementu środowiska, stanowiących ostateczny efekt podejmowanych działań;
2) kierunki działań -służące do osiągnięciu wyznaczonych celów ekologicznych;
3) zadania ekologiczne - konkretnych przedsięwzięć prowadzących do realizacji wyznaczonych kierunków, a tym samym celów ekologicznych.

2.4. Plan ochrony Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa"

Rozporządzeniem Nr 113/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 sierpnia 2006 przyjęto plan ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa". Dokument ten stanowi podstawę do zarządzania zasobami przyrodniczymi i krajobrazowymi Parku oraz realizacji zadań ochronnych wynikających z przytoczonych poniżej, zdefiniowanych zapisami rozporządzenia, celami ochrony. Należą do nich.
1) Cele ochrony przyrody:
   a) ochrona zasobów przyrody nieożywionej,
   b) ochrona i poprawa jakości powietrza.
   c) ochrona zasobów i ekosystemów wodnych i bagiennych,
   d) ochrona i kształtowanie ekosystemów leśnych,
   e) ochrona ekosystemów nieleśnych,
   f) ochrona bioróżnorodności
2) Cel z zakresu ochrony krajobrazu: zachowanie charakterystycznych elementów krajobrazu Parku:
3) Cel z zakresu ochrony walorów kulturowych: utrzymanie, rewaloryzacja i wyeksponowanie zasobów dziedzictwa kulturowego, jego wartości materialnych i niematerialnych.
4) Cele gospodarcze i społeczne.
   a) harmonijny rozwój funkcji gospodarczych: rolnictwa zrównoważonego i ekologicznego, gospodarki leśnej na zasadach ekologicznych, turystyki kwalifikowanej, agroturystyki, drobnego przetwórstwa i usług.
   b) kształtowanie układu funkcjonalno-przestrzennego obszaru Parku.
   c) podnoszenie standardu życia mieszkańców Parku przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z konieczności ochrony przyrody i krajobrazu.
   d) wzrost poziomu świadomości ekologicznej mieszkańców.
5) Cele specjalne.
   a) Monitoring stanu i zmian w środowisku przyrodniczym Parku.
   b) Rozwój badań naukowych i dydaktyki.

3. WYTYCZNE Z INNYCH OPRACOWAŃ

3.1. Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego powiatu gryfińskiego

Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego Powiatu Gryfińskiego opracowana w maju 2001 r. określa misję, cele i kierunki działania powiatu na lata 2001 - 2010. Zawarte w niej programy operacyjne maja charakter otwarty i podlegają corocznemu uszczegółowieniu w zależności od corocznie uchwalanego budżetu. W myśl zapisów strategii misją powiatu jest dążenie do tego by był on „obszarem zrównoważonego rozwoju społeczno - gospodarczego, atrakcyjnym przez unikalne walory krajobrazowe, turystyczne i czyste środowisko naturalne"; ma być też „przyjazną i dostępną dla kapitału strefą przygraniczną Euroregionu Pomerania".

Zapisy strategii sformułowano w odniesieniu do gospodarki, przestrzeni, społeczności, ekologii i infrastruktury. W odniesieniu do każdej z tych sfer dokument definiuje następujące priorytety działań:
1) dla gospodarki: stworzenie korzystnych warunków dla potencjalnych inwestorów i aktywizacji gospodarczej obszarów wiejskich w wykorzystaniem ich potencjału gospodarczego i położenia;
2) dla przestrzeni: rewitalizacja układów przestrzennych miejscowości z wykorzystaniem potencjału zasobów wodnych i zachowaniem walorów przyrodniczych;
3) dla społeczności: poprawa funkcjonowania administracji samorządowej i stworzenie warunków dla integracji społeczności lokalnych przy jednoczesnym działaniu na rzecz poprawy bezpieczeństwa mieszkańców i wzrostu poziomu wykształcenia;
4) dla ekologii: tworzenie warunków do zachowania, poprawy i wykorzystania walorów przyrodniczych oraz stworzenie koncepcji racjonalnego zagospodarowania odpadów na szczeblu powiatu i poprawę stanu gospodarki wodno-ściekowej oraz rozbudowę systemu obszarów chronionych;
5) dla infrastruktury: budowa i modernizacja dróg połączona z tworzeniem i rozbudową przejść granicznych oraz poprawa jakości komunikacji publicznej.

3.2. Program ochrony środowiska dla Powiatu Gryfińskiego

Przyjęty w 2003 roku Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Gryfińskiego służy wdrożeniu szeroko rozumianej problematyki ochrony środowiska w obszarze powiatu. Zagadnienia ochrony środowiska obejmują ochronę powietrza, wód, powierzchni ziemi, środowiska akustycznego oraz zasobów przyrodniczych.

Program ma być w swoim założeniu dokumentami koordynującym działania zmierzające do zrównoważonego rozwoju obszaru powiatu przy osiągnięciu ładu:
1) ekologicznego;
2) społecznego;
3) ekonomicznego (gospodarczego);
4) przestrzennego.

Do najistotniejszych wytyczonych dla Powiatu Gryfińskiego celów i kierunków działań w zakresie rozwoju społeczno - gospodarczego i ochrony środowiska należą:
1) racjonalne użytkowanie zasobów naturalnych (zmniejszenie zużycia energii;
2) surowców i materiałów, wzrost udziału wykorzystywanych zasobów odnawialnych;
3) ochrona zasobów kopalin);
4) ochrona powietrza, ochrona przed hałasem (zapewnienie wysokiej jakości powietrza, redukcja emisji gazów i pyłów, zminimalizowanie uciążliwego hałasu);
5) ochrona wód (zapewnienie odpowiedniej jakości użytkowej wód, racjonalizacja zużycia wody, ochrona przed powodzią, właściwa gospodarka wodno-ściekowa);
6) ochrona gleb;
7) ochrona zasobów przyrodniczych (zachowanie zasobów przyrodniczych z uwzględnieniem ich różnorodności oraz rozwój zasobów leśnych, racjonalna eksploatacja lasów);
8) prowadzenie skutecznej akcji edukacyjno-informacyjnej gwarantującej powodzenie realizacji wyżej wymienionych działań.

3.3. Plan gospodarki odpadami dla Powiatu Gryfińskiego

Plan Gospodarki Odpadami dla Powiatu Gryfińskiego jest opracowaniem uzupełniającym zapisy Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Gryfińskiego w dziedzinie gospodarowania odpadami na terenie powiatu obejmującą powstawanie, selektywne gromadzenie, odzysk i unieszkodliwianie powstających na terenie powiatu odpadów. Celem Planu Gospodarki Odpadami jest przedstawienie wytycznych do reorganizacji systemu gospodarki odpadami na terenie powiatu. Zawarte w nim rozwiązania organizacyjne oraz logistyczno-techniczne przyczynią się do właściwego, zgodnego z wymogami ochrony środowiska, zagospodarowania powstających odpadów.

3.4. Strategia rozwoju gminy

Strategia rozwoju gminy Gryfino jest drugim obok zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dokumentem, stanowiącym podstawowe narzędzie planowania strategicznego w wymiarze lokalnym. Strategia określa docelową wizję gminy w perspektywie najbliższych lat.. Lista wskazanych w strategii zadań realizacyjnych, tak jak cały dokument, ma charakter otwarty - w zależności od zmiany uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych może być odpowiednio dostosowywana do aktualnych potrzeb. Strategia ta powstała w warunkach znacznego jej uspołecznienia. W pracach nad jej wypracowaniem brali udział przedstawiciele władz samorządowych oraz różnych, zainteresowanych rozwojem gminy, środowisk.

Zdefiniowaną w tym dokumencie misją gminy Gryfino jest: „Wykorzystanie uwarunkowań przyrodniczo-geograficznych do dalszego efektywnego rozwoju gminy z zachowaniem istniejących walorów środowiskowych i kulturowych" Zakłada ona zrównoważony rozwój gospodarczy i społeczny gminy z zachowaniem istniejących walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych, poprzez realizację podstawowych celów rozwojowych, określonych w podziale na:
1) rozwój gospodarczy:
   a) tworzenie nowych miejsc pracy, dalszy rozwój inwestycyjny gminy,
   b) poszerzenie rynków zbytu,
   c) rozwój małej i średniej przedsiębiorczości,
   d) wzrost konkurencyjności gospodarstw rolnych,
   e) współpraca ponad lokalna i transgraniczna,
   f) rozwój turystyczny gminy,
   g) wspieranie inicjatyw gospodarczych.
2) rozwój społeczny:
   a) integracja społeczności i wzmacnianie poczucia patriotyzmu lokalnego,
   b) kreowanie samorządowej świadomości i samodzielności,
   c) efektywne zaspokajanie zbiorowych potrzeb, (zapewnienie podstawowego standardu dostępu do usług ogólnospołecznych, poprawa warunków mieszkaniowych, rozwój standardu technicznego miasta i wsi) - wyrównywanie różnic między wsią i miastem,
   d) prowadzenie szeroko rozumianej działalności kulturalnej,
   e) wspieranie grupowych form działania i aktywnych postaw mieszkańców,
   f) eliminacja barier architektonicznych,
   g) włączenie organizacji pozarządowych do rozwiązywania problemów społecznych.
3) rozwój ekologiczny:
   a) inspirowanie działań na rzecz poprawy warunków środowiska naturalnego,
   b) redukcja emisji i zanieczyszczeń,
   c) ochrona dziedzictwa kulturowego,
   d) zabezpieczenia przeciwpożarowe.
4) rozwój przestrzenny:
   a) staranne planowanie przestrzenne,
   b) kształtowanie sprawnego układu komunikacyjnego miasta i gminy umożliwiającego ograniczenie ruchu tranzytowego i płynność ruchu głównie na kierunku północ-południe,
   c) rewitalizacja nabrzeża i brzegu Odry oraz zabudowa kwartałów staromiejskich,

d) powiązanie zagospodarowania obszarów po obu stronach granicy poprzez uruchomienie połączeń transgranicznych i wspólne planowanie przestrzenne,
e) zabezpieczenie przeciwpowodziowe nabrzeża i Bulwarów Nadodrzańskich.

Struktura strategii przewiduje realizację przyjętych celów rozwojowych poprzez szereg zdefiniowanych w tym dokumencie zadań, które mają doprowadzić do wyników określonych przez wypracowaną wizję rozwoju miasta i gminy. Opracowany w 2000 r. dokument wymaga aktualizacji w związku ze zmianami jakie nastąpiły przez ostatnie lata.

3.5. Gminny program ochrony środowiska

"Program Ochrony Środowiska Miasta i Gminy Gryfino" przyjęty Uchwałą Nr XXVI/350/04 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 30 września 2004r. jest dokumentem mającym na celu ocenę wartości środowiska przyrodniczego gminy oraz wskazanie kierunków zachowania i aktywnej ochrony tych walorów, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, rozumianego jako dążenie do . osiągnięcia ładu w sferach:
1) ekologicznej,
2) społecznej,
3) ekonomicznej,
4) przestrzennej.

Wymienione wyżej zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska zostały uwzględnione w tym opracowaniu, ze wskazaniem kierunków i hierarchii działań zmierzających do ich wprowadzenia na terenie miasta i gminy Gryfino. Program określa podstawowe cele ochrony środowiska przyrodniczego, do których należą:
1) racjonalne użytkowanie zasobów naturalnych,
2) ochrona powietrza, ochrona przed hałasem,
3) ochrona wód,
4) ochrona gleb,
5) ochrona zasobów przyrodniczych.

3.6. Gminny plan gospodarki odpadami

„Plan Gospodarki Odpadami Dla Miasta i Gminy Gryfino, przyjęty Uchwałą Nr XXVI/350/04 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 30 września 2004r. wraz z "Programem Ochrony Środowiska Miasta i Gminy Gryfino" jest dokumentem mającym na celu przedstawienie wytycznych do reorganizacji systemu gospodarki odpadami na terenie miasta i gminy. Zawarte w nim rozwiązania organizacyjne oraz logistyczno-techniczne przyczynią się do właściwego, zgodnego z wymogami ochrony środowiska, zagospodarowania powstających odpadów.

3.7. Lokalny program rewitalizacji dla miasta Gryfino

„Lokalny Program Rewitalizacji dla Miasta Gryfino na lata 2005-2006 i 2007-2013” jest dokumentem strategicznym, wpisującym się w ustalenia ”Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Gryfino do 2015 roku”. Program, obejmujący swoim zasięgiem cały obszar miasta został przyjęty Uchwałą Nr XXXV/459/05 z dnia 28 kwietnia 2005r., podstawowym celem jego opracowania jest wyznaczenie ścieżki działań służących ożywieniu gospodarczemu i społecznemu miasta, zwiększeniu jego potencjału turystycznego i kulturalnego oraz nadaniu zdegradowanym obiektom i terenom nowych funkcji społeczno-gospodarczych poprzez:
1) odbudowę kwartałów nadodrzańskich i nadanie im funkcji usługowo-mieszkaniowych oraz rekreacyjno-turystycznych,
2) przywrócenie najstarszej części Gryfina funkcji centrum życia społecznego miasta
3) rewitalizacja zurbanizowanych terenów o wysokim stopniu intensywności zabudowy wielorodzinnej
4) remont i przebudowa instytucji kulturalno-oświatowych zdolnych stymulować rozwój życia społecznego miasta,
5) restrukturyzacja obiektów i terenów poprzemysłowych, poprzez zmianę ich dotychczasowych funkcji na usługowe, społeczne, edukacyjne, zdrowotne, rekreacyjne i turystyczne
6) zachęcenie lokalnej społeczności do rozwijania nowych form aktywności gospodarczej generujących miejsca pracy
7) remont i budowa infrastruktury technicznej niezbędnej do prowadzenia działalności gospodarczej nieuciążliwej dla środowiska,
8) ochronę stanu środowiska naturalnego zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego.

Finansowanie realizacji programu ma zostać oparte na zapisach Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego (ZPORR) przewidującego dofinansowanie projektów infrastrukturalnych skierowanych na Rewitalizację obszarów miejskich w obszarze województwa. Tak zdefiniowane wsparcie finansowe może zostać skierowane na projekty, które będą wynikały ze zintegrowanych programów rewitalizacji społeczno-gospodarczej, przestrzennej i funkcjonalnej obszarów zdegradowanych: dzielnic mieszkaniowych, zespołów mieszkaniowych w miastach, przygotowany dla miasta Gryfino program wpisuje się w tą specyfikę.

Realizacja programu ma doprowadzić do rozwijania nowych form aktywności gospodarczej generujących miejsca pracy w obszarze przy zachowaniu podstawowych walorów środowiska naturalnego warunkującego zrównoważony rozwój gospodarczo-społeczny. Ważnym elementem działań w zakresie programu rewitalizacji stanowić będzie pobudzenie aktywności środowisk lokalnych i stymulowanie współpracy na rzecz rozwoju społeczno-gospodarczego.

3.8. Plan rozwoju lokalnego gminy Gryfino

Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Gryfino na lata 2007-2013 zatwierdzony Uchwałą XIV/123/07 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 4 października 2007 r. jest dokumentem opracowanym na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 25 sierpnia 2004 r. w sprawie przyjęcia Uzupełnienia Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego 2004-2006 (Dz. U. Nr 200.poz. 2051).

Dokument ten służy ukierunkowaniu rozwoju samorządu gminnego w sposób zgodny z zapisami Narodowego Planu Rozwoju oraz Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego. Jego treść obejmuje analizę sytuacji społeczno gospodarczej gminy Gryfino oraz zestawienie wskaźników niezbędnych do określenia możliwych do uzyskania osiągnięć związanych z wdrożeniem planu, należą do nich:
1) wzrost poziomu skanalizowania gminy,
2) poprawa gospodarki odpadami na terenie gminy,
3) poprawa stanu infrastruktury na terenie gminy,
4) polepszenie stanu gospodarki odpadami na terenie gminy,
5) wzrost poziomu gazyfikacji gminy,

6) poprawa sytuacji mieszkaniowej w gminie,
7) wzrost poziomu obsługi interesantów w instytucjach gminnych.

Plan Rozwoju Lokalnego jest wieloletnim dokumentem kształtującym kierunki rozwoju jednostki samorządu. Zawarte w nim założenia i plany inwestycyjne są spójne z długoterminowymi dokumentami definiującymi potrzeby i zadania gminy Gryfino na najbliższe lata.

3.9. Wieloletni program inwestycyjny

Wieloletni Program Inwestycyjny na lata 2005 - 2009 jest dokumentem koordynujących zadania inwestycyjne gminy, spełniając jednocześnie ważne funkcje w procesie programowania strategicznego rozwoju gminy, a między innymi przy:
1) ubieganiu się o zewnętrzne środki rozwojowe,
2) podejmowaniu bieżących decyzji w zgodności z długookresowymi celami rozwoju, z uwzględnieniem aktualnych priorytetów inwestycyjnych,
3) koordynacji decyzji związanych z przygotowaniem i przebiegiem procesu inwestycyjnego,
4) dialogu z mieszkańcami na temat polityki rozwojowej gminy oraz narzędzie współpracy pomiędzy władzami gminy, a mieszkańcami, organizacjami pozarządowymi, środowiskiem biznesu, administracja rządową.

Program ma być realizowany w rocznych budżetach inwestycyjnych gminy. Jego wdrażanie ma się przyczynić w zamyśle autorów opracowania przyczynić do:
1) zmniejszania tendencji do formułowania potrzeb inwestycyjnych "na wyrost",
2) tworzenia wieloletniej perspektywy rozwojowej,
3) orientacji inwestycji na realizację celów,
4) realizacji strategii rozwoju gminy.

Wieloletni Program Inwestycyjny jest ponadto doskonałym narzędziem dialogu w gminie i poza jej terytorium, służy informowaniu innych władz administracyjnych i instytucji o planowanych inwestycjach, dając szansę ich skoordynowania, zapewnienia finansowania oraz posiadania dostatecznej ilości czasu na ich realizację. Program Inwestycyjny umożliwia również informowanie potencjalnych inwestorów prywatnych o przedsięwzięciach gminy.

Wieloletni program inwestycyjny podlega stałym aktualizacjom w związku ze zmieniającymi się uwarunkowaniami. Aktualizacji dokonuje Rada Miejska w drodze odpowiednich uchwał. Od przyjęcia Programu dokonano dwóch aktualizacji:
1) na podstawie Uchwały nr XII/177/03 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 25 września 2003 r. w sprawie aktualizacji wieloletniego programu inwestycyjnego miasta i gminy określającej:
   a) nowy zakres programu inwestycyjnego,
   b) zakres przyjętych do programu wniosków złożonych w 2003 r.,
   c) zestawienie wysokości nakładów na poszczególne programy inwestycyjne;
2) na podstawie Uchwały Nr XXVI/349/04 Rady Miejskiej W Gryfinie z dnia 30 września 2004 r. wpisującej do programu działań związanych z przejęciem na majątek Gminy obiektów po byłym sanatorium w Nowym Czarnowie i budynku administracyjnego w Gryfinie od Agencji Mienia Wojskowego, które nie zostały zakończone do dnia 30 września 2004 roku,
3) na podstawie Uchwały Nr LVII/693/06 Rady Miejskiej W Gryfinie z dnia 26 października 2006r. wpisującej do programu działań zakresu inwestycji drogowych, kanalizacyjnych, innych inwestycji sieciowych oraz inwestycji oświatowych, sportowych, kulturalnych, w tym także związanych z budową ścieżek rowerowych, modernizacją nadbrzeża, budową mieszkań TBS.

3.10. Waloryzacja przyrodnicza gminy Gryfino

Przeprowadzona 1997 r. dzięki działaniom Wojewody, Gminy, Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Szczecinie waloryzacja przyrodnicza gminy jest podstawowym dokumentem opisującym zasoby środowiska przyrodniczego w obszarze gminy ze wskazaniem na najcenniejsze jego składniki, wyszczególnione na podstawie waloryzacji zinwentaryzowanych zasobów.
Celem opracowania jest dostarczenie syntetycznej informacji o walorach przyrodniczych gminy Gryfino.

Zawarte w niej informacje mają umożliwić przyjmowanie odpowiednich zapisów w dokumentach planowania strategicznego oraz aktach prawa miejscowego sporządzanego przez gminę. Opracowanie niniejsze zawiera szereg informacji otrzymanych w efekcie przeprowadzonej sporządzone przez zespoły specjalistów. Prace nad waloryzacją objęły trzy płaszczyzny tematyczne:
1) inwentaryzację flory i roślinności;
2) inwentaryzację fauny;
3) inwentaryzację przyrody nieożywionej.

CZĘŚĆ I - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z zapisami art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium uwzględnia uwarunkowania wynikające z:

1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy;
8) stanu prawnego gruntów;
9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
11) występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych;
12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

1. POŁOŻENIE I CHARAKTERYSTYKA OTOCZENIA

Gmina Gryfino leży w południowo-zachodniej części Województwa Zachodniopomorskiego, jest siedzibą Powiatu Gryfińskiego. O jej unikalnym położeniu decyduje bliskość dużych ośrodków miejskich: Szczecina (położonego w bezpośrednim sąsiedztwie jej granic) i Berlina (oddalonego o 70 km). Na terenie gminy funkcjonuje drogowe przejście graniczne Gryfino - Mescherin.

Jednym z najważniejszych wyznaczników położenia geograficznego gminy jest rozległa dolina Dolnej Odry, stanowiąca jej zachodnią granicę. Gmina leży w pobliżu skrzyżowania dwóch ważnych szlaków międzynarodowego systemu dróg wodnych:

1) drogi wodnej E30, zapewniającej możliwość przemieszczania się doliną Odry w kierunkach: północnym w kierunku Bałtyku do portów morskich Polski, Niemiec, Rosji i Skandynawii oraz południowym: łącząc Pomorze z terenami Górnego Śląska;
2) drogi wodnej E70, zapewniającej możliwość przemieszczania się w kierunkach: wschodnim doliną Warty, Noteci i Kanałem Bydgoskim łącząc się z systemem żeglugowym doliny Wisły oraz na zachód w kierunku dróg wodnych Niemiec i Europy Zachodniej za pośrednictwem dwóch wjazdów na kanał Odra - Hawela w Osinowie Górnym/ Hohensaaten oraz przez kanał Ognica w Schwedt.

Przyroda to największe bogactwo gminy. Szeroko rozlana dolina Odry, płynąca przez liczne starorzecza i rozlewiska oraz otaczające je wzgórza morenowe są podstawowymi wyznacznikami miejscowego krajobrazu. Dla ochrony unikalnych i wyróżniających się elementów przyrodniczych oraz krajobrazowych Doliny Dolnej Odry i jej otoczenia na znacznym obszarze gminy i terenach przyległych utworzono Park Krajobrazowy. Został on powołany na podstawie Rozporządzenia Nr 3/93 Wojewody Szczecińskiego z dnia 01.04.1993r. (Dz. U. Woj. Szcz. Nr 4 poz. 49). Ochroną prawną objęto tereny o dużej koncentracji walorów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych i estetycznych o randze ponadregionalnej. Cenne przyrodniczo tereny to przede wszystkim unikatowe zbiorowiska roślinne oraz siedliska chronionych gatunków zwierząt, przede wszystkim ptaków. Wody Odry i jej rozlewisk obfitują w liczne gatunki ryb.

Obszar doliny Dolnej Odry został objęty zapisami Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. (Dz.U. Nr 229 poz.2313), jako obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Dolnej Odry (kod obszaru PLB320003). Obszar ten wyznaczono w procesie dopasowywania krajowych przepisów o ochronie przyrody do wymogów obowiązujących w Unii Europejskiej, zgodnie z Dyrektywą w sprawie ochrony dzikich ptaków przyjętą przez Radę Wspólnot Europejskich w 1979 roku jako prawo obowiązujące kraje członkowskie ówczesnej Europejskiej Wspólnoty Gospodarczej. Obecnie dokument ten zwany jest w skrócie Dyrektywą Ptasią i wraz Dyrektywą w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory (tzw. Dyrektywą Siedliskową) stanowi główny zbiór przepisów prawa o ochronie przyrody w Unii Europejskiej.

Podstawowymi cechami gminy jest położenie:

1) w strefie przygranicznej, w obszarze polsko-niemieckich zainteresowań utworzeniem „transgranicznego obszaru chronionego w dolinie dolnej Odry", jako Polsko-Niemieckiego Parku Narodowego „Dolina Dolnej Odry";
2) w korytarzu ekologicznym doliny Odry, będącym ważnym ogniwem w europejskim systemie powiązań przyrodniczych;
3) w strefie koncentracji obszarów chronionych o ponadregionalnej randze: Szczeciński Park Krajobrazowy „Puszcza Bukowa", Park Krajobrazowy Doliny Dolnej Odry po stronie polskiej i Narodowy Park Doliny Dolnej Odry po stronie niemieckiej.
4) w zasięgu zainteresowań mieszkańców Niemiec terenami wypoczynkowymi i sferą usług oraz produkcji niektórych wyrobów;
5) w obszarze bezpośredniego oddziaływania aglomeracji Szczecina.

Obszar gminy leży na przebiegu jednego z głównych korytarzy komunikacyjnych zachodniego pogranicza Polski - autostrady A6 Szczecin prowadząca do przejścia granicznego w Kołbaskowie i dalej w kierunku Berlina. Droga ta przenosi znaczną część ruchu w skali całej zachodniej granicy Polski, stanowiąc istotny korytarz tranzytowy południowego wybrzeża Bałtyku.

Obszar gminy leży w ciągu planowanej drogi krajowej S3, mającej w przyszłości połączyć kraje Skandynawii z południem Europy w ciągu europejskiego korytarza komunikacyjnego E65. Zlokalizowany w pobliżu północnej granicy gminy planowany węzeł łączący tą drogę z istniejącym odcinkiem autostrady A6 stanie się głównym ogniwem systemu transportowego aglomeracji szczecińskiej.

2. PODSTAWOWE DANE O GMINIE

2.1. Podstawowe dane statystyczne

Podstawowe dane statystyczne, (dotyczące miasta w/g informacji udostępnionych przez Bank Danych Regionalnych przedstawiały się następująco:

Tabela 1. Podstawowe dane statystyczne

Lp	Cecha	Wielkość
1.	Powierzchnia gminy ogółem w ha	25 362
2.	Liczba ludności wg faktycznego miejsca zamieszkania ogółem	31 367
3.	Przyrost naturalny ogółem	76
4.	Liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym	6 430
5.	Liczba ludności w wieku produkcyjnym	21 525
6.	Liczba ludności w wieku poprodukcyjnym	3 412
7.	Pracujący ogółem	6 364
8.	Liczba kobiet pracujących	3 095
9.	Ilość mieszkań	9 955
10.	Ilość izb	37 353
11.	Powierzchnia użytkowa mieszkań (w m2)	644 451
12.	Liczba obiektów noclegowych	5
13.	Ilość przedszkoli	5
14.	Ilość szkół podstawowych	7
15.	Ilość gimnazjów	1
16.	Ilość szpitali	1
17.	Długość czynnej sieci wodociągowej rozdzielczej (w km)	133,9
18.	Długość czynnej sieci kanalizacyjnej (w km)	58,7

Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS (dane na dzień 31.12.2006) oraz PUK Gryfino

2.2. Demografia

W końcu 2006 r. gminę Gryfino zamieszkiwało 31307 osób. Pozytywnym uwarunkowaniem rozwoju przestrzennego gminy jest stabilna liczba ludności, która nie podlegała znaczniejszym wahaniom na przestrzeni ostatnich lat. Odpowiednie dane przedstawia się poniżej:

Tabela 2. Liczba mieszkańców miasta w latach 1997-2006

Rok	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2005	2006
Liczba mieszkańców	31226	31482	31622	31636	31696	30896	31015	31067	31261	31307

Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS (dane na dzień 31.12.2006)

Dominującą grupę ludności miasta stanowi grupa produkcyjna (z 68,6 % ogółu ludności), znaczną -przedprodukcyjna (z 20,5 %), stosunkowo małą poprodukcyjna (z 10,9 %). Struktura ta jest zbliżona do średniej krajowej, mimo to wskazać należy, że także i tu zachodzą procesy starzenia się ludności w analogiczny sposób jak dla wielu ośrodków miejskich Polski, w tym Pomorza Zachodniego. Stwarzają one nowe specyficzne potrzeby związane z rozwojem systemu opieki zdrowotnej i społecznej oraz przynoszą istotne zmiany dla funkcjonowania systemu oświaty w mieście.

2.3. Stan prawny gruntów

Strukturę użytkowania gruntów oprócz terenów zabudowy o różnych funkcjach, cechuje znaczący udział terenów otwartych, tj. gruntów rolnych i leśnych. Łączna ich powierzchnia (na tle całkowitej powierzchni gminy - 25365 ha), przedstawia się następująco:

1) użytki rolne - 13 883 ha;
2) lasy oraz tereny zadrzewione i zakrzewione -5541 ha;
3) grunty pod wodami - 1250 ha;
4) tereny zainwestowane i drogi - 1631 ha;
5) nieużytki - 2871 ha
6) tereny różne - 189 ha

2.4. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Terenami zamkniętymi w obszarze miasta i gminy są linie kolejowe wraz z terenami przyległymi we władaniu PKP oraz tereny we władaniu Agencji Mienia Wojskowego, należą do nich następujące nieruchomości:

1) w obszarze miasta:
   a) Obręb Gryfino 1: dz. 122,
   b) Obręb Gryfino 3: dz. 267/7,
   c) Obręb Gryfino 5: dz. 162/3, 187/1, 281,
2) w obszarze gminy:
   a) Obręb Chlebowo: dz. 6/5, 6/6, 6/7, 7/1, 22/1, 122, 123/1, 123/2, 123/3, 123/4,
   b) Obręb Czepino: dz. 151/7,
   c) Obręb Daleszewo: dz. 288/2,
   d) Obręb Nowe Czarnowo: dz. 30/1, 104/2, 105/2, 105/3, 106/6, 107/4, 107/8,
   e) Obręb Pniewo: dz. 11, 13, 14, 98/5, 98/12, 115/2, 115/3, 465,
   f) Obręb Radziszewo 1: dz. 29, 308/1,
   g) Obręb Żabnica: dz. 195,
   h) Obręb Żórawki: dz. 35/2, 41/3, 43.

2.5. Obszar ograniczonego użytkowania

Na części terenów w otoczeniu elektrowni Dolna Odra Wojewoda Zachodniopomorski utworzył na mocy rozporządzenia Nr 121/2006 z dnia 14 listopada 2006 r. obszar ograniczonego użytkowania dla zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem obiektów położonych w jego granicach. W skład tego obszaru weszły działki 257/9, 257/11 oraz część działki nr 257/24 w Obrębie Nowe Czarnowo. Obszar obejmuje położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zajmowanych przez elektrownię obiekty domu opieki społecznej. Zgodnie z zapisami Rozporządzenia, w obrębie strefy zabrania się:

1) przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową, na cele uzdrowiskowe,

2) przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej,
3) przeznaczania terenów pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
4) przeznaczania terenów na cele uzdrowiskowe,
5) przeznaczania terenów na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
6) przeznaczania terenów na cele mieszkalno-usługowe.

Rozporządzenie dopuszcza wykorzystanie obiektów położonych w obrębie strefy zgodne z obecną funkcją obiektów, pod warunkiem zastosowania w budynkach rozwiązań technicznych niezbędnych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego.

3. UWARUNKOWANIA OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

3.1. Położenie geograficzne

Gmina Gryfino położona jest na Nizinie Szczecińskiej w zachodniej części województwa zachodniopomorskiego w powiecie gryfińskim. Od strony południowej graniczy z gminami: Widuchowa i Banie od zachodu z gminą Kołbaskowo i Republiką Federalną Niemiec (Gartz). Na terenie gminy funkcjonuje drogowe przejście graniczne Gryfino - Mescherin. Granicę północną wyznaczają miasto Szczecin i gmina Stare Czarnowo. Natomiast wschodnią granicę wyznacza gmina Bielice. Naturalnymi jej granicami są: od zachodu Odra Zachodnia i Odra Wschodnia (Regalica), od południa granicę tę stanowią granice dwóch podprowincji: Pobrzeża Południowobałtyckiego i Pojezierza Południowobałtyckiego i od północnego wschodu - Puszcza Bukowa.

Pod względem ukształtowania terenu obszar gminy Gryfino dzieli się na dwie zróżnicowane jednostki fizycznogeograficzne: Dolinę Dolnej Odry i Równinę Wełtyńską. Na terenie tych jednostek występują obszary o wysokich walorach krajobrazowych. Pod względem obszarowym gmina plasuje się w środkowej strefie gmin województwa zachodniopomorskiego; jej powierzchnia ewidencyjna wynosi 254 km^2.

3.2. Geologia i geomorfologia

Gmina Gryfino, zgodnie z geograficznym podziałem Polski (według j. Kondrackiego) leży na Pobrzeżu Południowobałtyckim, w mezoregionie Doliny Dolnej Odry. Krawędź doliny jest bardzo zróżnicowana pod względem ukształtowania terenu.

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.

Utwory czwartorzędu: gliny, piaski, pyły, iły czwartorzędowe oraz osady organiczne występują na całej powierzchni gminy. Miąższość ich waha się w granicach 5 - 135 m i są wśród nich osady plejstocenu, głównie gliny zwałowe, zalegające na piaskach i żwirach wodnolodowcowych, miejscami wyspowo występują piaski lodowcowe na glinach zwałowych oraz utwory holocenu, reprezentowane przez torfy, gytie, kredę jeziorną, namuły piaszczyste i gliniaste, występujące w dnach dolin rzecznych, rynien i zagłębień bezodpływowych.

Dolina Dolnej Odry jako mezoregion fizycznogeograficzny Pobrzeża Szczecińskiego, ciągnie się od okolic na przestrzeni około 70km od Cedyni aż po Zalew Szczeciński. Odcinek doliny w granicach gminy Gryfino jest unikatowy położenie pomiędzy dwoma korytami, między którymi rozciągają się zalewane wiosną torfowiska, porośnięte szuwarami, turzycą, zaroślami wiklinowymi, borami bagiennymi i lasami topolowo-wierzbowymi. Torfowiska poprzecinane są dziesiątkami kanałów, odnóg i starorzeczy Międzyodrza o łącznej długości ponad 200 kilometrów. Dla ochrony tych niezwykle cennych, unikatowych w skali Europy obszarów po stronie niemieckiej ta część doliny Odry chroniona jest jako park narodowy, po stronie polskiej na obszarze 24032 ha utworzono Park Krajobrazowy . Ochroną objęty jest teren Międzyodrza, rozległe poldery i rozlewiska będące jednocześnie olbrzymim zbiornikiem retencyjnym i ostoją bogatego świata ptaków wodnych, bagiennych i drapieżnych.

Równina Wełtyńska jest falistą i pagórkowatą wysoczyzną moreny dennej, urozmaiconą licznymi formami typowymi dla deglacjacji arealnej. Wznosi się ona na wysokość 50 - 70 m n.p.m. W centralnej części znajduje się płaska równina akumulacji zastoiskowej. Na południe od jeziora Wełtyńskiego równina ma charakter pagórkowatej wysoczyzny morenowej z kemami w otoczeniu miejscowości Mielenko, Borzym Steklno. Wschodnia część Równiny to wysoczyzna płaskiej lub falistej moreny dennej. Na jej powierzchni występują liczne zagłębienia wytopiskowe wypełnione torfami. Zachodnia część Równiny Wełtyńskiej opada do wyższego tarasu nadzalewowego doliny Odry. Krawędź wysoczyzny na północ od Gryfina porozcinana jest głębokimi dolinkami denudacyjnymi. Na wysokości Gryfina wysoczyzna morenowa rozcięta jest krętą i głęboką na 15 m rynnową doliną Tywy.

3.3. Gleby

Gleby gminy wykształciły się głównie z tworów morenowych. Największą powierzchnię zajmują mady i piaski rzeczne występujące w dolinie Odry. Mniejszą powierzchnię stanowią gleby wytworzone z piasków luźnych i słabogliniastych a także gleby brunatne wytworzone z glin zwałowych oraz piasków nadgliniastych.

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 podmakanie ma wpływ zakłócenia stosunków wodnych w obrębie polderów, spowodowane długoletnimi zaniedbaniami w utrzymywaniu systemów melioracyjnych.

Na obszarze gminy Gryfino występują prawie wszystkie klasy gleb, za wyjątkiem pierwszej dla gruntów ornych oraz pierwszej i drugiej dla użytków zielonych. Wśród gruntów ornych dominują gleby średnie (IV a i IV b) i dobre (III a i III b) zajmujące łącznie ok. 82% powierzchni. Wśród użytków zielonych przeważają gleby średnie (III, IV) - ok. 59 % powierzchni. Użytki zielone dobrej jakości nie występują na znacznych obszarach.

3.4. Wody powierzchniowe

Gmina leży w zlewni Doliny Dolnej Odry - rzeki, która w znacznym stopniu utrzymała swój naturalny, meandrujący i rozlewiskowy charakter w obszarze objętym obecnie ochroną w postaci Parku Krajobrazowego Dolnej Odry. Dolny odcinek biegu rzeki należy do tych najlepiej zachowanych w swoim naturalnym charakterze, mimo regulacji rzeki jakiej dokonano się na przełomie XVIII i XIX w. Prace te ustaliły charakter doliny i przebieg głównego nurtu, pozostawiając liczna rozlewiska w obszarze między wschodnim i zachodnim nurtem rzeki. Występujące w obszarze gminy starorzecza nie ulegają dużym zmianom morfologii. Całkowita powierzchnia gruntów pod wodami w obszarze gminy wynosi 1243 ha. Składają się na nią zarówno rzeki, jak i jeziora, stawy oraz

kanały. Udział obecnego obszaru zalewowego w naturalnym obszarze zalewowym jest bardzo duży na całym odcinku doliny, przebiegającym przez obszar gminy. Dominują tam użytki zielone i obszary niewykorzystywane przez człowieka, bardzo mała jest powierzchnia lasów. Odra płynie korytem o szerokości 200-250 m., na odcinku o długości około 31 km stanowiącym zachodnią granicę gminy i jednocześnie granicę państwową. Na południe od obszaru gminy, na wysokości Cedyni do Odry uchodzi kanał Odra - Havela, stanowiący ważne ogniwo w europejskim systemie dróg wodnych.

Drugą co do wielkości rzeką na terenie gminy jest Tywa, będąca prawym dopływem Odry o długości blisko 45km. Wypływa z niewielkiego jeziora w okolicy Trzcińska Zdroju na Pojezierzu Myśliborskim. Stąd płynie w kierunku północnym mijając największą miejscowość w trakcie swojego biegu - Banie. W pobliżu Chwarstnicy skręca na zachód i płynie krętą doliną przecinając Równinę Wełtyńską aż do samego ujścia - Regalicy. Jej odcinek ujściowy leży w granicach miasta Gryfina. Mimo iż wcześniejsze fragmenty doliny z kompleksami roślinności szuwarowo-zaroślowo-leśnej i z licznymi jeziorami mają wiele uroku, szczególnie ciekawy jest trzykilometrowy odcinek doliny w pobliżu miejscowości Żurawie. Tutaj wysoczyzna morenowa rozcięta jest głęboką i krętą rynną o zboczach sięgających 20 m wysokości. Taki kształt doliny Tywy utrzymuje się do przecięcia rzeki z drogą krajową Nr 31 na terenie gminy Gryfino.

Na obszarze gminy zlokalizowanych jest ich kilkanaście znaczniejszych jezior, duża ilość małych zbiorników wodnych, płynie także kilka mniejszych rzek i cieków wodnych. Największym zbiornikiem wodnym jest jezioro Wełtyń (o powierzchni 349,53 ha). Strukturę hydrograficzną gminy kształtują obok cieków wodnych i rzek również liczne, małe jeziora pochodzenia postglacjalnego oraz sztuczne zbiorniki wodne. Jeziora stanowią bardzo ważny element lokalnych ekosystemów, są jednocześnie bardzo istotnym elementem krajobrazu gminy, decydującym o jej niepodważalnych walorach krajobrazowych.

Tabela 3. Zestawienie jezior w gminie Gryfino

Lp.	Nazwa jeziora	Zlewnia	Powierzchnia [ha]	Szacowana objętość [tys. m3]	Głębokość maksymalna [m]
1.	Borzymskie	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.	Steklno	Tywa - Odra	47,3	1797,4	8,3
7.	Trzemeszno	Odra	17,3	311,4	3,5
8.	Wełtyń	Wełtyński Strumień	349,53	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, 1996r.;

Stan czystości wód powierzchniowych kształtuje się rozmaicie. Wody Odry wpływające na teren gminy są ponadnormatywnie zanieczyszczone, dotyczy to zresztą większej części jej przebiegu, zarówno w obszarze Polski jak i krajów sąsiednich, ich jakość określają bowiem przede wszystkim źródła zanieczyszczeń spoza granic gminy. Stan czystości wód Odry jest badany w ramach monitoringu granicznego.

Większość małych rzek i cieków wodnych w swoich początkowych odcinkach przebiegających przez obszary źródliskowe posiada I klasę czystości. Ich jakość podlega stopniowej degradacji w granicach terenów zainwestowanych. Wynika to z ciągle słabego stopnia ich skanalizowania. Zrzut ścieków pochodzenia bytowego kształtuje sposób zanieczyszczeń, dominują tu zanieczyszczenia hydrobiologiczne ze znacznym udziałem bakterii typu fekanego.

Jednak w porównaniu z danymi z przed lat, stan czystości wód Odry i innych cieków wodnych na terenie gminy uległ poprawie. Ze względu na regres w gospodarce rolniczej na przestrzeni ostatnich lat, zauważalnym zjawiskiem jest spadek stopnia zanieczyszczenia wód fosforanami i innymi substancjami pochodzenia organicznego, trafiających wcześniej do wód na skutek intensywnego nawożenia pól. Ma to korzystny wpływ zwłaszcza na stan czystości wód w jeziorach i innych wodach stojących, ponieważ dzięki temu proces ich eutrofizacji ulega znacznemu zwolnieniu. Ocena stopnia zanieczyszczenia wód na terenie gminy na przestrzeni ostatnich lat wykazuje, że nastąpiła tu poprawa jakości we wszystkich grupach zanieczyszczeń.

Dodatkowym elementem sieci hydrograficznej gminy, wytworzonej na skutek działalności człowieka są obszary zmeliorowane, zajmujące łącznie powierzchnię 4123 ha. W śród użytków rolnych wyposażonych w systemy melioracji należy wymienić:

1) grunty orne o łącznej powierzchni 3366 ha,
2) użytki zielone o łącznej powierzchni 757 ha.

Tereny miejscowości Parsówek, Sobiemyśl i Wysoka Gryfińska znajdują się w granicach obszaru narażonego na zanieczyszczenie azotem ze źródeł rolniczych ustanowionego Rozporządzeniem Nr 9/2003 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 28 listopada 2003 r. w sprawie w wód wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszarów szczególnie narażonych, z których odpływ azotu ze źródeł rolniczych do wód należy ograniczyć. Dla tego obszaru wprowadzono rozporządzeniem Nr 3/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 22 kwietnia 2004 r. program działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych.

3.5. Klimat

Położenie geograficzne gminy ma wpływ na lokalne warunki klimatyczne. Podstawowe wartości parametrów meteorologicznych tego obszaru, takie jak średnia ilość opadów, dominujące kierunki i siła wiatrów czy średnie temperatury są reprezentatywne dla większości obszaru Pomorza Zachodniego. Średni okres wegetacyjny trwa tu około 210 dni, średnia temperatura w roku waha się w przedziale od 6,5 do 7° C, wielkość opadów waha się pomiędzy 600 a 650 mm. Istotną cechą lokalnego klimatu jest zmienność i nieregularność pogody, związana z jednej strony z łatwym przemieszczaniem się dużych mas powietrza, z drugiej ze skomplikowaną rzeźbą terenu. Wpływ na klimat mają tu masy powietrza:

1) podzwrotnikowo morskie, ciepłe i na ogół bardzo wilgotne, napływające w okresie całego roku znad basenu Morza Śródziemnego i Azorów,
2) podzwrotnikowo kontynentalne, ciepłe i suche, napływające głównie latem i jesienią znad północnej Afryki, Azji południowo-wschodniej i Europy południowej,
3) polarno morskie, chłodne i wilgotne, napływające znad północnego Atlantyku, z rejony Islandii i Grenlandii,
4) polarno kontynentalne, zimne i suche, napływające znad Europy północno-wschodniej i Syberii,

5) arktyczno morskie, zimne i wilgotne, o dużej przejrzystości , napływające znad rejonów Arktyki, głównie w okresie zimowym,
6) umiarkowanie kontynentalne, suche, napływające w czasie lata znad Europy Wschodniej.

Pokrywa śnieżna zalega przeważnie 40 - 60 dni, przymrozki trafiają się w ciągu dwóch miesięcy. Średni opad roczny wynosi 450 - 600 mm, a liczba godzin ze słońcem jest stosunkowo duża. Przebieg średnich temperatur miesięcznych wyznacza dwa ważne dla rolnictwa okresy: gospodarczy i wegetacyjny. Okres gospodarczy rozpoczyna się między 16 a 20 marca, a kończy się między 27 listopada, a 4 grudnia. Trwa więc 252 do 262 dni, a okres wegetacyjny rozpoczyna się na przełomie marca i kwietnia, a kończy się w pierwszej dekadzie listopada i trwa od 217 do 223 dni.

Przymrozki w wielu miejscach w kwietniu stanowią 70%, a w październiku 20% ogólnej liczby dni z przymrozkami okresu wegetacyjnego. Dni z przymrozkami jest tutaj ponad 100, a opady wynoszą średniorocznie około 550mm. Czas trwania pokrywy śnieżnej trwa od 40 do 60 dni. Temperatury powietrza w obydwu dzielnicach klimatycznych są zbliżone i wynoszą średnio w ciągu roku ok. 9^{o} C.

Tabela 4. Zestawienie średnich miesięcznych temperatur w gminie Gryfino

Miesiąc	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Średni temperatura [C]	1,3	3,5	4,2	11,0	14,1	15,6	15,3	16,4	13,2	12,3	7,0	3,0

Źródło: Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska

3.6. Lasy i tereny zieleni wysokiej

Lasy w gminie Gryfino zajmują ponad 20% powierzchni gminy i blisko w 100% znajdują się w gospodarczym wykorzystaniu przez Nadleśnictwo Gryfino. Ich rozmieszczenie jest nierównomierne.

Największe kompleksy znajdują się w zachodniej i południowo zachodniej części gminy, w dwóch obrębach leśnych : Rozdoły i Gryfino. Są to w większości siedliska borowe : bór świeży, bór mieszany świeży i bór wilgotny. Ponadto występują siedliska, takie jak las świeży, las mieszany świeży, las mieszany wilgotny, las wilgotny oraz siedliska olsu.

Najstarsze drzewostany sosnowe występują w północnej części obrębu leśnego Gryfino oraz w jego południowej części nad rzeką Pniewą. Siedliska z przewagą drzewostanów liściastych (dębowych, bukowych, brzozowych) zajmują niewielką powierzchnię. Cenny, ponad stuletni drzewostan dębowy rośnie w Obrębie Rozdoły oraz na wschodnim brzegu jeziora Wełtyńskiego. Starsze fragmenty buczyn znajdują się nad Tywą oraz nad Pniewą.

Lasy o łącznej powierzchni 5387 ha są głównie lasami gospodarczymi. Charakterystycznym typem lasu dla całej Równiny Wełtyńskiej były w przeszłości głównie lasy liściaste, obecnie ich udział jest mały. Lasy pochodzą w znacznej części z wtórnych nasadzeń o zunifikowanym składzie gatunkowym, dominuje w nich świerk i sosna, wprowadzana na siedliska dawnych buczyn i grądów. Do najcenniejszych z przyrodniczego punktu widzenia typów lasów występujących w obszarze gminy należy zaliczyć:

1) lasy liściaste, a w tym:
   a) łęgowe związane z dolinowymi siedliskami o wilgotnych i żyznych glebach zasilanych ruchliwymi wodami.
   b) łęg olszowo-jesionowy występujący często w sąsiedztwie olszyn bagiennych tworząc układy mozaikowe (w dolinie Odry od strony wschodniej krawędzi, w małych kompleksach leśnych na Międzyodrza, las ten podlega okresowym zalewom przez wody powodziowe),
   c) łęg wiązowo-jesionowy o bardziej urozmaiconym drzewostanie,
   d) lasy grądowe występujące w niewielkich płatach w obszarze gminy (z grabem jako gatunkiem dominującym, w warstwie drzew i krzewów jest wiele gatunków liściastych, w tym lipa, klon zwyczajny i jawor, spotyka się okazy bluszczu, płożące się po ziemi, bogate jest runo),
   e) fragmenty lasów o cechach buczyny lub lasu bukowo-dębowego mają charakter kadłubowy, zwłaszcza w porównaniu z typowo wykształconymi zespołami leśnymi pobliskiej Puszczy Bukowej, dlatego nie widzimy potrzeby uznania ich za obiekty wymagające specjalnej ochrony;
2) bory sosnowe i mieszane:
   a) płaty boru sosnowego i boru mieszanego w kompleksie leśnym w otoczeniu jeziora Trzemeszno (cechuje je odmienny skład runa, w którym wyjątkowo nie dominuje śmiałek pogięty, natomiast występują: dzwonek okrągłolistny, turzyca piaskowa),
   b) cenny fragment boru mieszanego na stromej skarpie doliny rzeki Pniewy (80 - letni las, pełniący rolę wodochronną i glebochronną z runem zawierającym gatunki światłożądne).

Zauważalne jest w ostatnich latach zjawisko ponownego zalesienia terenów dawnych upraw, postępujące częściowo w sposób zaplanowany, a częściowo będące następstwem naturalnej sukcesji na terenach nie użytkowanych rolniczo. Są to młode lasy w których dominują takie gatunki jak brzoza, topola osika czy różne gatunki wierzby.

Ważnymi elementami struktury krajobrazu są, zachowane nielicznie na terenie gminy zabytkowe założenia parkowe:

1) park w Dębcach położony na niskiej terasie doliny Odry, miał głównie drzewa rodzime, nadające mu charakter częściowo leśny; drzewa te utrzymują się w dobrym stanie (gatunków egzotycznych do dzisiaj zachowały się zdrowo dwa buki czerwonolistne i dęby szypułkowe odmiany stożkowej, w gorszym stanie są jedlice Douglasa);
2) park w Wysokiej Gryfińskiej położony w obniżeniu, przy skarpie wzdłuż której biegła parkowa aleja. (drzewostan tworzą gatunki rodzime: dęby, jesiony, klony zwyczajne, wierzba biała, robinia akacjowa, w podszycie występują: czeremcha, trzmielina europejska i dziki bez czarny Gatunki egzotyczne, z drzewostanu wypadły, wartość przedstawiają dęby, które zachowały się po starej alei, atrakcyjnym gatunkiem zielnym, obcego pochodzenia jest barszcz);
3) park w Drzeninie posiadał zachowany szereg starych drzew, w tym drzew egzotycznych (mocno zdewastowany, rośnie tu wiele okazałych drzew, choć ich kondycja jest przeważnie zła, występuje tu również piękny, owocujący bluszcz);
4) park w Wirówku posiada kilka interesujących okazów drzew w pobliżu pałacu, które zachowały się do dzisiaj, dzięki dbałości nowego właściciela, posiadłość jest w rękach prywatnych, ogrodzona i niedostępna.

Istotnym elementem gminnego systemu zieleni, obok lasów i założeń parkowych są licznie występujące aleje, nasadzane wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Ich wiek i skład gatunkowy jest zróżnicowany. Najstarsze wchodzą w skład zaplanowanych założeń przestrzennych miejscowości, do których prowadzą, stanowiąc przedłużenie założonych tam parków. Główne gatunki drzew wykorzystywane do nasadzeń to lipa wąskolistna i szerokolistna, dąb szypułkowy, jesion wyniosły.

Uzupełnieniem systemu alej nasadzanych wzdłuż ciągów komunikacyjnych są liczne skupiska zadrzewień śródpolnych występujące pod postacią szpalerów drzew nasadzanych na granicach własności oraz wokół lokalnych cieków i zbiorników wodnych. Przyjmują często także formy nieregularnych połaci porośniętych zielenią wysoką w miejscach podmokłych, trudno dostępnych dla maszyn rolniczych oraz na fragmentach gruntów najsłabszych pod względem bonitacyjnym.

4. OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

4.1. Obszary Natura 2000

Obszar gminy leży z zasięgu dwóch obszarów ochrony gatunkowej w sieci Natura 2000, powołanych zapisami Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. (Dz.U. Nr 229 poz. 2313):

1) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Dolnej Odry (kod obszaru PLB320003),
2) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Jeziora Wełtyńskie (kod obszaru PLB320018),
3) specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 Wzgórza Bukowe (kod obszaru PLB 320020),
4) specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 Dolna Odra (kod obszaru PLB 320037).

Obszary te wyznaczono w procesie dopasowywania krajowych przepisów o ochronie przyrody do wymogów obowiązujących w Unii Europejskiej, zgodnie z Dyrektywą w sprawie ochrony dzikich ptaków przyjętą przez Radę Wspólnot Europejskich w 1979 roku jako prawo obowiązujące kraje członkowskie ówczesnej Europejskiej Wspólnoty Gospodarczej. Obecnie dokument ten zwany jest w skrócie Dyrektywą Ptasią i wraz Dyrektywą w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory (tzw. Dyrektywą Siedliskową) stanowi główny zbiór przepisów prawa o ochronie przyrody w Unii Europejskiej.

Dyrektywa Ptasia ma na celu nie tylko ochronę ptaków, traktowanych jako najłatwiejszy do odnalezienia i ilościowego określenia, wszechstronny wskaźnik jakości środowiska przyrodniczego. Przepisy Dyrektywy łączą ochronę gatunków z ochroną siedlisk, i to nie tylko lęgowisk ale także miejsc pierzenia, zimowania i tras wędrówek, dla długofalowej ochrony zasobów naturalnych i gospodarki tymi zasobami, stanowiącymi integralną część dziedzictwa narodów Europy.

Na terenie obszarów Natura 2000 zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000 (zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 6 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U Nr 92 poz. 880 ze zmianami).

4.2. Szczeciński Park Krajobrazowy „Puszcza Bukowa”

Szczeciński Park Krajobrazowy „Puszcza Bukowa" i otulina SzPK, utworzony został na mocy uchwały Nr IX/55/81 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Szczecinie z dnia 4 listopada 1981 r. w sprawie utworzenia Zespołu Parków Krajobrazowych Ińskiego i Szczecińskiego (DZ. U. WRN Nr 9 poz. 40). Obowiązującymi obecnie podstawami prawnymi funkcjonowania Parku są:

1) Rozporządzenie Nr 10/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” (DZ. U. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 45/05 poz. 1052),
2) Plan ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa", ustanowiony Rozporządzeniem Nr 113/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 sierpnia 2006 r. (DZ. U. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 95 poz. 1777).

We florze parku występuje około 1250 gatunków roślin, w tym 66 gatunków roślin podlegających całkowitej ochronie prawnej, m.in. cis pospolity, jarząb szwedzki i brekinia, rokitnik zwyczajny, bluszcz pospolity, barwinek pospolity, wiciokrzew pomorski, widłak jałowcowaty i wroniec, grzybień biały, grążel żółty, rosiczka okrągłolistna, pajęcznica liliowata, lilia złotogłów, sasanka łąkowa, storczyki, kruszczyki, listera jajowata, gnieźnik leśny

W Szczecińskim Parku Krajobrazowym i otulinie dotychczas stwierdzono występowanie:

1) 27 gatunków ryb (piskorz podlega ochronie),
2) 13 gatunków płazów (wszystkie podlegają ochronie, są to traszki, żaby, ropuchy),
3) 6 gatunków gadów pod ochroną (są to: jaszczurki, padalec, zaskroniec zwyczajny, żmija zygzakowata i gniewosz plamisty),
4) 195 gatunków ptaków (bąk, ohar, kania ruda, bielik, orlik krzykliwy, podróżniczek i wąsatka);
5) 48 gatunków ssaków (nietoperze, ryjówki, zębiełek karliczek i wydra),
6) 300 gatunków motyli,
7) 1 chroniony gatunek pająka,
8) 5 gatunków chronionych chrząszczy oraz 2 gatunki chronionych mięczaków.

4.3. Park Krajobrazowy Doliny Dolnej Odry

Park Krajobrazowy Doliny Dolnej Odry i otulina DDO, utworzony na podstawie Rozporządzenia Nr 4/1993 Wojewody Szczecińskiego z dnia 1 kwietnia 1993 r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Doliny Dolnej Odry (Dz.U. Woj. Szczecińskiego z 1993 r. Nr 4 poz. 50, Dz.U. Woj. Szczecińskiego z 1997 r. Nr 15 poz. 140, Dz.U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 55 poz. 1234, z 2004 r. Nr 5 poz. 58). Obowiązującą obecnie podstawą prawną funkcjonowania Parku jest Rozporządzenie Nr 9/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 25 maja 2005 r. (Dz.U. Woj. Zachodniopomorskiego 45/05 poz. 1051).

Istotnym wyznacznikiem krajobrazu obszaru Parku jest rozbudowana sieć starorzeczy, kanałów, rowów i rozlewisk o łącznej długości ponad 200 km, służących wcześniej melioracji tego obszaru, które zostają poddawane w ostatnich latach postępującej naturalizacji. Czynione na wielką skalę w okresie międzywojennym inwestycje, mające zapewnić wykorzystanie rolnicze Międzyodrza, nie przyniosły spodziewanych efektów. Po 1945 r. stopniowo zaniechano wszelkich rolniczych działań, a także zaprzestano konserwacji urządzeń hydrotechnicznych. Ze względu na pograniczny charakter omawianego obszaru, możliwości poruszania się po nim ludzi były znacznie ograniczone. Przyroda powoli wróciła do stanu z przed tych prac i dzisiaj jest to naturalnie zalewana, zależnie od poziomu wody w Odrze, przestrzeń pokryta turzycowiskami, szuwarami, zaroślami łozy, skupieniami łęgu wierzbowo-topolowego i kompleksami łęgu solowego.

Przedmiotem ochrony jest nie tylko torfowisko, ale także rzadkie i ginące zespoły i gatunki roślin, oraz fauna, w tym przede wszystkim licznie występujące gatunki ptaków. Lasy olsowe zajmują powierzchnię ok. 4 % powierzchni Parku. Łęgi wierzbowe usytuowane są przede wszystkim nad brzegami rzek oraz starorzeczy i kanałów. Bardzo ekspansywnym zbiorowiskiem na całym Międzyodrzu są zarośla łozowe i wiklinowe, reprezentowane głównie przez wierzbę szarą, wierzbę trójpręcikową i wiciową. Jednak najbardziej rozległe przestrzenie zajmują turzycowiska, mannowiska i trzcinowiska, w mniejszym wymiarze szuwar pałkowy. Do

rzadkich i chronionych roślin, występujących na terenie Międzyodrza należą między innymi grzybienie białe i grążel żółty, zarastające duże powierzchnie kanałów, salwinia pływająca, grzebieńczyk wodny, arcydzięgiel nabrzeżny, kalina koralowa, czermień błotna, łączeń baldaszkowaty, bobrek trójlistkowy, starzec błotny, listera jajowata, mlecz błotny, porzeczka czarna, przęstka pospolita, groszek błotny, pływacz zwyczajny.

Najważniejszą grupę zwierząt w Parku stanowią ptaki, jest on ważnym przystankiem na południkowej drodze ich przelotów oraz miejscem koncentracji wielu gatunków ptaków wodno-błotnych, takich jak gęsi i żurawie. Z gatunków lęgowych ptaków zagrożonych wyginięciem w skali Europy występują tu: bielik, rybołów, kania czarna, kania ruda, błotniak zbożowy, błotniak łąkowy, sowa błotna, wodniczka (ptak zagrożony wyginięciem w skali światowej), wodnik.

Dwa największe ssaki chronione Parku to bóbr i wydra. Z przedstawicieli drapieżników w Parku największą grupę stanowią łasicowate: wydra, kuna leśna, kuna domowa, łasica, tchórz, gronostaj. Mniej liczne są psowate, takie jak lis, jenot oraz borsuk. Spośród ssaków parzystokopytnych występują tu dzik oraz sarna.

Wody zajmujące w Parku dużą część powierzchni gminy (ok. 12%), stanowią ważne środowisko bytowania i rozrodu ryb, stwarzając poprzez wielką różnorodność kanałów (pod względem wielkości, głębokości, prędkości przepływu, różnego stopnia zarastania) całą gamę siedlisk, odpowiadających rybom różnych gatunków. Do najliczniej występujących należą tu gatunki, takie jak leszcz, krąp, płoć, szczupak, węgorz, kleń, boleń, lin, karp, sum, okoń, sandacz. Spośród rzadszych lub chronionych gatunków możemy tu spotkać kiełbia, piskorza, kozę, sumika karłowatego, minoga rzecznego oraz miętusa.
Trudno dostępne tereny bagienne utrudniają turystykę pieszą, którą można uprawiać jedynie wzdłuż biegnących brzegami Odry wałów - i to w zakresie ograniczonym przez istnienie nieczynnych śluz. Zaplanowano oznakowanie w terenie kilku tras pieszo-rowerowych oraz wodnych (wyłączenie dla jednostek pływających bez silników spalinowych). Na wysokości Gryfina, przy Odrze Zachodniej, zorganizowany jest punkt informacji turystycznej, a obecnie funkcjonuje przystań we władaniu Dyrekcji Parku.

4.4. Pomniki przyrody

Rozporządzeniem Nr 120/2006 z dnia 8 listopada 2006 r. Wojewoda Zachodniopomorski ustanowił na terenie gminy dwa pomniki przyrody:
1) „Krzywy Las" - fragment lasu sosnowego o powierzchni 0,50 ha położony na działce nr 116/1 w Obrębie Pniewo, znajdującej się we władaniu Nadleśnictwa Gryfino,
2) porośnięty bluszczem świerk o obwodzie 260 cm -położony na działce nr 30/3 w Obrębie Żórawki, znajdującej się we władaniu osoby prywatnej,

Ponadto w obszarze gminy znajduje się kilka drzew i grup drzew o walorach przyrodniczych predestynujących do objęcia ich ochroną prawną w formie pomników przyrody, do najważniejszych z nich należą:
3) grupa 5 dębów szypułkowych położonych w Leśnictwie Borzym
4) sosna pospolita położone na Wyspie Koźlej na jeziorze Wełtyń
5) grupa dwóch cisów pospolitych Żórawki
6) „Dąb Kasztelan" położony w miejscowości Gardno.

4.5. Użytki ekologiczne

W obszarze gminy leża dwa użytki ekologiczne:
1) „Zgniły Grzyb", powołany Uchwałą Nr XV/142/95 Rady Miasta i gminy Gryfino, z dnia 19.X.1995 r. na obszarze Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa", obejmuje obszar o powierzchni 50,25 ha obejmujący działki geodezyjne nr 33, 46 oraz fragmenty działek nr 31 i 32 obrębu Wysoka Gryfińska. 2. Celem powołania użytku ekologicznego "Zgniły Grzyb" jest ochrona jeziora i przylegających fragmentów nieużytków, lasów, łąk oraz pastwisk będących miejscem rozmnażania się, żerowania i odpoczynku rzadkich gatunków ssaków i ptaków
2) „Dolina Storczykowa", powołany Rozporządzeniem Wojewody Szczecińskiego Nr 20/98 z dnia 24-08-1998r. obszar o powierzchni 5,96 ha, powołany dla ochrony trzcinowiska z bogatą roślinnością przywodną, będącego miejscem bytowania i gniazdowania licznych gat. ptaków wodno-błotnych.

5. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH

5.1. Kopaliny

Gmina Gryfino nie należy do zasobnych w złoża kopalin, zarówno pod względem ilości jak i pod względem zróżnicowania. Dysponuje nieznacznymi zasobami kruszyw naturalnych, zalegających w obrębie złoża Wełtyń - surowców ilastych ceramiki budowlanej o zasobach bilansowych na poziomie 275 tys. ton. Ze względu na bardzo niską jakość zalegającego w nim surowca, niską wartość ekonomiczną oraz położenie w bezpośrednim otoczeniu obszarów znajdujących się pod ochroną prawną jest złożem kwalifikującym się do wykreślenia z ewidencji kopalin.

W rejonie miejscowości Dołgie i Sobiemyśl, materiały archiwalne wskazują na występowanie złóż torfu. Ich udokumentowanie będzie się wiązać z przeprowadzeniem niezbędnych badan w rejonie perspektywicznym występowania tego surowca.

5.2. Zasoby wód podziemnych

Wody podziemne stanowią podstawowe źródło zaopatrzenia ludności w wodę pitną. Obszar miasta i gminy Gryfino położony jest w regionie bilansowym RZGW Szczecin Rurzyca-Tywa (02) oraz Międzyodrze-Zalew Szczeciński - wyspa Wolin i Uznam (02). Dla regionu bilansowego Rurzyca - Tywa. Dla regionu bilansowego Rurzyca - Tywa zostały ustalone zasoby dyspozycyjne w dokumentacji geologicznej zawierającej ustalenie zasobów wód podziemnych obszaru zlewni Kalicy i Tywy, zatwierdzonej decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 30-03-1999 znak: DG kdh/BJ/489-6173/99, natomiast dokumentacja geologiczna dla obszaru bilansowego Międzyodrze - Zalew Szczeciński - wyspa Wolin i Uznam dokumentacja hydrogeologiczna jest w trakcie opracowania.

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.

Obszar gminy Gryfino, ze względu na swoje unikalne położenie w dolnym odcinku doliny Odry jest zasobny w wody podziemne, jednak znaczna część tych zasobów jest zanieczyszczona, co stało się przyczyną wykreślenia tego obszaru z listy Głównych zbiorników wód podziemnych.

Dla ochrony zasobów wód podziemnych wyznaczono następujące strefy ochronne:
1) strefa ochronna ujęcia wody podziemnej w miejscowości Dębce ustanowiona uchwałą Nr XXVII/313/2001 Rady Powiatu w Gryfinie z dnia 21-12-2001,
2) strefa ochronna ujęcia wody podziemnej „Zespołu Elektrowni Dolna Odra S.A. w Nowym Czarnowie" w miejscowości Krzypnica, ustanowiona decyzją Starosty Gryfińskiego z dnia 17-02-2000 znak: Oś-6220/2-2/2000,
3) strefa ochronna ujęcia wody podziemnej w miejscowości Drzenin ustanowiona Rozporządzeniem Nr 3/2007 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 18 października 2007 r.,
4) strefa ochronna ujęcia wody podziemnej „Tywa" w Gryfinie, ustanowiona Rozporządzeniem Nr 4/2007 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 6 listopada 2007 r..

6. UWARUNKOWANIA OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

6.1. Charakterystyka wybranych elementów dziedzictwa kulturowego obszaru miasta

Gryfino należy do najstarszych miast na Pomorzu Zachodnim. Nazwa miasta 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 nieznanej 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 spławiania 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 -XIVw. Gryfino otrzymało przywilej swobodnej żeglugi na rzekach pomorskich, a w 1281 r. prawo wolnego handlu na terenie całego Pomorza.

W roku 1530 miasto uległo pożarowi, który spowodował zniszczenie niemal całości istniejącej wtedy zabudowy w obrębie murów miejskich. Niekorzystny dla jego odbudowy i rozwoju okres został przedłużony trwaniem wojny trzydziestoletniej (1618-1648 r.) i serię epidemii, na skutek czego miasta 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 wychodzenie miasta z upadku. Miasto otrzymało 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 gospodarczym znaczeniu, wybudowano wówczas mosty, fabryki, kolej.

W marcu 1945 r. Gryfino znalazło się na samej linii frontu radziecko-niemieckiego, przebiegającego wzdłuż Odry. Podczas samych walk o miasto oraz ostrzału artyleryjskiego zza Odry miasto zniszczono w ponad 70%. Miasto zostało zdobyte 20 marca 1945 r. 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 dawnej zabudowy miasta zachowały się: fragment murów obronnych, Brama Bańska, kościół z renesansową amboną, domy mieszkalne z 2 poł. XIX w i pocz. XX. 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. Miasto, mimo wartościowego rodowodu nie posada obecnie znacznej ilości obiektów o walorach zabytkowych.

W okresie powojennym miasto rozwijało się w oparciu o uruchamiane zakłady przemysłowe takie jak: Państwowy Ośrodek Maszynowy, fabrykę suchej destylacji drewna, zakłady odzieżowe, spożywcze, wytwórnia prefabrykatów budowlanych. Odbudowano mosty na Odrze i Regalicy oraz port rzeczny na Regalicy. Niewątpliwy 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 układu przestrzennego starego miasta 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 ze stopniowym rozwojem odbudowywanego miasta, by osiągnąć 1600 r. liczbę 2500 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 w wzrostu liczby ludności, która przed wybuchem Wojny Światowej liczyła 9855 mieszkańców.

Przejęcie Gryfina po wojnie i wprowadzenie polskiej ludności przyczyniło się do rozwoju miasta na przestrzeni ostatnich lat. Od 1347 mieszkańców w 1946 r. liczba ta stale się zwiększała, w sposób najbardziej dynamiczny w latach po wybudowaniu elektrowni „Dolna Odra". 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.

Tabela 5. Obiekty wpisane do rejestru zabytków w mieście

Lp.	Obiekt	nr rejestru	data decyzji
1.	układ urbanistyczny starego miasta	73	29.10.1955
2.	Obwarowania miejskie	325	12.09.1958
3.	kościół p.w. Narodzenia NMP	97	15.05.1956
4.	budynek poczty, ul. Sprzymierzonych	1249	30.11.1993
5.	budynek masarni, ul. Szczecińska 37	91	19.02.2002

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie

Zestawienie obiektów zabytkowych uzupełniają budowle o cechach historycznych, ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Składają się na nią obiekty opisane w poniższej tabeli.

Tabela 6. Obiekty w gminnej ewidencji zabytków położone w mieście

Lp.	Adres	Obiekt
1.	1-go Maja nr 4, 6, 8	budynki mieszkalne
2.	1-go Maja nr 16	budynek Urzędu Miasta i Gminy
3.	9-go Maja	wieża ciśnień na terenie PKP
4.	9-go Maja nr 9-12	budynki mieszkalne
5.	B. Chrobrego nr 17,19,33,50	budynki mieszkalne
6.	B. Chrobrego nr 48	zespół zabudowań w komponowanym układzie zieleni wraz z małą architekturą
7.	Grunwaldzka nr 2	Sąd
8.	Grunwaldzka nr 6	Apteka
9.	Grunwaldzka nr 7	Willa
10.	Grunwaldzka nr 8	budynek mieszkalny
11.	Kościuszki nr 11-13	budynki mieszkalne
12.	Kościelna 18, 20, 22, 25	budynki mieszkalne
13.	Kościelna 24	budynek biblioteki
14.	Kościelna 31	budynek plebanii
15.	Krzywoustego 2	dawny młyn
16.	Łużycka nr 6,20	budynki mieszkalne
17.	Niepodległości nr 20	budynek administracji
18.	Parkowa 5	budynek szpitala powiatowego
19.	Pomorska	stacja pomp
20.	Pomorska (Cmentarz Komunalny)	kaplica cmentarna, kostnica
21.	Sprzymierzonych nr 2	zespół budynków szkolnych
22.	Sprzymierzonych nr 5	szkoła
23.	Sprzymierzonych nr 7,11	budynki mieszkalne
24.	Szczecińska nr 2,13,42	budynki mieszkalne
25.	Szczecińska nr 37	budynki masarni

Źródło: Urząd Miasta i Gminy w Gryfinie

6.2. Charakterystyka wybranych elementów dziedzictwa kulturowego w obszarze gminy

Większość miejscowości gminy stanowią stare wsie o średniowiecznym rodowodzie i ich kolonie, nieznaczną grupę tworzą także pojedyncze folwarki i osady leśne. Znajduje się w nich szereg obiektów o walorach zabytkowych, wpisanych do rejestru i gminnej ewidencji zabytków. Ich lista, wraz z krótkimi charakterystykami zaprezentowano poniżej:

1) Bartkowo - wieś średniowieczna o układzie wydłużonej owalnicy położona w południowej części gminy wzmiankowana w 1282 roku, gdy margrabia brandenburski przekazał wieś Klasztorowi z Kołbacza; w zabudowie dominuje kamienno-ceglany Kościół wczesnogotycki z I poł. XVI w.;
2) Borzym - wieś średniowieczna 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 gotycki kościół ;
3) Czepino - wieś ulicowa, położona przy północnej granicy miasta, przy historycznym trakcie komunikacyjnym w kierunku Szczecina, w paśmie zabudowy wytworzonym przez miejscowości Czepino, Daleszewo, Radziszewo, w znacznym stopniu zniszczona podczas walk w 1945 r., w tym miejscu został przerwany niemiecki przyczółek odrzański;
4) Daleszewo - wieś ulicowa, położona przy historycznym trakcie komunikacyjnym w kierunku Szczecina, w paśmie zabudowy wytworzonym przez miejscowości Czepino, Daleszewo, Radziszewo, w znacznym stopniu zniszczona podczas walk w 1945 r., wieś powstała po uregulowaniu rzeki, prawdopodobnie ok.1770 r. charakterystycznym wyznacznikiem lokalnej zabudowy są wolnostojące piwnice rybaków, usytuowane przy głównej drodze wiejskiej;
5) Chlebowo - wieś średniowieczna o układzie wydłużonej owalnicy położona w południowej części gminy, znana od 1212 r. jako osada słowiańska, ofiarowana przez księcia Bogusława II cystersom z Kołbacza;
6) Chwarstnica - wieś średniowieczna o układzie wielodrożnym, położona południowej części gminy w nieznacznej odległości od południowych brzegów jeziora Wełtyń, z historycznej zabudowy zachował się zabytkowy kościół, mur otaczający przykościelny cmentarz;
7) Drzenin dawny majątek junkierski położony w południowo wschodniej części gminy, z pałacem i parkiem z zachowanym starodrzewem;
8) Gardno - wieś średniowieczna o układzie wielodrożnym, położona we wschodniej części gminy, należała do zakonu cystersów z Kołbacza, zachował się najstarszy w tym rejonie kościół, odbudowany ze zniszczeń wojennych w 1977r., obok niego rośnie potężny dąb nazwany „Kasztelanem", z dawnego majątku zachowały się zabudowania folwarczne i przyległy park;
9) Krajnik - wieś ulicowa, położona w zachodniej części gminy, graniczy od zachodu z doliną odry, założona w 1748 r. przez kolonistów z Pfalz, z murowanym, otynkowanym kościołem z tego okresu;
10) Mielenko Gryfińskie - dawna osada przyleśna o nieregularnym układzie wielodrożnym, położona w południowej części gminy, w jej zabudowie dominuje późnogotycki kościół z kamienia polnego;
11) Nowe Czarnowo (Dolna Odra) - wieś ulicowa, położona w zachodniej części gminy, dawniej miejscowość wypoczynkowa, jej oblicze zmieniło wybudowanie wielkiej elektrowni o nazwie „Dolna Odra" Ciepłe wody zrzutowe elektrowni są wykorzystywane do hodowli ryb, osobliwością przyrodniczą jest Krzywy Las, fragment lasu sosnowego uznany za pomnik przyrody;
12) Pniewo - wieś ulicowa położona w południowej części gminy, w widłach dwóch cieków wodnych: Pniewy i Tywy;
13) Radziszewo - wieś ulicowa, 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
14) Sobieradz - wieś średniowieczna 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;

15) Stare Brynki - wieś średniowieczna o układzie małej, regularnej owalnicy, położona w północnej części gminy, stara osada pomorska, nazwa jej wywodzi się od słowa „brony", z zabudowie wsi zachowały się ruiny noeromańskiego kościoła;
16) Steklinko - wieś ulicowa położona w południowej części gminy, typowa ulicówka na zboczu doliny i na „Bawarskich Wzgórzach"; na początku wsi stary ewangelicki cmentarz z parkiem;
17) Steklno - wieś średniowieczna o układzie owalnicy, położona w południowej części gminy, nad jeziorem Steklno, obecnie miejscowość letniskowa, w czasie II wojny znajdował się obóz pracy dla Polaków, Włochów, Belgów, w zabudowie dominuje odrestaurowany, późnogotycki kościół z XVw.;
18) Szczawno - przysiółek położony na wschód od miejscowości Żórawie, położony rzeką nad Tywą, w miejscowości dominuje nowa zabudowa ze zlokalizowanymi tu zakładami produkcyjnymi, hurtownią i specjalistycznymi gospodarstwami rolnymi;
19) Wełtyń - duża wieś średniowieczna o układzie wielodrożnym, położona w centralnej części gminy, nad północnym brzegiem jeziora Wełtyń, znajdował się tutaj gród obronny z zamkiem, pierwsza wzmianka pochodzi z 1212 r., Władcy Pomorza Zachodniego w roku 1283 nadali miejscowości prawa targowe, dzięki emu nastąpił rozwój miejscowości, która do dziś zachowała zbliżony do miejskiego układ zabudowy o średniowiecznym jeszcze rodowodzie, wojny szwedzkie zahamowały rozwój miejscowości, z zabudowie dominuje kościół z zabytkowym wyposażeniem i mur cmentarny;
20) Wirów - wieś średniowieczna 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 belkowana dzwonnica;
21) Wysoka Gryfińska - osiedle dawnego PGR, położone we wschodniej części gminy, w zabudowie dominują budynki mieszkalne i inwentarskie gospodarstwa rolnego prowadzone obecnie przez Gospodarstwo Rolne Szczepanik, Grzelak ;
22) Żórawie - wieś o rozproszonym układzie zabudowy, położone w południowej części gminy, wśród lasów i licznych wzniesień, obecnie teren rozwoju budownictwa jednorodzinnego i usług.

Gmina Gryfino jest bogata w miejscowości o znacznych walorach zabytkowych, podstawową grupę tego typu miejscowości stanowią liczne wsie po średniowiecznym pochodzeniu, zaznaczonym w zachowanych w dobrym stanie układach przestrzennych zabudowy. 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 Wełtyń, który rozwinął na przestrzeni wieków układ zabudowy zbliżony do cech miasta średniowiecznego.

W obszarze gminy występuje dziewięć obiektów wpisanych do rejestru konserwatora zabytków. Grupę tę tworzą zabytkowe kościoły średniowieczne, przeważnie gotyckie, oraz cmentarze. Zestawienie obiektów zabytkowych w gminie obrazuje poniższa tabela.

Tabela 7. Obiekty wpisane do rejestru zabytków na terenie gminy

Lp.	Miejscowość	Obiekt	nr rejestru	data decyzji
1.	Bartkowo	kościół p.w. Wniebowzięcia NMP	328	12.09.1958
2.	Borzym	kościół p.w. MB Królowej Polski	327	12.09.1958
3.	Chlebowo	Kościół	418	5.12.1963
4.	Chwarstnica	kościół p.w. Św. Trójcy	326	12.09.1958
5.	Gardno	kościół p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa	117	1956
6.	Krajnik	Kościół p.w. Niepokalanego Serca NMP	505	22.12.1965
7.	Sobieradz	kościół p.w. Niepokalanego Serca NMP	156	01.08.1956
8.	Stare Brynki	cmentarz wraz z ruiną kościoła	1106	01.08.1989
9.	Steklno	cmentarz wraz z odbudowanym kościołem	1107	01.08.1989
10.	Wełtyń	kościół p.w. Matki Boskiej Różańcowej	421	05.12.1963

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie

Wśród obiektów o wysokich walorach zabytkowych, stanowiących jednocześnie ważny element dziedzictwa kulturowego, znajdują się 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. Zestawienie cmentarzy w gminie przedstawia poniższa tabela.

Tabela 8. Zestawienie cmentarzy w gminie Gryfino

Lp.	Miejscowość	Sposób usytuowania w miejscowości	
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.	Steklinko	ewangelicki, poza zabudową, XIX w.	nie funkcjonujący
18.	Steklno	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

Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków stanowią tylko część zabudowy w walorach zabytkowych, które powinny podlegać ochronie ze względu na ich wartość zabytkową. Grupę tą tworzy historyczna zabudowa ujęta w gminnej ewidencji zabytków. Zestawienie tych obiektów w gminie przedstawia poniższa tabela.

Tabela 9. Obiekty w gminnej ewidencji zabytków położone na terenie gminy

Lp.	Miejscowość	Obiekt
1.	Bartkowo	budynki mieszkalne nr 1, 4, 7, 8, 24, 27 budynek stodolno - inwentarski nr 11 budynek mieszkalno-sklepowy nr 15 stodoła nr 22
2.	Borzym	bud. mieszk. nr 3, 5, 8, 9, 11, 13, 20, 23 (z bud. gosp.), 25, 27, 30, 31, 34, 35 (ze stodołą), 45, 55, 57, 63, 67, 79, 81, 83 kuźnia (obecnie garaż) nr 10 budynek inwentarski nr 36
3.	Chlebowo	budynki mieszk. nr 5, 7, 10, 11 obora i stodoła pofolwarczna nr 16
4.	Chwarstnica	plebania dworzec bud. mieszk. nr 1-4,17,18,26 (ze stodołą i bud. inw.),32, 36, 42, 44, 57, 62 bud. inw. nr 39, 64 świetlica nr 46 stodoła nr 51, wolnostojące piwnice przy budynkach inwentarskich
5.	Czepino	dworzec kolejowy bud. mieszk. nr 2, 4, 5, 9, 21, 27, 29, 31, 35 (ze stodołą), 35a, 37, 40, 41, 45, 53, 55, 57, 61, 64
6.	Daleszewo	dworzec kolejowy z budynkiem gospodarczym (spichlerz), wartownią, nastawnią i sanitariatem bud. mieszk. nr 3,6,11,13,15/17,21,40,43,45,47,51,55, 66,68,70,81,83 szkoła (ob. poczta) nr 2, wolnostojące piwnice przy budynkach inwentarskich
7.	Dębce	budynek mieszkalny nr 2
8.	Dołgie	gorzelnia z kuźnią i magazynem budynki mieszk. nr 11 i 12, kościół PW Św. Piotra i Pawła
9.	Drzenin	dwie obory pofolwarczne spichlerz bud. mieszk. nr 5, 7, 9, 10, 14 i dawna szkoła
10.	Krajnik	budynki mieszkalne 17, 18, 22, 24, 29 Stodoła nr 25
11.	Krzypnica	budynki mieszkalne nr 14, 16, (ze stodołą), 18,19
12.	Łubnica	budynki mieszkalne nr 3-5, 8
13.	Mielenko	szkoła /ob. sklep/ nr 36, budynki mieszkalne nr 2, 4 (ze stodołą),7,9 (z bud. inwt.),11, 12, 14-16, 20, 22, 24, 32, 33, 35, 40, stodoła nr 5 , kościół filialny PW Narodzenia NMP,
14.	Nowe Brynki	budynki mieszkalne nr 3,6 (z piwnicą),7 (z bud. inw. i stodołą),11, 16, 18
15.	Nowe Czarnowo	Szkoła, budynki mieszkalne nr 7,14,20
16.	Pniewo	dworzec kolejowy, budynki mieszk. ul. Gryfińska nr 30 (ze stodołą) 32,33 (ze stodołą)
17.	Radziszewo	4 piwnice w pierzei wschodniej Budynki mieszk. nr 14, 17, 32, 35, 36, 42, 46, 56 , kościół PW MB Królowej Polski
18.	Sobieradz	budynki mieszk. nr 1, 2, 4, 7, 9, 10, 12, 17, 21, 23, 27, 28, 31, 34, 37, 40, 45, 58, 64 (z oborą) 68, 69 Stodoła nr 23 Magazyn zbożowy i bud. gospodarczy nr 32 Świetlica nr 58
19.	Sobiemyśl	budynki mieszkalne nr 3, 4
20.	Stare Brynki	budynek mieszkalno - inwentarski z piwnicą nr 2 Budynek mieszkalny nr 9 Budynek mieszkalno-sklepowy nr 11
21.	Steklno	budynki mieszkalne nr 6, 8, 10, 19, 24, 29, 31
22.	Szczawno	młyn wodny Budynki mieszkalne nr 15, 17
23.	Śremsko	budynek mieszkalny nr 1 ze stajnią i oborą
24.	Wełtyń	ul. Gryfińska - bud. mieszk. nr 12, 13, 15, 21 ,24, 25 (mieszk. inw.), 26, 28 ,32, 34-36, bud. gosp. Nr 17 ul. Chrobrego - bud. mieszk. nr 3 ul. Kościelna - budynek mieszkalny nr 2-4, 6, 8 ul. Łużycka - budynek mieszkalny nr 2 ul. Niepodległości - bud. mieszk. nr 2 (ze stodołą), 8, 11, 12, 21, 22 ul. Szkolna - świetlica nr 1, bud. miesz. nr 2, 4, 6-10
25.	Wirów	budynki mieszkalne nr 7, 8, 12, 14 , kościół filialny PW Św. Anny
26.	Wirówek	pałac z początku XX w.
27.	Żabnica	ul. Długa - bud. mieszk. nr 3 (ze stodołą),4,6 (ze stodołą) ul. 3-Maja - bud. mieszk. nr 7, 10, 13 ul. Polna - bud. mieszkalne nr 1, 2 (ze stodołą) ul. Szkolna - świetlica nr 10, bud. mieszk. nr 1, 7, 8, 9, 32 ul. Zielona - bud. mieszk. nr 4, 9, 11, 13
28.	Żórawie	budynki mieszkalne nr 2, 8, 27

Źródło: Urząd Miasta i Gminy Gryfino

6.3. Charakterystyka zasobów dziedzictwa archeologicznego

Obszar gminy Gryfino posiada znaczne zasoby archeologiczne, chronione ustanowieniem 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.

Tabela 10. Zestawienie stanowisk w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „W I”

Stanowisko	Numer rejestru
Wełtyń, stan 1 (AZP: 33-06/147)	Nr 687 dec. KI.I. 6801/4/71 z dnia 06-12-1971
Żelisławiec, stan 2 (AZP: 33-06/75)	Nr 688 dec. KI.I. 6801/14/71 z dnia 10-11-1971

Tabela 11. Zestawienie stanowisk w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „W II”

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

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie

Tabela 12. Zestawienie stanowisk w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „W III” (część 1.)

Stanowisko Numer rejestru	Stanowisko Numer rejestru
1) Bartkowo, stan. 3 (AZP: 34-05/2)	52) Chlebowo, stan. 11 (AZP: 33-06/10)
2) Bartkowo, stan. 5 (AZP: 35-05/2)	53) Chlebowo, stan. 12 (AZP: 3306/11)
3) Bartkowo, stan. 6 (AZP: 35-05/3)	54) Chlebowo, stan. 13 (AZP: 33-06/9)
4) Bartkowo, stan. 7 (AZP: 35-05/4)	55) Chlebowo, stan. 14 (AZP: 33-06/13)
5) Bartkowo, stan. 8 (AZP: 35-05/5)	56) Chlebowo, stan. 15 (AZP: 33-06/12)
6) Bartkowo, stan. 9 (AZP: 35-05/6)	57) Chlebowo, stan. 16 (AZP: 33-06/14)
7) Bartkowo, stan. 10 (AZP: 35-05/7)	58) Chlebowo, stan. 18 (AZP: 33-06/18)
8) Bartkowo, stan. 11 (AZP: 33-05/8)	59) Chlebowo, stan. 19 (AZP: 33-06/19)
9) Bartkowo, stan. 12 (AZP: 35-05/9)	60) Chlebowo, stan. 27 (AZP: 33-06/27)
10) Bartkowo, stan. 13 (AZP: 35-05/10)	61) Chlebowo, stan. 28 (AZP: 33-06/31)
11) Bartkowo, stan. 15 (AZP: 35-05/12)	62) Chlebowo, stan. 30 (AZP: 32-06/21)
12) Bartkowo, stan. 17 (AZP: 35-05/14)	63) Chlebowo, stan. 31 (AZP: 32-06/22)
13) Bartkowo, stan. 18 (AZP: 35-05/15)	64) Chlebowo, stan. 33 (AZP: 32-06/24)
14) Bielice, stan. 1 (AZP: 35-07/10)	65) Chlebowo, stan. 34 (AZP: 32-06/25)
15) Bielice, stan. 11 (AZP: 35-07/4)	66) Chlebowo, stan. 35 (AZP: 3206/26)
16) Binowo, stan. 5 (AZP: 33-06/114)	67) Chlebowo, stan. 36 (AZP: 3206/27)
17) Binowo, stan. 13 (AZP: 33-06/122)	68) Chlebowo, stan. 37 (AZP: 32-06/28)
18) Binowo, stan. 14 (AZP: 33-06/123)	69) Chlebowo, stan. 38 (AZP: 32-06/29)
19) Borzym, stan. 1 (AZP: 35-06/28)	70) Chlebowo, stan. 39 (AZP: 3206/30)
20) Borzym, stan. 3 (AZP: 35-06/30)	71) Chlebowo, stan. 40 (AZP: 3206/31)
21) Borzym, stan. 4 (AZP: 35-06/31)	72) Chlebowo, stan. 41 (AZP: 32-06/32)
22) Borzym, stan. 5 (AZP: 35-06/32)	73) Chlebowo, stan. 42 (AZP: 32-06/33)
23) Borzym, stan. 6 (AZP: 35-06/33)	74) Chlebowo, stan. 45 (AZP: 32-06/36)
24) Borzym, stan. 7 (AZP: 35-06/34)	75) Chlebowo, stan. 46 (AZP: 32-06/37)
25) Borzym, stan. 8 (AZP: 35-06/35)	76) Chlebowo, stan. 49 (AZP: 32-06/40)
26) Borzym, stan. 9 (AZP: 35-06/36)	77) Chlebowo, stan. 50 (AZP: 32-06/41)
27) Borzym, stan. 10 (AZP: 35-06/37)	78) Chwarstnica, stan. 1 (AZP: 34-06/61)
28) Borzym, stan. 11 (AZP: 35-06/38)	79) Chwarstnica, stan. 4 (AZP: 34-06/62)
29) Borzym, stan. 12 (AZP: 35-06/39)	80) Chwarstnica, stan. 5 (AZP: 34-06/71)
30) Borzym, stan. 13 (AZP: 35-06/40)	81) Chwarstnica, stan. 7 (AZP: 34-06/20)
31) Borzym, stan. 14 (AZP 35-06/41)	82) Chwarstnica, stan. 10 (AZP: 34-06/23)
32) Borzym, stan. 19 (AZP: 35-06/46)	83) Chwarstnica, stan. 11 AZP: 34-06/24)
33) Borzym, stan. 20 (AZP: 35-06/47)	84) Chwarstnica, stan. 12 (AZP: 34-06/25)

34) Borzym, stan. 21 (AZP: 35-06/48)	85) Chwarstnica, stan. 14 (AZP: 34-06/27)
35) Borzym, stan. 24 (AZP: 35-06/51)	86) Chwarstnica, stan. 15 (AZP: 34-06/28)
36) Borzym, stan. 26 (AZP: 35-06/53)	87) Chwarstnica, stan. 16 (AZP: 34-06/29)
37) Borzym, stan. 27 (AZP: 35-06/54)	88) Chwarstnica, stan. 18 (AZP: 34-06/31)
38) Borzym, stan. 28 (AZP: 35-06/55)	89) Chwarstnica, stan. 19 (AZP: 34-06/32)
39) Brynki, stan. 6 (AZP: 33-05/6)	90) Chwarstnica, stan. 20 (AZP: 34-06/33)
40) Brynki, stan. 27 (AZP: 33-06/32)	91) Chwarstnica, stan. 21 (AZP: 34-06/34)
41) Brynki, stan. 28 (AZP: 33-06/33)	92) Chwarstnica, stan. 24 (AZP: 34-06/37)
42) Brynki, stan. 29 (AZP: 33-06/41)	93) Chwarstnica, stan. 25 (AZP: 34-06/38)
43) Brynki, stan. 30 (AZP: 33-06/42)	94) Chwarstnica, stan. 26 (AZP: 34-06/39)
44) Chlebowo, stan. 1 (AZP: 32-05/28)	95) Chwarstnica, stan. 27 (AZP: 34-06/18)
45) Chlebowo, stan. 3 (AZP: 33-06/1)	96) Chwarstnica, stan. 28 (AZP: 35-06/26)
46) Chlebowo, stan. 4 (AZP: 33-06/2)	97) Chwarstnica, stan. 29 (AZP: 35-06/27)
47) Chlebowo, stan. 5 (AZP: 33-06/3)	98) Czepino, stan. 1 (AZP: 33-05/22)
48) Chlebowo, stan. 6 (AZP: 33-06/4)	99) Czepino, stan. 2 (AZP: 33-05/23)
49) Chlebowo, stan. 7 (AZP: 33-06/5)	100) Czepino, stan. 3 (AZP: 33-05/24)
50) Chlebowo, stan. 8 (AZP: 33-06/6)	101) Czepino, stan. 4 (AZP: 33-05/25)
51) Chlebowo, stan. 9 (AZP: 33-06/7)	102) Czepino, stan. 5 (AZP: 33-05/26)

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie

Tabela 13. Zestawienie stanowisk w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „W III" (część 2.)

Stanowisko Numer rejestru	Stanowisko Numer rejestru
103. Czepino, stan. 6 (AZP: 33-05/27)	154. Gryfino, stan. 53 (AZP: 34-05/60)
104. Czepino, stan. 7 (AZP: 33-05/28)	155. Gryfino, stan. 4 (AZP: 33-05/29)
105. Dołgie, stan. 2 (AZP: 35-06/78)	156. Gryfino, stan. 10 (AZP: 33-05/35)
106. Dołgie, stan. 4 (AZP: 35-06/80)	157. Mielenko, stan. 3 (AZP: 35-06/1)
107. Dołgie, stan. 5 (AZP: 35-06/81)	158. Mielenko, stan. 6 (AZP: 35-06/4)
108. Dołgie, stan. 6 (AZP: 35-06/82)	159. Mielenko, stan. 7 (AZP: 35-06/5)
109. Dołgie, stan. 7 (AZP: 35-06/83)	160. Mielenko, stan. 8 (AZP: 35-06/6)
110. Dołgie, stan. 8 (AZP: 35-06/84)	161. Mielenko, stan. 9 (AZP: 35-06/7)
111. Dołgie, stan. 9 (AZP: 35-06/85)	162. Mielenko, stan. 10 (AZP: 35-06/8)
112. Dołgie, stan. 10 (AZP: 35-06/86)	163. Nowe Czarnowo, stan. 1 (AZP: 35-05/28)
113. Drzenin, stan. 1 (AZP: 34-06/49)	164. Nowe Czarnowo, stan. 6 (AZP: 35-05/33)
114. Drzenin, stan. 2 (AZP: 34-06/50)	165. Nowe Czarnowo, stan. 8 (AZP: 35-05/35)
115. Drzenin, stan. 6 (AZP: 34-06/54)	166. Parsów, stan. 5 (AZP: 35-07/3)
116. Drzenin, stan. 7 (AZP: 34-06/55)	167. Parsów, stan. 25 (AZP: 34-07/23)
117. Gardno, stan. 1 (AZP: 33-06/54)	168. Parsów, stan. 26 (AZP: 34-07/24)
118. Gardno, stan. 2 (AZP: 33-06/55)	169. Parsów, stan. 33 (AZP: 35-07/1)
119. Gardno, stan. 3 (AZP: 33-06/63)	170. Parsów, stan. 34 (AZP: 35-07/2)
120. Gardno, stan. 4 (AZP: 33-06/64)	171. Parsów, stan. 35 (AZP: 35-07/5)
121. Gardno, stan. 6 (AZP: 33-06/66)	172. Parsów, stan. 36 (AZP: 35-07/6)
122. Gardno, stan. 7 (AZP: 33-06/67)	173. Radziszewo, stan. 1 (AZP: 32-05/23)
123. Gardno, stan. 8 (AZP: 33-06/68)	174. Radziszewo, stan. 3 (AZP: 32-05/25
124. Gardno, stan. 10 (AZP: 33-06/72)	175. Radziszewo, stan. 5 (AZP: 32-05/27)
125. Gardno, stan. 11 (AZP: 33-06/83)	176. Sobieradz, stan. 1 (AZP: 34-06/60)
126. Gardno, stan. 12 (AZP; 33-06/84)	177. Sobieradz, stan. 2 (AZP: 34-06/40)
127. Gardno, stan. 16 (AZP: 33-06/175)	178. Sobieradz, stan. 4 (AZP: 34-06/42)
128. Gardno, stan. 16 (AZP: 34-06/57)	179. Sobieradz, stan. 5 (AZP: 34-06/43)
129. Gardno, stan. 17 (AZP: 34-06/58)	180. Sobieradz, stan. 7 (AZP: 34-06/45)
130. Gardno, stan. 18 (AZP: 34-06/59)	181. Sobieradz, stan. 8 (AZP: 34-06/46)
131. Gryfino, stan. 1 (AZP: 34-05/8)	182. Sobieradz, stan. 9 (AZP: 34-06/47)
132. Gryfino, stan. 2 (AZP: 34-05/9)	183. Sobieradz, stan. 10 (AZP: 34-06/48)
133. Gryfino, stan. 3 (AZP: 34-05/10)	184. Stare Brynki, stan. 2 (AZP: 33-05/2)
134. Gryfino, stan. 4 (AZP: 34-05/11)	185. Stare Brynki, stan. 3 (AZP: 33-05/3)
135. Gryf ino, stan. 5 (AZP 34-05/12)	186. Stare Brynki, stan. 4 (AZP: 33-05/4)
136. Gryfino, stan. 9 (AZP: 34-03/16)	187. Stare Brynki, stan. 5 (AZP: 33-05/5)
137. Gryfino, stan. 10 (AZP: 34-05/17)	188. Stare Brynki, stan. 7 (AZP: 33-05/7)
138. Gryfino, stan. 11 (AZP: 34-05/18)	189. Stare Brynki, stan. 9 (AZP: 33-05/9)
139. Gryfino, stan. 13 (AZP: 34-05/20)	190. Stare Brynki, stan. 10 (AZP: 33-05/10)
140. Gryfino, stan. 14 (AZP: 34-05/21)	191. Stare Brynki, stan. 12 (AZP: 33-05/12)
141. Gryfino, stan. 15 (AZP: 34-05/22)	192. Stare Brynki, stan. 13 (AZP: 33-05/13)
142. Gryfino, stan. 16 (AZP: 34-05/23)	193. Stare Brynki, stan. 14 (AZP: 33-05/14)
143. Gryf ino, stan. 17 (AZP: 34-05/24)	194. Stare Brynki, stan. 15 (AZP: 33-05/15)
144. Gryfino, stan. 18 (AZP: 34-05/25)	195. Stare Brynki, stan. 17 (AZP: 33-05/17)
145. Gryfino, stan. 23 (AZP: 34-05/30)	196. Stare Brynki, stan. 18 (AZP: 33-05/18)
146. Gryfino, stan. 28 (AZP: 34-05/35)	197. Stare Brynki, stan. 19 (AZP: 33-05/19)
147. Gryfino, stan. 39 (AZP: 34-05/46)	198. Stare Brynki, stan. 20 (AZP: 33-05/20)
148. Gryfino, stan. 42 (AZP: 34-05/49)	199. Stare Brynki, stan. 21 (AZP: 33-05/21)
149. Gryfino, stan. 43 (AZP: 34-05/50)	200. Stare Brynki, stan. 24 (AZP: 33-05/38)
150. Gryfino, stan. 44 (AZP: 34-05/51)	201. Stare Brynki, stan. 22 (AZP: 33-05/36)
151. Gryf ino, stan. 47 (AZP: 34-05/54)	202. Stare Brynki, stan. 26 (AZP: 33-05/40)
152. Gryfino, stan. 50 (AZP: 34-05/57)	203. Steklinko, stan. 3 (AZP: 35-05/53)
153. Gryfino, stan. 52 (AZP: 34-05/59)	204. Steklinko, stan. 4 (AZP: 35-05/54)

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie

Tabela 14. Zestawienie stanowisk w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „W III" (część 3.)

Stanowisko Numer rejestru	Stanowisko Numer rejestru
205. Steklno, stan. 5 (AZP: 35-05/59)	242. Wełtyń, stan. 33 (AZP: 34-06/7)
206. Steklno, stan. 8 (AZP: 35-05/62)	243. Wełtyń, stan. 34 (AZP: 34-06/8)
207. Steklno, stan. 9 (AZP: 35-05/63)	244. Wełtyń, stan. 35 (AZP: 34-06/9)
208. Swochowo, stan. 4 (AZP: 35-06/94)	245. Wełtyń, stan. 38 (AZP: 34-06/12)
209. Swochowo, stan. 19 (AZP: 35-06/92)	246. Wełtyń, stan. 39 (AZP: 34-06/13)
210. Swochowo, stan. 20 (AZP: 35-06/96)	247. Wełtyń, stan. 40 (AZP: 34-06/14)
211. Wełtyń, stan. 5 (AZP: 33-05/41)	248. Wełtyń, stan. 41 (AZP: 34-06/15)
212. Wełtyń, stan. 6 (AZP: 33-05/42)	249. Wełtyń, stan. 42 (AZP: 34-06/16)
213. Wełtyń, stan. 7 (AZP: 33-05/43)	250. Wełtyń, stan. 43 (AZP: 34-06/17)
214. Wełtyń, stan. 8 (AZP: 33-05/44)	251. Wirów, stan. 1 (AZP: 34-05/95)
215. Wełtyń, stan. 9 (AZP: 33-05/45)	252. Wirów, stan. 3 (AZP: 34-05/97)
216. Wełtyń, stan. 10 (AZP: 33-05/46)	253. Wirów, stan. 7 (AZP: 34-05/101)
217. Wełtyń, stan. 11 (AZP: 33-05/47)	254. Wirów, stan. 8 (AZP: 34-05/102)
218. Wełtyń, stan. 11 (AZP: 34-05/120)	255. Wysoka Gryfińska, stan. 1 (AZP: 33-06/28)
219. Wełtyń, stan. 12 (AZP: 33-05/48)	256. Wysoka Gryfińska, stan. 4 (AZP: 33-06/34)
220. Wełtyń stan. 5 (AZP: 34-05/114)	257. Wysoka Gryfińska, stan. 5 (AZP: 33-06/35)
221. Wełtyń, stan. 7 (AZP: 34-05/116)	258. Wysoka Gryfińska, stan. 6 (AZP: 33-06/36)
222. Wełtyń, stan. 8 (AZP: 34-05/117)	259. Wysoka Gryfińska, stan. 7(AZP: 33-06/37)
223. Wełtyń, stan. 9 (AZP: 34-05/118)	260. Wysoka Gryfińska, stan. 8 (AZP: 33-06/38)
224. Wełtyń, stan. 12 (AZP: 34-05/121)	261. Wysoka Gryfińska, stan. 10(AZP: 33-06/40)
225. Wełtyń, stan. 13 (AZP: 33-05/49)	262. Wysoka Gryf iska, stan. 11(AZP: 33-06/57)
226. Wełtyń, stan. 14 (AZP: 33-05/50)	263. Wysoka Gryfińska, stan. 12 (AZP: 33-06/58)
227. Wełtyń, stan. 15 (AZP: 33-05/51)	264. Wysoka Gryfińska, stan. 13 (AZP: 33-06/59)
228. Wełtyń, stan. 16 (AZP: 33-06/43)	265. Wysoka Gryfińska, stan. 17 (AZP: 33-06/73)
229. Wełtyń, stan. 17 (AZP: 33-06/44)	266. Wysoka Gryfińska, stan. 18 (AZP: 33-06/74)
230. Wełtyń, stan. 19 (AZP: 33-06/46)	267. Żabnica, stan. 1 (AZP: 33-05/52)
231. Wełtyń, stan. 20 (AZP: 33-06/47)	268. Żelisławiec, stan. 6 (AZP: 33-06/71)
232. Wełtyń, stan. 21 (AZP: 33-06/48)	269. Żelisławiec, stan. 6 (AZP: 33-06/78)
233. Wełtyń, stan. 22 (AZP: 33-06/49)	270. Żelisławiec, stan. 7 (AZP: 33-06/77)
234. Wełtyń, stan. 25 (AZP: 33-06/53)	271. Żelisławiec, stan. 7 (AZP: 33-06/79)
235. Wełtyń, stan. 26 (AZP: 33-06/52)	272. Żelisławiec, stan. 9 (AZP: 33-06/81)
236. Wełtyń, stan. 27 (AZP: 34-06/1)	273. Żelisławiec, stan. 10 (AZP: 33-06/82)
237. Wełtyń, stan. 28 (AZP: 34-06/2)	274. Żelisławiec, stan. 11 (AZP: 33-06/85)
238. Wełtyń, stan. 29 (AZP: 34-06/3)	275. Żelisławiec, stan. 12 (AZP: 33-06/86)
239. Wełtyń, stan. 30 (AZP: 34-06/4)	276. Żelisławiec, stan. 33 (AZP: 33-06/109)
240. Wełtyń, stan. 31 (AZP: 34-06/5)	277. Steklno, stan. 15 (AZP: 35-05/76)
241. Wełtyń, stan. 32 (AZP: 34-06/6)	

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie

7. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

7.1. Oświata

Podstawowe zadania z zakresu oświaty realizują na terenie gminy Gryfino następujące obiekty:

1) 5 przedszkoli, wszystkie położone w obszarze miasta;
2) Szkoły podstawowe:
   a) SP nr 1 Gryfino,
   b) SP nr 2 Gryfino,
   c) SP nr 4 Gryfino,
   d) SP Gardno,
   e) SP Chwarstnica,
   f) SP Żabnica,
   g) SP Radziszewo;
3) Gimnazjum w Gryfinie.

W związku ze znacznymi odległościami, które muszą pokonać uczniowie do szkół gmina organizuje dowóz uczniów do szkół. Dowozem objęci są uczniowie do czterech szkół:

1) do SP Nr 1 w Gryfinie - z miejscowości: Pniewo, Żórawie, Żórawki, Krajnik, N. Czarnowo, Pastuszka, Krzypnica, Gajki, Steklno, Steklinko, Włodkowice, Szczawno, Zaborze, Ciosna, Śremsko;
2) do SP w Chwarstnicy - z miejscowości Bartkowo, Borzym, Dołgie, Mielenko, Sobieradz, Wirów, Wirówek, Sobiemyśl, Osuch, Parsówek;
3) do SP w Borzymiu (filia SP Chwarstnica) - z miejscowości: Dołgie, Sobiemyśl;
4) do SP w Żabnicy - z miejscowości: Czepino, Dębce, Nowe Brynki;
5) do SP w Gardnie - z miejscowości: Chlebowo, Drzenin, Wełtyń, Wysoka Gryfińska, Stare Brynki, Raczki;.
6) do SP w Radziszewie - dzieci z miejscowości: Daleszewo, Łubnica.

7.2. Kultura

Baza usług kultury w gminie Gryfino tworzą:

1) Gryfiński Dom Kultury z siedzibami przy:
   a) ul. Szczecińskiej,
   b) w „Pałacyku pod lwami",
2) filie wiejskie Gryfińskiego Domu Kultury, działające w świetlicach w:
   a) Bartkowie,
   b) Borzymiu,
   c) Sobiemyślu,
   d) Sobieradzu,
   e) Daleszewie,
   f) Mielenku Gryfińskim,
   g) Strych Brynkach,
   h) Krajniku,
   i) Drzeninie,
   j) Czepinie,
   k) Steklnie,
   l) Krzypnicy;

3) Kino „Gryf" w zarządzie Gryfińskiego Domu Kultury;
4) Biblioteka Publiczna w Gryfinie w skład której na terenie miasta wchodzą: Biblioteka Publiczna, Filia "Górny Taras" i Filia Biblioteka Naukowa oraz filie w miejscowościach
   a) Chwarstnica,
   b) Gardno,
   c) Pniewo,
   d) Wełtyń,
   e) Żabnica,
5) Klub Osiedlowy „Górny Taras".

7.3. Sport i rekreacja

Krzewieniem kultury fizycznej wraz z utrzymaniem obiektów sportowych spoczywają na gminie jako zadania własne. W realizacji tego zadania gminę wspierają Fundacja na Rzecz Budowy Obiektów Sportowych, ZE „Dolna Odra" oraz kluby i stowarzyszenia sportowe. Obiektami sportu i rekreacji w gminie są:

1) obiekty sportowe Fundacja na Rzecz Budowy Obiektów Sportowych - stadion z widownią na 300 miejsc, boiskiem do piłki nożnej, bieżnią lekkoatletyczną; 3 płyty boisk treningowych do piłki nożnej, boisko do piłki ręcznej z widownią; 9 kortów tenisowych z główną widownią na 1500 miejsc), siłownią i sauną,
2) obiekty przyszkolne:
   a) Gimnazjum w Gryfinie - stadion, boisko do piłki ręcznej, 2 boiska do koszykówki, sale gimnastyczne, siłownia,
   b) SP nr 2 - sala gimnastyczna, boisko o sztucznej nawierzchni, bieżnia,
   c) SP nr 1 - sala gimnastyczna,
   d) Zespół Szkół Zawodowych - sala gimnastyczna, siłownia, 2 boiska do piłki ręcznej,
   e) Liceum Ogólnokształcące - sala gimnastyczna, boisko do piłki ręcznej,
   f) Sale gimnastyczne przy szkołach podstawowych w miejscowościach: Chwarstnica, Gardno, Radziszewo, Żabnica;
3) obiekty Sportowe LZS:
   a) dwa boiska piłkarskie LKS „Odrzanka",
   b) boiska piłkarskie LZS;
4) obiekty rekreacyjno - sportowe:
   a) przystań żeglarska - MOS Gryfino,
   b) miasteczko rowerowe - GDK Gryfino,
   c) strzelnica przy ul. Łużyckiej,
   d) strzelnica przy ul. Słonecznej,
   e) Centrum Wodne „Laguna",
   f) place do gry w koszykówkę,
5) plaże nad jeziorami Wełtyń, Steklno i Wirów posiadające wypożyczalnie sprzęt pływającego.

7.4. Ochrona zdrowia

Gmina Gryfino, ze względu na fakt posiadania na swoim terenie siedziby powiatu, posiada wszystkie podstawowe obiekty służby zdrowia, należą do nich:

1) Szpital Powiatowy w Gryfinie,
2) Zakłady Opieki Zdrowotnej,
3) Apteki i Punkty Apteczne,
4) Wojewódzka Stacja Pogotowia Ratunkowego,
5) Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna,
6) Regionalne Centrum Krwiodawstwa i Krwiolecznictwa w Szczecinie, OT/Gryfino.

7.5. Opieka społeczna

Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Gryfinie powołany uchwałą z dnia 26.04.1990 roku realizuje zadania wynikające z rządowych programów pomocy społecznej bądź innych ustaw, mających na celu ochronę poziomu życia osób i rodzin najuboższych. Jego działania wspomagają:

1) Dom Pomocy Społecznej w Nowym Czarnowie powołany w 1983 roku przeznaczony dla około 130 osób;
2) Dom Pomocy Społecznej w Dębcach działający od 1990 roku przeznaczony dla około 70 osób przewlekle chorych;
3) Polski Komitet Pomocy Społecznej w Gryfinie, którego celem jest niesienie pomocy osobom starszym, niepełnosprawnym, chorym i samotnym;
4) Polskie Stowarzyszenie na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym w Gryfinie prowadzące Warsztaty Terapii Zajęciowej;
5) Towarzystwo Przyjaciół Dzieci w Gryfinie;
6) Poradnia psychologiczno-pedagogiczna w Gryfinie;
7) Ośrodek Interwencji Kryzysowej w Gryfinie;
8) Klub Abstynenta „Feniks" w Gryfinie;
9) Niepubliczne placówki opiekuńczo-wychowawcze:
10) Środowiskowe Ognisko Wychowawcze przy ul. Bol. Chrobrego,
11) Środowiskowe Ognisko Wychowawcze przy ul. Iwaszkiewicza,
12) Środowiskowe ognisko wychowawcze w Gardnie przy SP;
13) Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie.

7.6. Obiekty usług publicznych i administracji

Gryfino posiada na swoim terenie siedziby wielu instytucji i obiektów administracji samorządowej, państwowej i innych:

1) Zespół Parków Krajobrazowych Doliny Dolnej Odry,
2) Inspektorat Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
3) Komenda Powiatowa Policji w Gryfinie,
4) Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej,
5) Nadleśnictwo Gryfino,
6) Oddział Celny Gryfino,
7) Powiatowy Urząd Pracy,
8) Prokuratura Rejonowa,
9) Rejon Energetyczny,
10) Sąd Rejonowy w Gryfinie,
11) Starostwo Powiatowe wraz jednostkami pomocniczymi,
12) Strażnica Straży Granicznej,
13) Urząd Miasta i Gminy Gryfino,
14) Urząd Pocztowy,
15) Urząd Skarbowy.

7.7. Jakość życia mieszkańców

Przytoczone wyżej dane można odczytać jako korzystne wskaźniki na tle innych ośrodków miejskich w regionie. Trzeba jednak podkreślić, że znaczny udział istniejącej w mieście zabudowy pochodzi sprzed 1945r. oraz z lat siedemdziesiątych XX w. kiedy dokonano odbudowy części kwartałów Starego Miasta 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.

Podejmowane także dotychczasowe działania 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:

1) znaczna dekapitalizacja istniejącej zabudowy;
2) 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:

1) „Dolna Odra”
2) „Taras-Północ”
3) „Regalica”.

Niekorzystnym zjawiskiem dotyczącym warunków zamieszkiwania w gminie jest dysproporcja zasobów mieszkaniowych w mieście i gminie. 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 przyrost bezrobocia, 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.

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 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 Gryfinie, znaczna ilość mieszkańców jest zmuszona do odbywania codziennych podróży. Znacznym ułatwieniem dla uczących się jest zorganizowany przez gminę dowóz dzieci do szkół.

8. ZAGROŻENIA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Gmina Gryfino leży w dolinie Dolnej Odry, drugiej co do wielkości rzeki w Polsce. Według RZGW w Szczecinie na tym odcinku Odry powodzie letnie należą do rzadkości i tylko sporadycznie, jednak podobnie jak ostatnia w 1997r., stanowią zagrożenie dla ludzi i w związku z tym zagrożenia powodzią nie można lekceważyć. Zapobieganie powodzi obejmuje utrzymanie wałów ochronnych i koryta przepływu wielkiej wody. Do systemu przeciwpowodziowego gminy zalicza się system wałów ochronnych oraz tereny zalewowe wzdłuż koryta rzeki (poldery i doliny rzeczne). Szczególną rolę w ochronie przed powodzią pełnią okresowo podtapiane tereny międzywala, posiadające olbrzymią możliwość kompensacji podniesionych stanów wód dzięki utrzymanemu naturalnemu charakterowi biegu rzeki wraz z jej naturalną obudową.

Drugim istotnym elementem ochrony przed powodzią są zagrożenia wiosennymi powodziami zatorowymi. W zależności od warunków hydrologicznych zagrożenie doliny dolnej Odry w tym zakresie może sięgnąć nawet do ujścia Warty, obejmując tereny zalewowe w otoczeniu brzegów głównego koryta rzeki. W przypadku powodzi zimowej największy wpływ na jej zapobieganie mają działania ludzi polegające na sprawnej akcji lodołamania, przy prowadzeniu której należy uwzględnić sytuację na wodach morskich będących naturalnym odbiornikiem lodów odrzańskich.

Mniej istotne znaczenie mają bardzo rzadko występujące lokalne powodzie i podtopienia w okresach przepływu wielkich wód. Przyczyną ich występowania są silne wiatry od strony morza, które potęgują powstanie tzw. cofki i wystąpienie wód z brzegów. Tereny zagrożone powodzią to przede wszystkim tereny użytkowane rolniczo (użytki zielone, ogrody działkowe) oraz zamieszkałe tereny Gryfina i okolic.

9. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRODUKCJI I USŁUG

9.1. Uwarunkowania rozwoju produkcji i usług

Gmina posiada znaczny potencjał gospodarczy, oparty w końcu 2004 r. na funkcjonowaniu 3618 podmiotów gospodarczych. Większość z nich posiada swoje siedziby w Gryfinie, ważną miejscowością dla lokowania działalności gospodarczej pozostaje Nowe Czarnowo. Nad sektorem publicznym zdecydowanie dominuje sektor prywatny. Struktura jednostek zarejestrowanych w systemie REGON przedstawia się następująco:

1) w sektorze publicznym:
   a) jednostki prawa budżetowego państwowe i komunalne,
   b) spółki prawa handlowego;
2) w sektorze prywatnym:
   a) osoby fizyczne,
   b) spółki prawa handlowego,
   c) spółki z udziałem kapitału zagranicznego,
   d) spółdzielnie,
   e) fundacje,
   f) stowarzyszenia i organizacje społeczne.

Do ważniejszych zakładów produkcyjnych należą:

1) Zespół Elektrowni "Dolna Odra" S.A. w Nowym Czarnowie,
2) "Termokor" S.A. w Nowym Czarnowie
3) "Gotech" S.A. w Nowym Czarnowie
4) "Izomar" Sp. z o.o. w Nowym Czarnowie
5) "Elektrobudowa" S.A. w Nowym Czarnowie
6) KE Dolna Odra Sp. z o.o. w Nowym Czarnowie
7) Labud Barg. Sp. z o.o.

W Gryfinie funkcjonują następujące spółdzielnie:
1) "Lotos" Odzieżowa Spółdzielnia Pracy w Nowym Czarnowie
2) PSS "Społem" w Gryfinie
3) GS "Samopomoc Chłopska" w Gryfinie
4) Spółdzielnia Pracy "Piast" w Gryfinie
5) Spółdzielnia Mieszkaniowa "Regalica" w Gryfinie
6) Spółdzielnia Mieszkaniowa "Taras Północ" w Gryfinie
7) Spółdzielnia Mieszkaniowa "Dolna Odra" w Gryfinie

Ważny udział w tworzeniu miejsc pracy mają również spółki prawa handlowego, należą do nich miedzy innymi:
1) WKI "Isoliertechnik" Sp. z o.o. w Wełtyniu
2) Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o.
3) Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej Sp. z o.o.
4) Gryfińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
5) Insmont Sp. z o.o.
6) Interbau Sp. z o.o.

Spółki cywilne m.in.: "Gryf - Sped" w Gryfinie.

Wśród spółek z osobowością prawną działających na terenie gminy znajdują się również spółki z kapitałem zagranicznym :
1) Duńskim - "Scan-Pol Farming" w Drzeninie,
2) Niemieckim:
   a) "He Gru" w Gryfinie,
   b) "Jurging" w Pniewie,
   c) "Fliegel Textilservice" w Nowym Czarnowie,
3) Szwedzkim:
   a) "Gryfskand" w Gryfinie,
   b) "Odra Land" w Daleszewie.

9.2. Uwarunkowania rozwoju produkcji rolnej i leśnej

Rolnicza działalność produkcyjna zajmuje bardzo ważne miejsce w strukturze dochodów mieszkańców gminy. Decyduje o tym znaczący, udział gruntów rolnych w powierzchni gminy. Zajmują one łącznie 13 883 ha. Dominujący udział w strukturze agrarnej gminy mają uprawy, zajmujące powierzchnię 11093 ha, łąki zajmują 1727 ha, pastwiska - 520 ha. Najmniejszą powierzchnię zajmują sady - tylko 105 ha. Strukturę agrarną gminy z uwzględnieniem podziału na poszczególne użytki obrazuje poniższa tabela.

Tabela 15. Struktura zainwestowania gminy

<table>
<tr><td colspan="5">Użytki rolne w hektarach i %</td><td>Użytki leśne</td><td>Grunty zabudowane i zurbanizowane</td><td>Pozostałe</td></tr>
<tr><td colspan="5">13 883
54,73%
w tym:</td><td rowspan="2">5541
21,85%</td><td rowspan="2">1631
21,23%</td><td rowspan="2">4310
4,9%</td></tr>
<tr><td>Orne
11 093
79,90%</td><td>Sady
105
0,76 %</td><td>Łąki
1 727
12,44 %</td><td>Pastw.
520
3,75%</td><td>Pozostałe grunty (pod stawami i rowami)
438
3,15%</td></tr>
</table>

Źródło: Starostwo Powiatowe w Gryfinie (dane na 14 luty 2008 r.)

Struktura gospodarstw i ich wielkość zmieniła się na terenie gminy w zasadniczy sposób. Umocnił się tu sektor prywatny, grunty i obiekty dawnych Państwowych Gospodarstw Rolnych objęli częściowo indywidualni właściciele lub dzierżawcy, wiele z nich pozostaje jednak ciągle niewykorzystanych. W gminie działalność prowadzi obecnie 705 gospodarstw. Najwięcej jest gospodarstw małych, mieszczących się w przedziale od 1 do 15 ha, stanowią one ponad 85% całości. Na terenie gminy jest również grupa gospodarstw o średniej powierzchni pomiędzy 20 a 50 ha, 4 gospodarstwa o średniej powierzchni pomiędzy 100 a 200 ha oraz dwa o średniej powierzchni do 1000 ha

Istotnym czynnikiem wpływającym na poziom produkcji rolniczej jest jakość gleb. gmina dysponuje glebami o średniej i wysokiej jakości i przydatności pod względem rolniczym. Najlepsze, o klasach III i IV występują w obrębie polderów Odry, na terenach morenowych poza dnem doliny Odry sytuacja jest pod tym względem gorsza. Wśród upraw bezwzględną większość stanowią zboża, zajmujące 74% struktury zasiewów, pozostałe użytki zajmują: rzepak - 16,5%, rośliny strączkowe - 4.1%, ziemniaki - 2,1%, buraki cukrowe - 0.7%. Pozostałe uprawy zajmują 1,2% a odłogi - 1,4% powierzchni upraw.

Powierzchnia lasów na terenie gminy wynosi 5387 ha, co daje łącznie 25% powierzchni. Oprócz niewielkiego udziału własności prywatnej, głównym ich zarządcą są Lasy Państwowe - Nadleśnictwo Gryfino. Użytki te koncentrują się w obrębie dwóch dużych kompleksów leśnych, położonych w północnej części gminy lasów Krzymowskich oraz kompleksów położonych na południu gminy. Są to w przeważającej mierze lasy młode, drzewostany do III klasy wiekowej (do 60 lat) stanowią 73,8% całkowitej powierzchni lasów gminy. Lasy stare w VII klasie wiekowej, o przeciętnym wieku powyżej 100 lat stanowią niewielki odsetek całości - około 2% powierzchni.

9.3. Uwarunkowania rozwoju rekreacji i turystyki

Podstawowym ogniwem gminnego systemu obsługi ruchu turystycznego jest baza noclegowa, tworzą ją następujące obiekty:
1) motel w Pniewie,
2) ośrodki wczasowe w miejscowościach:
   a) Gryfino,
   b) Wełtyń;
3) pensjonat w Czepinie;
4) gospodarstwa agroturystyczne:
   a) „Bukowieniec” w miejscowości Żurawie,
   b) w miejscowości Wirówek,
   c) „Raj” w miejscowości Włodkowice,
   d) Łowisko w Osuchu - Stary młyn nad Tywą.

Bazę gastronomiczną gminy tworzą następujące obiekty:
1) restauracje - 3%
2) kawiarnie - 3%
3) cukiernie - 7%
4) punkty małej gastronomi - 77%.

Gmina dysponuje rozbudowaną siecią obiektów sportu i rekreacji, należą do nich:

1) Obiekty przyszkolne:
   a) sale gimnastyczne przy:
      a. Szkole Podstawowej Nr 1 w Gryfinie,
      b. Zespole Szkół Zawodowych w Gryfinie;
   b) przy Szkole Podstawowej Nr 2 - sala gimnastyczna, boisko do piłki ręcznej, bieżnia;
   c) przy Gimnazjum w Gryfinie - stadion, boisko do piłki ręcznej, 2 boiska do koszykówki, sale gimnastyczne, siłownia;
   d) przy Zespole Szkół Ponadgimnazjalnych Nr 2 - sala gimnastyczna, siłownia, 2 boiska do piłki ręczne;
   e) przy Liceum Ogólnokształcącym w Gryfinie - sala gimnastyczna, boisko do piłki ręcznej;
2) Obiekty sportowe w Gryfinie:
   a) stadion z boiskiem do piłki nożnej, bieżnią lekkoatletyczną, skocznią w dal, skocznią wzwyż, rzutnią do kuli,
   b) trzy płyty boisk treningowych,
   c) skate park,
   d) korty tenisowe,
3) boiska sportowe na terenie gminy w miejscowościach:
   a) Borzym,
   b) Daleszewo,
   c) Chlebowo,
   d) Krajnik,
   e) Krzypnica,
   f) Nowe Czarnowo,
   g) Stare Brynki,
   h) Steklno,
   i) Wysoka Gryfińska,

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 Batowa), 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: Nowe Czarnowo - Pniewo - Gryfino - Stare Brynki - Chlebowo;
   b) Niebieski - Szlak Równiny Wełtyńskiej, prowadzący od Jeziora Szmaragdowego, przez Wzgórza Bukowe, dolinę ginącego potoku Ponikwa, na Równinę Wełtyńską; w gminie Gryfino przebiega przez miejscowości: Borzymek - Osuch - Chwarstnica - Wełtyń - (Jezioro Zamkowe - Jezioro Krzywienko) - Chlebowo;
   c) Zielony - Szlak Woja Żelisława, prowadzący przez prowadzi przez Wzgórza 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: Chlebowo - Radziszewo, 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 Nadodrzańskiej - przebiegająca ze Szczecina przez: Gryfino, Widuchową, Krajnik Dolny, Czelin, Namyślin w kierunku Kostrzyna,
   b) odcinek trasy „Dookoła Gór Bukowych" - przebiegająca przez: Radziszewo - Chlebowo - Wysoka Gryfińska - Gardno - Żelisławiec - Kartno - Glinna - Stare Czarnowo - Kołbacz - Płonia - Szczecin Osiedle Słoneczne - Zdroje - Jezioro Szmaragdowe - Radziszewo;
   c) odcinek trasy transgranicznej - przebiegająca przez: Schwedt - Krajnik Dolny - Ognica -Widuchowa - Marwice - Żórawki - Gryfino - Radziszewo - Szczecin Podjuchy - Ustowo - Siadło Dolne - Barnisław - Bobolin - Grambow;
   d) odcinek trasy transgranicznej - przebiegającej przez: Mescherin - Gryfino - Jezioro Wełtyń;
   e) czerwona - „Odrzańsko-Bukowa" - przebiegająca przez: Gryfino - Żabnica - Daleszewo - Stare Brynki - Puszcza Bukowa - Wysoka Gryfińska - Gardno - Wełtyń - Gryfino;
   f) niebieska - „Wełtyńsko - Tywiańska" - przebiegająca przez: Gryfino - Wełtyń - Chwarstnica - Borzym - Mielenko Gryfińskie - Wirów - Gryfino;
   g) zielona „Leśna" - przebiegająca przez: Gryfino - Szczawno - Żórawie - Bartkowo - Gajki - Steklinko - Czarnówko - Pacholęta - Krzypnica - Krajnik - Nowe Czarnowo - Pniewo - Gryfino;
   h) żółta - „Steklińska" - przebiegająca przez: Gryfino - Wirów - Bartkowo - Steklno - Steklinko - Nowe Czarnowo - Pniewo - Gryfino;
3) Szlaki wodne:
   a) „Międzyodrze" - przebiegający przez: Odrę Zachodnią - Kanał Węzłowy - Kanał Krzyżowy - Kanał Leniwy - Starą Regalicę - Kanał Długi - Kanał Szeroki - Kanał Na Palach - Kanał Czarny-Kanał Moczydłowski - Kanał Wtórny - Kanał Drzewny - Kanał Kurowski;
   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. UWARUNKOWANIA ROZBUDOWY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

10.1. Komunikacja drogowa

Gmina dysponuje dobrze rozwiniętą siecią drogową, którą tworzą drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne. Sieć ta zapewnia w dostatecznym stopniu możliwość przemieszczania się pomiędzy miejscowościami w gminie, ale charakteryzuje się, z wyjątkiem odcinków dróg wojewódzkich i powiatowych niskim standardem technicznym. Podstawowy układ komunikacyjny obszaru gminy tworzą:

1) drogi krajowe - o łącznej długości 27,2 km (miasto - 8,0 km, gmina 19,2 km),
2) drogi wojewódzkie - o łącznej długości 30,99 km (miasto - 1,9 km, gmina 29,09 km),
3) drogi powiatowe - o łącznej długości 93,31 km (miasto - 14,11 km, gmina 79,2 km),
4) drogi gminne o łącznej długości 108,11 km (miasto - 9,51 km, gmina 98,6 km).

Przez gminę przebiega odcinek drogi krajowej Nr 31 przebiegającej przez obszar gminy na odcinku pomiędzy miejscowościami Radziszewo - Gryfino - Chojna - Mieszkowice - Boleszkowice oraz drogi wojewódzkiej Nr 119, przebiegającej przez obszar gminy na odcinku pomiędzy miejscowościami Radziszewo - Chlebowo - Gardno. Drogi te stanowią trzon gminnego systemu komunikacji kołowej, przenoszący znaczną część ruchu lokalnego i tranzytowego w gminie i jej otoczeniu. Ich stan techniczny można określić jako dobry, dysponują dobrej jakości utwardzoną nawierzchnią, nie mają jednak utwardzanych poboczy oraz chodników we wszystkich terenach zabudowanych.

Tabela 16. Zestawienie dróg wojewódzkich w gminie

L.p.	Nr drogi	Nazwa drogi
1.	119	Radziszewo - Chlebowo - Gardno
2.	120	Granica Państwa - Gryfino - Gardno - Stare Czarnowo
3.	121	Pniewo - Banie - Rów

Źródło: Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich

Tabela 17. Zestawienie ulic wojewódzkich w mieście Gryfino

L.p.	Nazwa ulicy
1.	Grunwaldzka
2.	Piastów
3.	Wojska Polskiego

Źródło: Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich

Piętnaście odcinków dróg powiatowych rozprowadza ruch lokalny na terenie całej gminy. Wszystkie dysponują utwardzonymi nawierzchniami, znajdują się jednak często w złym stanie technicznym, ponad 60% ich przebiegu pilnie wymaga gruntownej modernizacji. Listę tę tworzą następujące odcinki dróg:

Tabela 18. Zestawienie dróg powiatowych

L.p.	Nr drogi	Nazwa drogi
1.	1351Z	Gardno - Pyrzyce
2.	1356Z	Gryfino - Borzym - Linie
3.	1357Z	Daleszewo - Chlebowo
4.	1359Z	Chlebowo - Binowo
5.	1360Z	Steklno - Babinek
6.	1361Z	Daleszewo - Żabnica - Czepino
7.	1362Z	Wełtyń - Wirów - Bartkowo
8.	1363Z	Steklno - Widuchowa
9.	1364Z	Drzenin - Sobieradz - Chwarstnica
10.	1365Z	Stacja PKP Chwarstnica - Chwarstnica
11.	1366Z	Chwarstnica - Bartkowo
12.	1367Z	Szczawno - Bartkowo
13.	1360Z	Szczawno - Żurawki - Pniewo
14.	1369Z	Krzypnica - Krajnik
15.	1378Z	Rożnowo - Borzym

Źródło: Powiatowy Zarząd Dróg

System dróg powiatowych uzupełniają ulice powiatowe w mieście Gryfino. Ich zestawienie przedstawia poniższa tabela.

Tabela 19. Zestawienie ulic powiatowych

L.p.	Nazwa ulicy	L.p.	Nazwa ulicy
1.	1 Maja	9.	Kołątaja
2.	9 Maja	10.	Krasińskiego
3.	Armii Krajowej	11.	Łączna
4.	Asnyka	12.	Mickiewicza
5.	Długa - Żabnica	13.	Niepodległości
6.	Fabryczna	14.	Pomorska (wzdłuż cmentarza)
7.	Flisacza (wzdłuż torów kolejowych)	15.	Sprzymierzonych
8.	Kolejowa	16.	Zielna

Źródło: Powiatowy Zarząd Dróg

Drogi gminne odgrywają podstawową rolę w przenoszeniu lokalnego ruchu pojazdów we wszystkich miejscowościach. Jednak znaczna ich część nie dysponuje utwardzoną nawierzchnią. Oprócz dróg o nawierzchni bitumicznej, pewną ilość stanowią dawne folwarczne drogi brukowane, pozostałe są drogami gruntowymi. Ich standard i stan techniczny jest zatem bardzo różny. Powoduje to, że niektóre z nich są nieprzejezdne dla samochodów osobowych.

Tabela 20. Zestawienie dróg gminnych

L.p.	Nr drogi	Nazwa drogi (relacji:)
1.	4104002	Żabnica - Żabnica (ul. Polna)
2.	4104005	Czepino (ul. Leśna, Piaskowa) - Stare Brynki
3.	4104006	Czepino (ul. Morenowa, Akacjowa) - droga gminna 04005
4.	4104011	Radziszewo (ul. Topolowa) - Łubnica (ul. Słoneczna)
5.	4104012	Radziszewo - przejazd PKP
6.	4104013	Radziszewo - droga wojewódzka nr 119
7.	4104016	Daleszewo (ul. Sportowa) - Chlebowo
8.	4104017	Radziszewo (ul. Kościelna) - Stare Brynki
9.	4104018	Daleszewo (ul. Leśna) - droga powiatowa nr 1357Z
10.	4104020	Daleszewo - Stare Brynki
11.	4104021	Nowe Brynki (ul. Lipowa) - Stare Brynki
12.	4104023	Chlebowo - Podjuchy
13.	4100027	Stare Brynki - Wełtyń (ul. Łużycka)
14.	4104028	Wysoka (ul. Lipowa) - Binowo
15.	4104031	Wełtyń - Wełtyń
16.	4104034	dr powiatowa nr 1362Z - Wełtyń (ul. Wirowska)
17.	4104035	Wełtyń (ul. Polna) - Chwarstnica (ul. Kasztanowa)
18.	4104036	Gardno - Wełtyń (ul. Polna)
19.	4104040	Drzenin - Chwarstnica
20.	4104041	Sobieradz - droga gminna nr 414040
21.	4104043	Sobieradz - Sobieradz
22.	4104044	Sobieradz - Parsówek
23.	4104046	Sobieradz - Borzym

L.p.	Nr drogi	Nazwa drogi (relacji:)
24.	4104047	Sobieradz - Dołgie
25.	4104058	Dołgie - stacja PKP Sosnowo
26.	4104059	Dołgie - Sosnowo
27.	4104062	Borzym - osada leśna
28.	4104069	Pniewo - Bartkowo
29.	4104072	Pniewo - Żórawie - Pniewo
30.	4104073	Bartkowo - Żórawki
31.	4104079	Steklno - Nowe Czarnowo
32.	4104080	Pniewo - Nowe Czarnowo
33.	4104082	Nowe Czarnowo - droga wojewódzka nr 112
34.	4104083	droga krajowa nr 31 - Elektrownia „Dolna Odra”
35.	4104085	droga krajowa nr 31 - Krzypnica
36.	4104086	Gryfino - Elektrownia „Dolna Odra”
37.	4104087	Gryfino - Elektrownia „Dolna Odra” - Nowe Czarnowo
38.	4104091	Borzym - Sobiemyśl

Źródło: Urząd Miasta i Gminy Gryfino

Tabela 21. Zestawienie ulic gminnych

L.p.	Nazwa ulicy	L.p.	Nazwa ulicy
1.	11 Listopada	18.	Ogrodowa
2.	Andersa W.	19.	Okrężna
3.	Artyleryjska	20.	Orląt Lwowskich
4.	Bałtycka	21.	Orzeszkowej E.
5.	Bolesława Krzywoustego	22.	Parkowa
6.	Czechosłowacka	23.	Pionierów
7.	Energetyków	24.	Podgórna
8.	Garbarska	25.	Rapackiego
9.	Iwaszkiewicza J.	26.	Rybacka
10.	Konopnickiej M.	27.	Sienkiewicza
11.	Kościelna	28.	Słoneczna
12.	Kościuszki	29.	Słowiańska
13.	Kwiatowa	30.	Sportowa
14.	Lechicka	31.	Staszica S.
15.	Limanowskiego B.	32.	Wodna
16.	Nadodrzańska	33.	Wyspiańskiego S.
17.	Mieszka I	34.	Żeromskiego S.

Źródło: Urząd Miasta i Gminy Gryfino

10.2. Komunikacja kolejowa

Przez teren gminy przebiega magistralna linia kolejowa nr 273 relacji Szczecin - Gryfino - Wrocław. Jest to linia dwutorowa, zelektryfikowana łącząca region Śląska z Zespołem Elektrowni „Dolna Odra” S.A. i portem szczecińskim. Linia ta ma kategorie linii magistralnej, pasażersko - towarowej. Linie kolejowe będące na terenie gminy znajdują się w obszarze działania Zakładu Linii Kolejowych w Szczecinie.

10.3. Żegluga śródlądowa

Gmina Gryfino leży w pobliżu połączenia dwóch międzynarodowych dróg wodnych E30 oraz E70, przenoszących ruch w kierunkach wschód - zachód i północ - południe, województwo zachodniopomorskie jest obszarem szczególnej, jak na warunki polskie, koncentracji przewozów transportem wodnym. Szacuje się, że krajowa żegluga śródlądowa przewozi tu ponad 6 mln ton (70% całej masy ładunkowej), w tym większość w relacjach zagranicznych.

Do największych polskich armatorów w żegludze śródlądowej, działających w obszarze województwa, należą: „Odratrans” S.A., Żegluga Bydgoska S.A., Żegluga Szczecińska, rośnie też znaczenie małych firm, dysponujących jedną lub kilkoma barkami. W ostatnich latach dolnej Odrze wzrósł ruch jednostek zagranicznych. Łącznie w obu kierunkach ze szlaku wodnego Dolnej Odry około 17 tys. statków śródlądowych, co obrazuje skalę ruchu żeglugowego na tym odcinku.

10.4. Gospodarka cmentarzami w zarządzie Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych

W obszarze gminy funkcjonuje obecnie pięć czynnych cmentarzy komunalnych, ich szczegółowe zestawienie przedstawia poniższa tabela.

Tabela 22. Zestawienie cmentarzy:

L.p.	Lokalizacja	Stopień wykorzystania	Ilość wolnych przygotowanych miejsc pochówku	Przewidywany okres eksploatacji
1.	Gryfino	90%	600	2,5 roku
2.	Wełtyń	70%	200	20 lat
3.	Krzypnica	40%	120	30 lat
4.	Żabnica	30%	250	30 lat
5.	Chwarstnica	50%	300	30 lat

Znaczny stopień wykorzystania dostępnych miejsc pochówku na funkcjonujących cmentarzach komunalnych oraz dająca się zaobserwować tendencja wzrostu liczby ludności gminy skłania do konieczności rezerwowania nowych miejsc dla potrzeb budowy nowych cmentarzy komunalnych.

10.5. Zaopatrzenie w wodę

Gmina Gryfino charakteryzuje się wysokim stopniem zwodociągowania, sięgającym niemal 100%. Woda do sieci wodociągowych, dostarczana jest z 13 ujęć zlokalizowanych na terenie Gminy, z czego 12 jest własnością PUK Sp. z o.o., a jedno ujęcie stanowi

własność elektrociepłowni „Dolna Odra". Ze zbiorowych systemów zaopatrzenia w wodę korzysta zdecydowana większość mieszkańców miasta i gminy Gryfino, a mianowicie: prawie 98% mieszkańców miasta Gryfino i 94% mieszkańców wsi.

Z wodociągów grupowych zaopatrywane są następujące miejscowości:
1) Gryfino (ujęcie wody „Tywa" i „Pomorska") - Żabnica (część wsi) - Czepino (część wsi) - Żórawki - Pniewo - (część wsi);
2) Drzenin (ujęcie wody) - Gardno
3) Chwarstnica (ujęcie wody) - Sobieradz;
4) Chlebowo (ujęcie wody) - Stare Brynki - Raczki;
5) Krzypnica (ujęcie wody) - Pastuszka - Krajnik - Nowe Czarnowo - Pniewo (część wsi) - elektrownia „Dolna Odra";
6) Parsówek - zaopatrywanie w wodę z miejscowości Parsów, gm. Bielice (ujęcie wody Parsów)
7) Bartkowo (ujęcie wody) - Żórawie - Wirów - Wirówek - Mielenko - Szczawno;
8) Dębce (ujęcie wody) - Żabnica (część wsi) - Daleszewo - Radziszewo - Łubnica - Nowe Brynki - Czepino (część wsi);
9) Sobiemyśl (ujęcie wody) - Dołgie;
10) Steklno (ujęcie wody) - Stelinko.

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 miejscowościach brak jest sieci wodociągowej lub wymagają one rozbudowy. Są to wsie: Zaborze, Włodkowice, Gajki, Ciosna, Śremsko.

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

10.6. Odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków

Całkowita długość sieci kanalizacji sanitarnej w gminie wynosi 107,5 km, z czego 50,5 km przypada na tereny zainwestowane miasta. Ścieki z miasta są zrzucane do gminnej oczyszczalni ścieków, położonej w północno zachodniej części miasta.

Łącznia miasto i gmina Gryfino dysponuje systemem kanalizacji sanitarnej funkcjonującej w oparciu o:
1) oczyszczalnie ścieków w miejscowościach:
   a) Gryfino - oczyszczalnia mechaniczno - biologiczna z podwyższonym usuwaniem biogenów, o przepustowości 75000 m3/d,
   b) Gardno - oczyszczalnia typu Bioblok Mu 200 i Mu 100,
   c) Steklno - oczyszczalnia typu SBR o przepustowości 165 m3/d,
   d) Sobiemyśl - oczyszczalnia typu Bioblok Mu 100,
   e) Stare Brynki - oczyszczalnia typu Bioblok Mu 75a,
2) przepompownie w miejscowościach:
   a) Dołgie - tłocząca ścieki do oczyszczalni w Sobiemyślu,
   b) Drzenin - tłocząca ścieki do oczyszczalni w Gardnie,
   c) Wysoka Gryfińska - tłocząca ścieki do oczyszczalni w Gardnie.

Według założeń zrealizowanej rozbudowy oczyszczalni w Gryfinie, oczyszczalnie w Gardnie i Starych Brynkach przeznaczone są do likwidacji. Ścieki, które obecnie odbierają będą tłoczone do oczyszczalni w Gryfinie po wybudowaniu kolektorów przesyłowych.

Elektrownia Dolna Odra dysponuje własnym, niezależnym systemem oczyszczania ścieków złożonym z czterech oczyszczalni mechaniczno - biologicznych, służącym oczyszczaniu wody wykorzystywanej w procesie technologicznym elektrowni. Odprowadzanie ścieków odbywa się poprzez kanał zrzutowy do Odry Wschodniej. Zmieszane ścieki przemysłowo-deszczowe wraz z wodami nadosadowymi 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.

Sytuacja w zakresie gospodarki ściekowej w gminie wymaga ciągłych nakładów finansowych na rzecz rozbudowy układów kanalizacji sanitarnej, które obsługują obecnie niewielką ilość mieszkańców gminy. Pozostałe, poza już wymienionymi miejscowości gminy nie mają kanalizacji, ich ścieki odprowadzane są często do szamb, na pola, względnie do najbliższych rowów i cieków wodnych. Eliminacja tych niekorzystnych dla stanu środowiska zjawisk jest jednym z głównych zadań inwestycyjnych gminy na przestrzeni ostatnich lat.

10.7. Ciepłownictwo

Największym źródłem energii cieplnej jest Elektrownia „Dolna Odra", położona w miejscowości Nowe Czarnowo, zasilana węglem kamiennym. Miasto pobiera energię wytworzoną w elektrowni, dla potrzeb zasilania gminnych sieci ciepłowniczych. Zarządcą gminnej sieci ciepłowniczej jest Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej Sp. z o.o. w Gryfinie. Do urządzeń obsługiwanych przez to przedsiębiorstwo należy magistrala ciepłownicza 2xDN300+Dn350 o długości 6 km, połączona z systemem 127 węzłów cieplnych. W 2004 roku PEC zajmował się dostawą energii cieplnej do 292 budynków w Gryfinie.

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 80 MW. Ograniczeniem w zakresie rozwijania zbiorczych systemów ogrzewania pozostają wysokie koszty przesyłu energii cieplnej do miejscowości gminy, tworzących rozproszone na znacznej przestrzeni układy zabudowy, dlatego też głównym odbiorcą energii cieplnej z tego źródła pozostanie przede wszystkim miasto.

Uzupełnieniem tego największego źródła energii cieplnej są lokalne kotłownie, położone w miejscowościach:
1) Gryfino;
2) Wełtyń;
3) Gardno;
4) Borzym.

Największy udział w bilansie energetycznym miasta stanowią obiekty mieszkalne wymagające zużycia 74,7 % w mocy cieplnej. Udział w rynku ciepła budynków użyteczności publicznej, usług i handlu kształtuje się na poziomie 21 - 22 %. 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 jednorodzinną w najbliższych latach zwiększą znacznie zapotrzebowanie na nośniki energetyczne.

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

Gmina dysponuje opracowanym przez Fundację na rzecz Efektywnego Wykorzystania Energii - Centrum w Katowicach w 2001 r. "Projektem założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze miasta i gminy Gryfino", w dokumencie tym ujęto w sposób szczegółowy zagadnienia zapotrzebowania w ciepło oraz inne nośniki energii na terenie gminy.

10.8. Gazownictwo

Źródłem zasilania gminy Gryfino jest gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 500 relacji Odolanów – Szczecin. Gmina jest zasilana bezpośrednio z gazociągu śr/c De 180 PE biegnącego wzdłuż drogi Szczecin – Gryfino. Do sieci gazowej przyłączono na terenie gminy następujące miejscowości: Radziszewo, Łubnica, Daleszewo, Dębce, Nowe Brynki, Żabnica, Czepino, Gryfino, Żórawki i Pniewo.

W gminie funkcjonuje sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia. Gazociągi niskiego ciśnienia są zasilane poprzez 3 stacje redukcyjno – pomiarowe zlokalizowane na terenie Gryfina o przepustowościach 2000, 1600 i 250 m3/h oraz stację II stopnia w Daleszewie.

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

10.9. Elektroenergetyka

Elektroenergetyka ma dla gminy Gryfino szczególne znaczenie, głównie ze względu na lokalizację na jej terenie elektrowni „Dolna Odra" o mocy 1 600 MW. Elektrownia ma znaczący udział krajowym bilansie energetycznym, produkowana w niej energia stanowi podstawę zaopatrzenia aglomeracji szczecińskiej i jej otoczenie. Energia elektryczna z elektrowni wyprowadzana jest poprzez rozdzielnię 110 kV - blok nr.1, 220 kV - bloki nr. 2 - 5 oraz rozdzielnię 400 kV - bloki nr. 6 - 8. Elektrownia zasila dodatkowo miasto Gryfino w energię cieplną poprzez sieć magistralną trójprzewodową o średnicy 350 mm zasilanie, a powrót wody sieciowej odbywa się dwoma przewodami 300 mm. W miejscowości Krajnik znajduje się stacja elektroenergetyczna 400/220 kV, przekazująca napięcie do krajowej sieci energetycznej za pośrednictwem sieci przesyłowych wysokiego napięcia.

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, zasilane są także miejscowości w sąsiednich gminach - Stare Czarnowo, Bielice, Pyrzyce i Widuchowa. Miejscowości położone w południowej części gminy (Gajki, Steklno, Steklinko, Włodkowice) zasilane są z obszaru gminy Widuchowa.

Przez teren gminy przechodzą następujące elementy sieci przesyłowej:

1) fragment elektroenergetycznej linii 400 kV relacji Krajnik — Plewiska Dunowo,
2) fragment elektroenergetycznej linii 400 kV relacji Krajnik — Plewiska
3) fragment elektroenergetycznej linii dwutorowej 400 kV relacji Krajnik - Vierraden (obecnie pracuje na napięciu 220 kV),
4) fragment elektroenergetycznej linii 220 kV relacji Krajnik — Gorzów,
5) fragment elektroenergetycznej dwutorowej linii 220 kV relacji Krajnik — Morzyczyn,
6) fragment elektroenergetycznej linii 220 kV relacji Krajnik — Glinki, która na terenie gminy jest linią dwutorową z fragmentami wywieszonych przewodów na drugim torze.

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.

10.10. Energia wodna

Gmina dysponuje możliwościami korzystania z energii spadku wody, na jej terenie funkcjonują cztery elektrownie wodne. Udział produkowanej przez nie energii w bilansie energetycznym gminy jest marginalny, przede wszystkim ze względu na położenie na jej terenie Elektrowni „Dolna Odra", są jednak istotnym elementem regulacji stosunków wodnych - zbiorniki im towarzyszące zwiększają retencję wody, mogą służyć do celów przeciwpowodziowych. Istniejący potencjał cieków wodnych gminy Gryfino szacuje się na ok. 40 GWh w energii i 4,6 MW w mocy zainstalowanej.

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.

10.11. Telekomunikacja

Większość obszaru gminy jest pokryta siecią telefoniczną TP S.A, 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.

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.

10.12. Gospodarka odpadami stałymi

Miasto i Gmina Gryfino dysponuje własnym składowiskiem odpadów komunalnych uruchomionym w 1993r. Składowiskiem zarządza Przedsiębiorstwo Usług komunalnych Sp. z o.o. w Gryfinie, zajmuje powierzchnie 11.44 ha w tym: teren o pow. 6,09 jest ogrodzony z podziałem na kwatery :

1) kwatera I i IIA - wykorzystywane do składowania , po zapełnieniu do rekultywacji,
2) kwatera IIB - do czasu rozbudowy wykorzystywana do utylizacji osadu ściekowego z miejskiej oczyszczalni ścieków przy wykorzystaniu dżdżownic kalifornijskich.

Podłoże składowiska posiada naturalne uszczelnienie gliną zwałową oraz uszczelnienie sztuczne (kwatera nr IIA)-warstwa uszczelnienia mineralnego o miąższości 0,5m , warstwa bentomaty, geomembrana (folia)PEHD grubości 2.00 mm, geowłóknina, warstwa ochronno-drenażowa . Posiada drenaż odcieków, kominki odgazowujące kwatery, wyposażone w wagę elektroniczna do kontroli ilości dowożonych odpadów , prowadzona jest ewidencja odpadów /. podziałem na rodzaje. Do zagęszczania , plantowania odpadów i pomniejszenia ich objętości służy kompaktor. Obiekt ogrodzony jest siatka stalowąo wysokości 2,10m , posiada pas zieleni ochronnej, brodzik dezynfekcyjne i myjkę do mycia kontenerów.

Na składowisku odpadów prowadzona jest wstępna segregacja odpadów , zbierane są odpady niebezpieczne oraz tymczasowo magazynowane są :

1) - odpady opakowaniowe zebrane selektywnie, po doczyszczeniu przekazywane do recyklingu i odzysku.
2) - odpady budowlane i remontowe do odzysku,
3) - odpady niebezpieczne przeznaczone do unieszkodliwienia przez firmy zewnętrzne.

Elektrownia „Dolna Odra" dysponuje zespołem dwóch własnych składowisk odpadów przemysłowych, związanych z funkcjonowaniem instalacji spalania węgla kamiennego w procesie technologicznym, są to:

1) składowisko odpadów paleniskowych na terenie miejscowości Pniewo, na którym składowane są mieszanki popiołowo - żużlowe z mokrego odprowadzania odpadów paleniskowych. Eksploatację składowiska rozpoczęto wraz z uruchomieniem Elektrowni; powierzchnia całkowita składowiska wynosi 247,10 ha; podłoże składowiska uszczelnione jest zagęszczonym popioło - żużlem; odcieki trafiają do obiegu zamkniętego (woda nadosadowa ujmowana w rowy opaskowe i zwracana pompami do obiegu odpopielania); składowisko wyposażone jest w sieć piezometrów służących do prowadzenia monitoringu, otoczone pasem zieleni;
2) składowisko odpadów nieprodukcyjnych służące deponowaniu: pirytu, odpadów z betonu, gruzu ceglanego, szkła, i innych odpadów budowlanych; składowisko o powierzchni 4,1 ha zlokalizowane jest poza terenem elektrowni Dolna Odra i jest ogrodzone, podzielono je na 3 kwatery, podłoże składowiska uszczelnione jest zagęszczonym popioło - żużlem; dodatkowo dna kwater oraz skarpy są uszczelnione geomembraną HDPE o grubości 2,00 mm, przy czym kwatera na której jest składowana wełna mineralna i materiały izolacyjne, jest uszczelniona dodatkową geomembraną o grubości 1,5 mm; odcieki z kwater oraz ścieki odprowadzane są do oczyszczalni biologicznej Elektrowni Dolna Odra; składowisko jest ogrodzone, wyposażone w elektroniczną wagę samochodową oraz piezometry dla potrzeb monitoringu.

Gmina Gryfino rozwija program selektywnej zbiórki odpadów komunalnych. Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych 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.

11. UWARUNKOWANIA KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

11.1. Podział administracyjny obszaru gminy

Gryfino jest gminą miejsko-wiejską, Obok wydzielonego administracyjnie obszaru miasta, jej podział obejmuje 28 sołectw. Uch listę tworzą:

1) Bartkowo,
2) Borzym,
3) Chlebowo,
4) Chwarstnica,
5) Czepino,
6) Daleszewo,
7) Dołgie,
8) Drzenin,
9) Gardno,
10) Krajnik,
11) Krzypnica,
12) Mielenko,
13) Nowe Czarnowo,
14) Parsówek
15) Pniewo
16) Radziszewo,
17) Sobiemyśl,
18) Sobieradz,
19) Steklinko,
20) Steklno,
21) Stare Brynki,
22) Wirów,
23) Wełtyń,
24) Włodkowice,
25) Wysoka Gryfińska,
26) Żabnica,
27) Żórawie,
28) Żórawki.

11.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Gmina dysponuje obowiązującymi planami miejscowymi zagospodarowania przestrzennego dla nieznacznego części obszaru, o łącznej powierzchni ha. Dwadzieścia trzy dokumenty są wiążące dla inwestorów, na postawie wypisów i Wyryków z planu mogą oni uzyskać pozwolenia na budowę.

Tabela 23. Zestawienie obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego

Lp	Data uchwalenia	Numer uchwały	Przedmiot uchwały	Opis obszaru planu	Pow. (ha)
1	6 czerwca 1997 r.	XXXIII/365/97	zmiana mpzp m. i g. Gryfino w miejscowości Steklno	teren lokalizacji oczyszczalni ścieków -działka nr 132/3 oraz część działki nr 88	1 ,3089
2	12 lutego 1998 r.	XL/456/98	zmiana pozp m. i g. Gryfino -rejon ul. Czechosłowackiej	teren w rejonie ul. Czechosłowackiej działki nr 123, 124/3, 124/4 i 128	2,2406
3	26 marca 1998 r.	XLI/476/98	zmiana pozp m. i g. Gryfino - rejon ul. Reymonta	teren od strony południowej graniczy z ul. Artyleryjską, od północy ze szkołą (gimnazjum) od strony zachodniej przylega do ulic Krasińskiego i Armii Krajowej.	24,2631
4	3 marca 1999 r.	VI/60/99	zmiana pozp m. i g. Gryfino - rejon miejscowości: Pniewo, Żórawki, Żórawie i uchylona uchw. nr XX/264/ 2000 w m.. Nowe Czarnowo	Pniewo - dz. nr: 362/1, 367/2. 369, 370, 429/ 2, 415/2-7, 418/6, 418/7, 94, 357/1-2, 381/4, 381/8-13, 387/8, 388/2, 388/2, 509/3-4, 509/16-18, 396/1-2, 544/5; Żórawki - dz. nr: 118/ 9, 27/2, 81, 80/3.	28,1607
5	3 marca 1999 r.	VI/61/99	zmiana pozp m. i g. Gryfino - rejon ul. Fabrycznej (obr. nr 1 m. Gryfino)	teren położony po wschodniej stronie ul. Fabrycznej, w rejonie zakładu „Gryfskand"	11,1564
6	23 września 1999 r.	XI/138/99	zmiana pozp rn. i g. Gryfino - miejscowość Czepino	teren działki nr 447/1	0,3053
7	23 września 1999 r.	XI/139/99	zmiana pozp m. i g. Gryfino - miejscowość Wirów	teren działek nr: 38/3, 38/4, 38/5, 38/6 i 38/7	0,6362
8	29 czerwca 2000 r.	XX/263/2000	zmiana pozp m. i g. Gryfino - rejon ul. Słonecznej	teren działek nr 478 i 499	4,7974
9	29 czerwca 2000 r.	XX/264/2000	zmiana pozp m. i g. Gryfino - miejscowość Nowe Czarnowo - Kolonia	teren działek nr: 1/1, 1/2, 3/1, 3/2, 3/3/. 4/1, 4/2, 4/3, 5/5, 5/6. 5/7, 5/8, 28/1, 28/2, 31/7, 43/1, 43/2, 43/3, 44/2, 44/3, 44/4, 44/5, 45, 46/1, 46/2, 47/1, 47/2, 205 oraz w części działki nr: 5/4, 28/3. 29/2 i 31/9	7,5866
10	29 czerwca 2000 r.	XX/265/2000	zmiana pozp m. i g. Gryfino - rejon ul. Artyleryjskiej	teren działki od nr 319 do 378/1	8,3381
11	29 czerwca 2000 r.	XX/266/2000	zmiana pozp m. i g. Gryfino -rejon wsi Krajnik, Krzypnica, Nowe Czarnowo	tereny w granicach istniejących obrębów	161,1014
12	21 września 2000 r.	XXII/291/2000	zmiana pozp rn. i g. Gryfino - rejon ul. Łącznej	teren działek nr: 137, 138, 139, 140, 141/1, 141/2, 123, 142	4,1808
13	21 września 2000 r.	XXII/292/2000	zmiana pozp m. i g. Gryfino - miejscowość Daleszewo	teren działek nr: 152/1, 153/1, 153/2, 153/8, 153/9, 153/10, 153/11, 153/12, 153/13 i 153/14	0,8736
14	21 września 2000 r.	XXII/293/2000	zmiana pozp m. i g. Gryfino - miejscowość Radziszewo	teren działek nr 139 i 143	1 ,2556
15	21 września 2000 r.	XXII/294/2000	zmiana pozp m. i g. Gryfino dla części terenu w obrębie Wełtyń II.	teren położony na wschód od miasta Gryfino o pow. 49,9 ha przylegający od strony północnej do ul. Wojska Polskiego, od strony zachodniej do ul. Jana Pawła	49,9285
16	15 listopada 2001 r.	XXXVI/491/01	zmiana pozp miasta Gryfino - rejon Starego Miasta 1	teren między ulicami Bolesława Chrobrego i Energetyków a brzegiem Odry Wschodniej ograniczony od północy ul. Targową od południa ul. 1 Maja i działka 214/2 w obr. 3	13,2932
17	15 listopada 2001 r.	XXXVI/492/01	zmiana pozp miasta - rejon Starego Miasta 2	teren zawierający się między ulicami Bolesława Chrobrego, 1 Maja i Energetyków i dalej na południe między brzegiem Odry Wschodniej a ul. Sportową i ul. Łużyckiej ograniczony od południa dziatkami nr 19 i 20 od zachodu terenem stadionu	18,8093
18	10 grudnia 2001 r.	XXXVII/507/01	zmiana pozp m. i g. Gryfino na obszarze położonym w rejonie miejscowości Stare Brynki	Obr. Czepino - teren działek nr 214 i 215 oraz części dróg nr 245 w obr. Czepino i nr 5 obr. Stare Brynki	3,1781
19	10 grudnia 2001 r.	XXXVII/508/01	zmiana pozp m. i g. Gryfino na obszarze położonym w miejscowości Wirów	teren działek i nr 49/2, 49/3, 217/1, 217/2 i 217/3 oraz części drogi w działce nr 46	0,5007
20	28 lutego 2002 r.	XLI/537/2002	zmiana pozp m. i g. Gryfino - obręb miejscowości Żabnica	teren położony pomiędzy ul. Szkolną i Odrą Wschodnią - działki nr: 13/1, 13/2, 13/3, 13/ 5, 13/6, 14, 15, 16, 17, 18/1, 18/2, 18/4, 18/ 7, 18/8, 18/9, 18/10 oraz działka nr 143/1 przy ul. 3 Maja,	2,3717
21	29 maja 2002 r.	XLIV/566/02	zmiana pozp gminy Gryfino - w miejscowości Wirów w obrębie Wirów oraz w obrębie Wełtyń II.	teren działek nr: 47, 50/8, 50/9, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/16, 50/17 część drogi - dz. nr 46 w obr. Wirów oraz część drogi - dz. nr 50/2 w obr. Wełtyń II	2,3455

22	27 czerwca 2002 r.	XLVII/602/02	zmiana pozp m. i g. Gryfino obejmującej: obszar l położony w rejonie ul. Łokietka i obszar II położony w rejonie ul. Czechosłowackiej	teren dz. nr: 157, 158, 159/1-4, 160, 161/1-5, 162/3, 163/1-2, 164/1-8, 166/66, 173, 265, 266, 267/2, 270 (Łok.); dz. nr: 123/9, 124/1-2, 124/6, 125, 129, 130/1, 131, 133/1-2, 134, 137/1, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146/2-7, 147, 149/3-4, 156, 285, 290, 298/1-2, 306 (Czech.)	13,8987
23	10 października 2002 r.	XLIX/638/02	zmiana pozp m. i g. Gryfino - rejon ul. Flisaczej	teren działek nr 48, 49, 50, 51 , 52, 53, 250 oraz część działki nr 61/1	2,4755
24	10 października 2002 r.	XLIX/639/02	zmiana pozp m. i g. Gryfino obr.1 m. Gryfino (ter. Wojsk)	teren działek nr 7/2, 24 i 25 oraz część działki nr 290	2,7053
25	30 stycznia 2003 r.	IV/61/03	zmiana pozp rn. i g. Gryfino - rejon ulic: Rybacka, Wodna, Łączna	tereny położone: 1. po zachodniej stronie ul. Fabrycznej - miedzy ul. Fabryczną a brzegiem Odry Wschodniej oraz 2. po wschodniej strony ul. Łącznej - Flisaczej, między terenem PKP a ul. Łączną i Flisaczą	53,12
26	30 stycznia 2003 r.	IV/62/03	zmiana pozp m. i g. Gryfino w miejscowości	teren działki nr 246/2	0,2815
27	30 stycznia 2003 r.	IV/63/03	zmiana pozp m. i g. Gryfino w obrębie nr 3 miasta Gryfino w rejonie ul. Grunwaldzkiej.	teren przy ul. Grunwaldzkiej ograniczony od zachodu ulicami Szczecińską i Flisaczą od wschodu ul. Sprzymierzonych od północy działkami nr:od 134/2 do 138	1 ,2827
28	30 stycznia 2003 r.	IV/64/03	zmiana pozp m. i g. Gryfino w miejscowości Dębce w obr. Daleszewo	teren działki nr 345/5 oraz część drogi w działce nr 342	0,4222
29	27 marca 2003 r.	V!/89/03	zmiana pozp m. i g. Gryfino - rejon ul. Kołłątaja	teren działek nr: 172/1, 172/2,1 73/1, 173/ 2, 174 i części działek nr: 168/2, 171/1, 171/2 i 390	1,014
30	24 kwietnia 2003 r.	VI 1/102/03	zmiana pozp m. i g. Gryfino w miejscowości Wirów	teren działek nr: 17/3, 17/4, 17/5, 17/14, 17/ 17, 17/18, 17/19. 17/24, 17/25, 17/26, 17/27 i 17/28 oraz w części działki nr 17/16, 30, 46/ 1, 46/2, 47, 50/10, 50/13 i 106.	3,0877
31	24 kwietnia 2003 r.	Vll/103/03	zmiana pozp m. i g. Gryfino w m. Chwarstnica	teren działki nr 136 oraz w części działek nr 105, 133 i 135	1,045
32	24 kwietnia 2003 r.	VI 1/104/03	zmiana pozp m. Gryfino -dla kwartału pomiędzy ul. Grunwaldzką, Sprzymierzonych, 1 Maja i B. Chrobrego	teren położony w obr. nr 3 m. Gryfino pomiędzy ulicami: Grunwaldzką, Sprzymierzonych, 1 Maja i Bolesława Chrobrego	5,5056
33	26 czerwca 2003 r.	IX/145/03	zmiana pozp m. i g. Gryfino w m. Nowe Brynki	teren działki nr 219 oraz części działki nr 177/2 i 185	4,1236
34	26 czerwca 2003 r.	IX/146/03	zmiana pozp m. i g. Gryfino w miejscowości Szczawno	teren działki nr 46/1 oraz część działki nr 8 i 45 w obrębie Żórawie	1,2603
35	26 czerwca 2003 r.	IX/147/03	zmiana pozp m. i g. Gryfino-rejon ul. Armii Krajowej	teren położony między ul. Armii Krajowej, terenem ogrodów działkowych, projektowaną obwodnicą oraz ul. Kwiatową - obręb 4 miasta Gryfino	75,0368
36	28 sierpnia 2003 r.	XI/162/03	zmiana pozp m. i g. Gryfino w miejscowości Daleszewo	teren działek nr: 236, 237, 238, 239 oraz część działki nr 308	17, 6464
37	25 września 2003 r.	XII/178/03	zmiana pozp m. i g. Gryfino w m. Radziszewo	teren działki nr 89/3 oraz części działki nr 84	2,8369
38	30 października 2003 r.	XIV/192/03	zmiana pozp m. i g. Gryfino w miejscowości Czepino	teren działek nr 225/1 i 226 oraz części działek nr 185 i 245, położonych w miejscowości Nowe Brynki, obręb Czepino	1,6197
39	30 października 2003 r.	XIV/193/03	zmiana pozp m. i g. Gryfino w m. Radziszewo	teren działki 232/4 oraz części działek nr 275 i 231 w obrębie Radziszewo	0,1302
40	30 października 2003 r.	XIV/194/03	zmiana pozp m. i g. Gryfino w miejscowości Wełtyń - ul. Polna	teren działek nr: 352/1 , 352/2, 353, 354, 356/1, 356/3, 361/3, 361/4, 361/5, 361/6 oraz część działek nr: 351, 356/2, 358, 360 w obrębie Wełtyń	5,2579

41	30 października 2003 r.	XIV/195/03	zmiana pozp m. i g. Gryfino w miejscowości Wełtyń (wieś)	teren w granicach niżej opisanych: od północy - droga nr 120 i dalej kontur półn. obwodnicy, dalej droga polna, półn.-wsch. gr. dz. nr 124/1, półn. gr. dz. nr 119/2 i 113/2 do jez. Zamkowego, bonitacja gleby IVa na dz. nr 245; od wschodu - wsch. gr. dz. nr 245, droga, zach. gr. dz. nr 272/3 i 272/1, wsch. gr. dz. nr 274/5, zach. gr. dz. nr 278, 289, połud. gr. dz. nr 316/3 i 317/3, droga gminna do półn. brzegu jez. Wełtyńskiego, dalej jego zach. brzeg do drogi leśnej; od południa - droga leśna do skrzyżowania (przy zabudowie leśnictwa); od zachodu - droga, do skrzyżowania z drogą nr 120 włączając dz. nr 32/3 i 32/7 w obrębie Wełtyń II	237,1947
42	4 grudnia 2003r.	XV/212/03	zmiana pozp m. i g. Gryfino - linia energetyczna 110kV	Obszar obejmujący trasy napowietrznej linii energetycznej 110kV od elektrowni Dolna Odra do Chlebowa	287,487
43	22 czerwca 2004r.	XXIII/320/04	m.p.z.p. gminy Gryfino w miejscowości Wirówek (I) obr. Wirów	Działki nr: 170, 172/1, 172/2, 173/1, 174/1, 174/2, 175/2, 175/3, 175/4, 175/5, 175/6, 175/7, 176 i 177 oraz w części: 166, 167/5, 173/4	7,9051
44	22 czerwca 2004r.	XXIII/321/04	m.p.z.p. gminy Gryfino teren w obrębie Sobieradz (I)	Obr. Sobieradz, działki nr: 267/3 oraz w części działki nr: 113/1, 123 i 266	1,057
45	4 luty 2005r.	XXXI/433/05	m.p.z.p. miasta Gryfino - rejon ul. Pionierów obr. Gryfino 3	Teren działek 118/6, 118/9, 118/10, 125, i część działek 126, 127, 267/1 obr. Gryfino 3.	0,22
46	30 listopada 2005r.	XLIV/557/05	Mpzp terenu składowiska odpadów i terenów w obrębie Wełtyń II gminy Gryfino	Położony w obr. Wełtyń II - teren obecnego składowiska odpadów oraz terenów po obu stronach drogi wojewódzkiej	241,35
47	30 listopada 2005r.	XLIV/558/05	Mpzp terenów w obrębie Pniewo gminy Gryfino	Teren w obr. Pniewo, wzdłuż drogi krajowej 31 od skrzyżowania z drogą wojewódzką do rejonu dz. 481, od zachodu graniczący z terenami kolejowymi a od wschodu tereny leśne	40,05
48	W opracowaniu: „Obwodnica Północ”				
49	W opracowaniu: „Obwodnica Południe”				
50	16 sierpnia 2005r.	XXXIX/497/05	m.p.z.p. w obrębach Parsówek, Drzenin, Sobieradz z przeznaczeniem pod elektrownie wiatrowe	obszar położony w obrębach geodezyjnych Parsówek, Drzenin i Sobieradz - o łącznej powierzchni 425,53 ha oznaczony na rysunkach nr 1 i 2 planu.	425,53
51	28 kwietnia 2005r.	XXXV/458/05	m.p.z.p. miasta Gryfino - Rejon Północny	Tereny obrębów 1, 2, 3 Gryfino.	115,9626
52	26 października 2006 r.	LVII/692/06	m.p.z.p. miasta Gryfino – Rejon C. W. Laguna	Tereny obrębów 3,5 Gryfino.	52,35
53	26 kwietnia 2007 r.	VII/74/07	m.p.z.p. Stare Brynki-Czepino	Obszar obejmujący część obrębów miejscowości Stare Brynki i Czepino	166,3168
54	15 marca 2007 r.	V/64/07	zmiana części uchwały VI 1/104/03	obszar obejmujący dz. 143, 144, 157, 158 obr. 3 Gryfino	0,49
55	28 stycznia 2010 r.	XLIX/529/10	m.p.z.p. miasta Gryfino – Park Miejski	Obszar w Obr. 3 i 5 miasta, obejmujący teren Parku Miejskiego oraz tereny przyległe sięgające ul. Chrobrego, Łokietka i Łużyckiej	19,8754
56	18 czerwca 2012 r.	XXII/190/12	m.p.z.p. gminy Gryfino w obrębie Gardno i obrębie Drzenin – tereny produkcyjno-usługowe Gryfino	Obszar obejmujący działki nr 28/2, 70/51, 71/2, 72/9, 72/11, 72/12, 72/16, 72/17, 72/18, 72/19, 72/20, 72/21, 72/28, 72/29 lub części działek 70/34, 70/35, 70/44, 70/48, 70/53 w obrębie Gardno	60,5797
57	22 maja 2013 r.	XXXIV/295/13	m.p.z.p. położonego w obrębie Wełtyń – obejście drogowe	Północny fragment miejscowości Wełtyń	85,0244
58	25 sierpnia 2011 r.	X/90/11	m.p.z.p. gminy Gryfino w rejonie Pniewo i Żórawki	Obręb Pniewo i Żórawki	264,3375

59	29 grudnia 2011 r.	XV/145/11	m.p.z.p. terenów w obrębach: Żórawie, Żórawki, Pniewo, Bartkowo gminy Gryfino	Obszar położony w rejonie wsi Żórawie oraz osady Szczawno i Żórawki	199,36
60	29 grudnia 2011 r.	XV/144/11	m.p.z.p. dla obszaru położonego w obrębach Czepino i Daleszewo	Obszar położony w obrębach Czepino i Daleszewo	56,46
61	26 kwietnia 2012 r.	XX/175/12	m.p.z.p. terenu położonego w obrębach Wełtyń, Gardno, Chwarstnica, Wirów, Wełtyń II - Jezioro Wełtyń	Obszar położony w obrębach Wełtyń, Gardno, Chwarstnica, Wirów, Wełtyń II	1912,5824
62	22 marca 2012 r.	XVIII/158/12	m.p.z.p. terenu położonego w obrębie Gardno - rejon ul. Słonecznej	Obszar położony w obrębie Gardno - rejon ul. Słonecznej	22,04
63	27 października 2011 r.	XII/110/11	m.p.z.p. terenu położonego w obrębie nr 3 miasta Gryfino - rejon ul. Targowej	Obszar położony w obrębie nr 3 miasta Gryfino	2,4
64	24 listopada 2011 r.	XIII/130/11	m.p.z.p. terenu położonego w rejonie ul. Łużyckiej w Gryfinie	Obszar położony w obrębie nr 5 miasta Gryfino i w obrębie Pniewo gm. Gryfino	48,2243
65	W opracowaniu: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino na obszarach położonych w obrębach: Parsówek, Drzenin, Sobieradz oraz Sobiemyśl				
66	26 lutego 2013 r.	XXXI/269/13	m.p.z.p. terenu w obrębie nr 3 miasta Gryfino - dz. nr 49, ul. Flisacza	Teren działki nr 49 w obrębie nr 3 m. Gryfino	0,0725
67	W opracowaniu: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino w obrębach geodezyjnych Parsówek, Drzenin, Sobieradz				
68	30 grudnia 2010 r.	III/18/10	m.p.z.p. miasta Gryfino w obrębie nr 1	Teren działek nr 235/2, 236, 237, 238, 239, 240 w obrębie Gryfino 1 Rejon Północ	3,9053
69	W opracowaniu: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino w obrębach geodezyjnych: Żabnica, Czepino, Nr 1 miasta Gryfino, Międzyodrze.				
70	W opracowaniu: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino - rejon ul. Reymonta.				
71	28 stycznia 2014 r.	XLI/358/14	m.p.z.p. miasta i gminy Gryfino – rejon wsi Krajnik, Krzypnica, Nowe Czarnowo	Teren obejmujący fragmenty działek nr 90, 141/2, 142, 143/1, 144, 255/4 w obrębie Krzypnica.	0,1298
72	W opracowaniu: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino, w obrębach 3 i 5 miasta Gryfino – Park Miejski.				
73a	W opracowaniu: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie 5 miasta Gryfino.				
73b	W opracowaniu: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Łużyckiej w Gryfinie - działki nr 125/3, 125/4 i 125/5 w obrębie 5 miasta Gryfino.				
74	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie nr 4 miasta Gryfino - rejon ul. Artyleryjskiej.				
75	W opracowaniu: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obr. 1, 2 i 3 miasta Gryfino, dla terenu cmentarza komunalnego w obrębie nr 2 miasta Gryfino.				
76	W opracowaniu: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 4/1, 7/1, 7/3, 7/4, 7/5 i 7/6 w obrębie Pniewo.				

Źródło: Urząd Miasta i Gminy Gryfino

12. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie analizy poszczególnych elementów diagnozy stanu zagospodarowania przestrzennego oraz uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych, gminę Gryfino można scharakteryzować w następujący sposób:

1) dysponuje tradycjami historycznymi wyróżniającymi ją w skali ponadregionalnej;
2) dysponuje czynnym drogowym przejściem granicznym;
3) ma atrakcyjne warunki położenia geograficznego, leży w zasięgu oddziaływania dużych ośrodków miejskich o znaczeniu regionalnym (Szczecina - 20 km) i europejskim (Berlina - 70 km);
4) gminę cechuje ścisły związek z aglomeracją szczecińską, stanowiącą miejsce pracy i ośrodek usług różnego typu dla znacznej grupy mieszkańców gminy;
5) posiada wartościowe zasoby środowiska przyrodniczego i kulturowego, których większość wchodzi w obręb terenów chronionych Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” oraz Doliny Dolnej Odry;

6) posiada atrakcyjne walory dla rozwoju turystyki i rekreacji dla różnych grup odbiorców;
7) istnieje tu potencjał dla utrzymania wyspecjalizowanych form produkcji rolniczej ze względu na dysponowanie znacznym areałem urodzajnych gruntów ornych;
8) istnieje tu potencjał dla rozwoju leśnictwa w obrębie istniejących kompleksów leśnych oraz
9) miasto odgrywa ważną rolę w systemie obsługi mieszkańców gminy i powiatu, będzie głównym ośrodkiem koncentracji mieszkalnictwa i usług, dysponuje wolnymi terenami pod inwestycje;
10) dysponuje rezerwami terenowymi dla wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej;
11) dysponuje dodatnim bilansem energetycznym
12) stabilna liczba ludności stanowi oraz znaczny udział grupy w wieku produkcyjnym w całkowitej liczbie mieszkańców stanowi bazę do rozwoju gospodarczego gminy.

Do głównych grup problemów związanych z rozwojem gminy należą:
1) niedostateczne uzbrojenie dotychczasowych rezerw terenowych przeznaczonych pod rozwój zabudowy;
2) brak szerokiej oferty inwestycyjnej dla rozwoju produkcji i niedostateczne rezerwy terenowe, mogące służyć rozwojowi tego typu działalności,
3) „zamrożenie" części terenów położonych w ciągu planowanej drogi ekspresowej S3 w otoczeniu miejscowości Gardno, mogących stanowić ofertę inwestycyjną gminy, do momentu realizacji tej inwestycji,
4) słaba infrastruktura turystyczna oraz degradacja zabytkowych układów osadniczych i dawnych zespołów podworskich, stanowiących część potencjału niezbędnego do rozwoju turystyki;
5) dysproporcje w rozwoju funkcjonalno-przestrzennym oraz w standardach zamieszkiwania w mieście i pozostałych miejscowościach gminy;
6) dysproporcje w dostępie mieszkańców miasta i gminy do podstawowych usług;
7) niewystarczające wykorzystanie szczególnych walorów położenia nad odrzańską drogą wodną i kanałem Hawela - Odra oraz ograniczenia prawne uniemożliwiające żeglugę pasażerską po Odrze;
8) bezrobocie strukturalne mieszkańców gminy w obrębie miejscowości związanych wcześniej z funkcjonowaniem wielkoobszarowych gospodarstw rolnych.
9) ograniczanie zagrożenia powodziowego ze strony Odry;
10) ograniczenia we wprowadzaniu zabudowy na terenach zarezerwowanych pod przebieg linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia wraz z ich Stefami ochronnymi;
11) zlikwidowanie uciążliwości drogi krajowej Nr 31 na obszarach zurbanizowanych poprzez budowę obwodnicy miejskiej;
12) usprawnienie powiązań transportowych gminy z układami komunikacyjnymi w skali transgranicznej kraju i województwa, ze szczególnym uwzględnieniem budowy planowanej drogi ekspresowej S3.

CZĘŚĆ II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z zapisami art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium określa:
1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 oraz obszary przestrzeni publicznej;
9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
11) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
13) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
14) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

1. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY

Podstawowym celem rozwoju społeczno - gospodarczego i przestrzennego gminy jest uzyskanie takiej struktury przestrzennej terenów zabudowanych, która w harmonijny i zrównoważony sposób wykorzystuje walory przyrodnicze i kulturowe miasta i gminy oraz jej zasoby i potencjał dla potrzeb rozwoju oraz poprawy warunków życia jego mieszkańców. Cel ten będzie realizowany przez następujące grupy działań:
1) budowę kompleksowego systemu ochrony przyrody i krajobrazu oraz poprawę stanu środowiska,
2) pełne wykorzystanie przyjętych zasad ochrony i racjonalnego kształtowania środowiska przyrodniczego oraz jego rewitalizacji w procesy zrównoważonego rozwoju społeczno - gospodarczego i przestrzennego,
3) ochronę dziedzictwa kulturowego, służące utrwalaniu tożsamości miasta i gminy,
4) uzyskanie wzrostu gospodarczego i zwiększenie efektywności gospodarowania przy wykorzystaniu szczególnych walorów położenia miasta,
5) uzyskanie wysokich standardów i ładu przestrzennego miasta i miejscowości gminy.

Realizacja powyższych celów wiąże się z koniecznością przybliżenia w działaniach związanych z kształtowaniem struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru miasta i gminy do „Wizji rozwoju Miasta i gminy Gryfino w roku 2015", zdefiniowanej w treści strategii rozwoju gminy. Wizja ta została określona w następujący sposób:
1) gmina Gryfino dzięki korzystnemu położeniu geograficznemu (bliskość granicy, dużych aglomeracji - Szczecin, Berlin) jest znaczącym ośrodkiem gospodarczym, kulturalnym i turystycznym województwa zachodniopomorskiego;
2) posiada sprawny układ komunikacyjny (obwodnica miasta Gryfina, obejście drogi krajowej Nr 31, autostrada A3, obejście Północne i Południowe centrum miasta z mostu na Odrze) i pełną infrastrukturę techniczną;
3) dynamicznie rozwija się przemysł i przedsiębiorczość mieszkańców, powstają nowe miejsca pracy, istnieje pełna infrastruktura turystyczno - wypoczynkowa, z zachowaniem i wykorzystaniem istniejących walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych;
4) gminę cechuje powszechny dostęp społeczeństwa do oświaty, kultury, sportu i rekreacji, służby zdrowia zarówno w mieście jak i na wsi oraz rozwiązany problem mieszkaniowy;
5) po odnowionych bulwarach spacerują przyjeżdżający turyści, przy nabrzeżu odrzańskim cumują statki, jachty, łodzie; rozwija się przeładunek towarów i transport drogą rzeczną;
6) przebudowane kwartały nadodrzańskie oraz Stare Miasto odnowione, czyste i bezpieczne stanowią atrakcję turystyczną, tu koncentruje się życie kulturalne i rozrywkowe oraz baza gastronomiczno-usługowa;
7) wzrasta poziom wykształcenia i kwalifikacji oraz świadomości ekologicznej mieszkańców, istnieją specjalistyczne, towarowe gospodarstwa rolne spełniające wymogi Unii Europejskiej;
8) nastąpił zdecydowany wzrost poziomu bezpieczeństwa publicznego;
9) gmina Gryfino wyróżnia się wybitnymi walorami przyrodniczymi, krajobrazowymi i kulturowymi, dynamicznie rozwija się gospodarczo, jest otwarta na współpracę.

2. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU

Zgodnie z przyjętymi celami rozwoju przestrzennego gminy zasadniczą rolę w tym procesie pełnić będą przyjęte kierunki ochrony środowiska przyrodniczego, określone w przyjętym przez gminę „Programie Ochrony Środowiska Miasta i Gminy Gryfino". Zmiana studium określa ochronę tych zasobów w odniesieniu do:
1) rozbudowy systemu obszarów chronionych,
2) zachowania i ochrony lokalnych korytarzy ekologicznych,
3) poprawy jakości użytkowej wód i racjonalizacji użytkowania jej zasobów,
4) poprawy jakości powietrza atmosferycznego,
5) ochrony mieszkańców przed promieniowaniem elektromagnetycznym,
6) sposobu użytkowania złóż kopalin,
7) powierzchni ziemi i gleb przed degradacją,
8) ochrony zasobów leśnych przed niekorzystnymi zmianami w środowisku.

Przedmiotem szczególnej ochrony są cenne zbiorowiska oraz chronione gatunki roślin i zwierząt, których obecność udokumentowano na podstawie odpowiednich badań i przeprowadzonej inwentaryzacji przyrodniczej oraz opracowanych w ostatnich latach operatów szczegółowych do planu ochrony Parku Krajobrazowego Dolnej Odry i Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa". Celem ochrony tych ekosystemów jest zachowanie pełnej różnorodności świata roślin i

zwierząt, a w szczególności gatunków zagrożonych wskutek działalności człowieka. Zmiana studium ustala objęcie nowych terenów ochroną w formie:

1) pomnika przyrody: dębu szypułkowego o obwodzie 480 cm rosnącego w parku podworskim w Wysokiej Gryfińskiej;
2) specjalnych obszarach ochrony siedlisk Natura 2000:
   a) Wzgórza Bukowe (kod obszaru: PLH 320036),
   b) Dolina Dolnej Odry (kod obszaru: PLH 320037),
3) rezerwatu przyrody „Storczykowe Łąki" - położonego na północno wschodnim brzegu jeziora Wełtyń, wskazanego dla ochrony cennych ekosystemów łąkowych oraz strefy brzegowej jeziora,
4) użytku ekologicznego: mokradła śródpolnego położonego na północny - zachód od miejscowości Chlebowo, stanowiącego pozostałość po torfowisku mszarnym ze zróżnicowaną roślinnością mokradłową;
5) zespołów przyrodniczo - krajobrazowych:
   a) „Jezioro Wełtyń" - włącznie z przyległymi lasami - celem ochrony jest zachowanie cennego obszaru faunistyczno - florystycznego,
   b) „Nadodrzańskie Łąki" - przedmiotem ochrony są fragmenty krajobrazu naturalnego i kulturowego,
   c) „Lisia Polana" - przedmiotem ochrony jest rozległe wnętrze krajobrazowe z panoramą Puszczy Bukowej oraz obszar wykorzystywany rolniczo, stanowiący mozaikę różnych ekosystemów z licznymi śródpolnymi oczkami wytopiskowymi,
   d) „Polana Chlebowska" - przedmiotem ochrony jest rozległe wnętrze krajobrazowe z panoramą Puszczy Bukowej oraz obszar wykorzystywany rolniczo, obejmujące kompleks pól uprawnych z licznymi oczkami wodnymi oraz zróżnicowanymi zbiorowiskami roślinnymi,
6) lasów ochronnych:
   a) 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;
   b) drzewostanów nasiennych wyłączonych z użytkowania rębnego, o pow. 30,61 ha, w obrębie Gryfino:
   c) na południe od drogi Gryfino - Wełtyń,
   d) na wschód od Nowego Czarnowa,
   e) na południe od Mielenka Gryfińskiego;
   f) wodochronnych o pow. 269.34 ha:
   g) obszar źródłowy Pniewy,
   h) dolina Pniewy poniżej Gajek,
   i) nad zachodnim i południowo - wschodnim brzegiem j. Wełtyńskiego oraz na wyspach j. Wełtyńskiego,
   j) nad południowo - zachodnim brzegiem j. Wirów,
   k) nad Tywą,
   l) nad j. Trzemeszno,
   m) nad j. Steklno;
7) drzewostanów uszkodzonych na skutek działalności przemysłu, o pow. 571,35 ha, w obrębie Gryfino:
   a) na północ od składowiska popiołu i elektrowni „Dolna Odra",
   b) na północ od Krajnika i Nowego Czarnowa oraz okolice Pniowa i Źórawek;
   c) glebochronnych:
   d) w rejonie Daleszewa i w paśmie Czepino - Gryfino - strefa krawędziowa doliny Odry,
   e) na podłużnej wydmie wałowej „Wydma Daleszewska",
   f) w strefie pagórków wydmowych, w kompleksie leśnym na południe od drogi Gryfino - Wełtyń;

Zmiana studium ustala zachowanie i ochronę lokalnych korytarzy ekologicznych, powiązanych z systemem ciągów zieleni oraz zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, poprzez realizację działań polegających na:

1) zachowaniu ciągłości przebiegu lokalnych korytarzy ekologicznych w celu umożliwienia migracji fauny;
2) ochronie przed zmianą użytkowania i przekształceniami;
3) przygotowaniu inwestycji o dużym zasięgu liniowym (planowana droga ekspresowa S3 i planowany przebieg drogi krajowej nr 31) z uwzględnieniem na etapie decyzji lokalizacyjnych przebiegów korytarzy migracji fauny.

Dla poprawy jakości użytkowej wód i racjonalizacji użytkowania jej zasobów zmiana studium ustala:

1) wprowadzenie na terenie gminy zintegrowanego systemu zarządzania zasobami wodnymi, obejmującego wody podziemne i powierzchniowe;
2) zwiększenie zasobów w zlewniach poprzez:
   a) odbudowę urządzeń piętrzących oraz budowa nowych obiektów;
   b) budowę obiektów małej retencji wodnej;
   c) kontrolę stanu technicznego urządzeń wodnych;
3) ochronę wód powierzchniowych poprzez:
   a) zapewnienie publicznego dostępu do jezior w pasie terenu o szerokości określonej przepisami ustawy prawo wodne,
   b) sukcesywną modernizację istniejącej sieci kanalizacyjnej (rozdział kanalizacji sanitarnej i deszczowej) i budowę nowych sieci,
   c) optymalizację wykorzystania oraz modernizację istniejących oczyszczalni ścieków,
   d) budowę oczyszczalni przydomowych na terenach, gdzie budowa sieci kanalizacyjnej jest nieopłacalna z przyczyn ekonomicznych lub technicznych,
   e) ewidencjonowanie i kontrola techniczna zbiorników bezodpływowych,
   f) kontrolę punktów zrzutu ścieków przemysłowych.
   g) stopniowe ograniczanie negatywnego wpływu na środowisko zanieczyszczeń obszarowych pochodzących z działalności rolniczej;
4) racjonalizację użytkowania zasobów wód poprzez:
   a) modernizację istniejących stacji uzdatniania wody;
   b) minimalizację strat wody na przesyle wody wodociągowej poprzez sukcesywną wymianę i renowacja wyeksploatowanych odcinków sieci wodociągowej;
   c) wspieranie działań podmiotów gospodarczych w zakresie racjonalnego gospodarowania wodą, w tym eliminowanie nieuzasadnionego wykorzystania wód podziemnych do celów przemysłowych oraz przez wprowadzenie zamkniętego obiegu wody w przemyśle;

d) przeprowadzenie akcji edukacyjno - informacyjnej propagującej optymalizację zużycia wody przez indywidualnych użytkowników

5) ochronę wód podziemnych poprzez:
   a) ochronę przed zanieczyszczeniem wód podziemnych dla perspektywicznego obszaru budowy ujęć wód podziemnych dla miasta Szczecina w rejonie miejscowości Radziszewo,
   b) określenia zasięgu stref ochrony pośredniej dla ujęć wód, w miejscowościach:
      a. Bartkowo,
      b. Borzym,
      c. Chlebowo,
      d. Chwarstnica,
      e. Gryfino - ujęcia„Pomorska”
      f. Krzypnica,
      g. Sobiemyśl,
      h. Steklno,
      i. Wełtyń,
      j. Wysoka Gryfińska.
   c) objęcie ochroną wód zmineralizowanych w rejonie Gryfina, dla potrzeb wodolecznictwa;
   d) zdefiniowanie możliwości eksploatacji wód termalnych, pod kątem wykorzystania do celów energetycznych (geologiczna struktura Chabowo - Gryfino).

Dla poprawy jakości powietrza atmosferycznego zmiana studium ustala:
1) ograniczanie emisji zanieczyszczeń poprzez:
   a) modernizację układów technologicznych oraz montaż urządzeń ograniczających emisję,
   b) objęcie pozwoleniami w ramach gospodarczego korzystania ze środowiska wszystkich zakładów przemysłowych;
   c) wprowadzenie systemu monitoringu i kontroli emisji zanieczyszczeń na terenie zakładów przemysłowych,
   d) eliminowanie węgla jako paliwa w kotłowniach lokalnych i gospodarstwach domowych, rozpowszechnienie stosowania drewna, trocin, wierzby energetycznej czy gazu,
   e) promowanie nowych nośników energii ekologicznej pochodzących ze źródeł odnawialnych - energia słoneczna, wiatrowa, wodna, geotermalna;
   f) stopniowe ograniczanie ilości małych kotłowni i indywidualnych palenisk domowych;
   g) prowadzenie edukacji ekologicznej w zakresie wykorzystania proekologicznych nośników energii.
2) ograniczenie emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych poprzez:
   a) wyprowadzenie ruchu tranzytowego z obszarów zabudowanych,
   b) bieżącą modernizację dróg i ciągów komunikacyjnych,
   c) egzekwowanie reżimów emisji spalin przez pojazdy,
   d) intensyfikację ruchu rowerowego poprzez likwidację barier technicznych oraz tworzenie ścieżek rowerowych;
3) ograniczenie emisji hałasu w środowisku poprzez:
   a) inwentaryzację źródeł emisji hałasu,
   b) kontrolę zakładów przemysłowych, zlokalizowanych w pobliżu jednostek osadniczych lub na ich terenie,
   c) dokonanie rozpoznania klimatu akustycznego ze wskazaniem terenów szczególnie narażonych na emisję hałasu,
   d) ograniczanie ruchu samochodowego w obrębie terenów ochrony przyrody,
   e) tworzenie stałej sieci monitorowania poziomu hałasu wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych,
   f) egzekwowanie w zakładach zmian technologicznych w przypadku przekroczeń emisji hałasu;
   g) wyznaczenie stref ochronnych wokół zakładów przemysłowych, wyłączonych z zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi.

Dla ochrony mieszkańców przed promieniowaniem elektromagnetycznym studium ustala:
1) kontrolę źródeł emisji promieniowania elektromagnetycznego;
2) wyodrębnienie obszarów i prowadzenie rejestru terenów, na których stwierdzono przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;
3) ograniczanie emisji promieniowania do środowiska przez opracowanie programu ograniczania emisji do środowiska promieniowania pochodzącego przede wszystkim z urządzeń elektromagnetycznych i radiokomunikacyjnych;
4) lokalizację nowych źródeł promieniowania elektromagnetycznego z uwzględnieniem konieczności minimalizowania konfliktów przestrzennych.

W odniesieniu do złóż kopalin zmiana studium ustala wykreślenie z ewidencji kopalin złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej Wełtyń o zasobach bilansowych na poziomie 275 tys. ton - ze względu na niską jakość, jednocześnie zakłada się udokumentowanie złóż torfu w rejonie perspektywicznym wyznaczonym dla ich udokumentowania w otoczeniu miejscowości Dołgie i Sobiemyśl.

Dla ochrony powierzchni ziemi i gleb przed degradacją zmiana studium ustala:
1) ochronę gruntów rolnych wysokiej jakości, ze szczególnym uwzględnieniem zwartych kompleksów, leżących poza terenami zurbanizowanymi;
2) ochronę gleb przed erozją dzięki zalesianiu terenów zdegradowanych;
3) rekultywację gleb zdegradowanych;
4) ochronę gleb przed niewłaściwą agrotechniką i nadmierną intensyfikacją produkcji rolnej oraz nadmiernym stosowaniem środków ochrony roślin i nawozów.
5) zagospodarowanie gleb marginalnych na uprawy stanowiące źródło energii niekonwencjonalnej;
6) stosowanie zabiegów przeciwerozyjnych w odniesieniu do gleb położonych na stokach poprzez wprowadzanie zalesień glebochronnych;
7) zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów łąk i pastwisk w dolinie Odry oraz na śródpolnych obniżeniach.

Dla ochrony zasobów leśnych przed niekorzystnymi zmianami w środowisku zmiana studium ustala:
1) ochronę i powiększanie zasobów leśnych poprzez wprowadzanie zalesień na gruntach wyłączanych z produkcji rolniczej, w zasięgu obszarów Natura 2000 działania te należy uzależniać od pozytywnego wyniku raportu oddziaływania na środowisko,
2) prowadzenie stałego monitoringu środowiska leśnego w celu przeciwdziałania stanom niepożądanym,
3) różnicowanie struktury gatunkowej lasów i poprawę struktury wiekowej drzewostanów;

4) użytkowanie zasobów leśnych przez realizację funkcji produkcyjnych na zasadzie racjonalnej gospodarki leśnej
5) szkolenie prywatnych właścicieli lasów na temat prawidłowych zasad gospodarki leśnej;
6) udostępnianie i zagospodarowanie lasów do celów rozwoju turystyki i wypoczynku, regeneracji zdrowia, edukacji ekologicznej.

3. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

3.1. Zasady ochrony dóbr kultury i krajobrazu

Zgodnie z przyjętymi celami rozwoju przestrzennego, w jego ukierunkowaniu równie ważną rolę jak ochrona środowiska przyrodniczego pełnić będą przyjęte kierunki ochrony środowiska kulturowego. Przedmiotem ochrony są w tym zakresie:
historycznie ukształtowane układ zabudowy miasta Gryfino;
1) pojedyncze obiekty i zespoły obiektów zabytkowych, objęte wykazem Państwowej Służby Ochrony Zabytków,
2) zabytkowe założenia sakralne,
3) cmentarze i parki publiczne,
4) zabytkowe aleje,
5) stanowiska archeologiczne,

Celem ochrony wartościowych dóbr kultury jest utrwalenie tożsamości i odrębności kulturowej regionu oraz ochrona i rehabilitacja historycznie ukształtowanych zespołów zabytkowych lub pojedynczych obiektów. Dla ochrony tych wartości zmiana studium ustala następujące działania i zasady:
1) ochronę obszarów historycznie ukształtowanego krajobrazu kulturowego - w szczególności obszaru starego miasta i jego otoczenia;
2) utrzymanie wyznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego granic urbanistycznego rozwoju miasta;
3) przeprowadzenie aktualizacji i weryfikacji wykazu obiektów zabytkowych wraz z częściowym poszerzeniem rejestru zabytków o obiekty z tego wykazu;
4) pełną ochronę konserwatorską obiektów ujętych w rejestrze zabytków oraz postulowanych do wpisania do rejestru,
5) konieczność uwzględnienia zaleceń WKZ w odniesieniu do obiektów ujętych w spisie konserwatorskim;
6) przywrócenie wysokiej wartości walorów architektoniczno-urbanistycznych zabudowy terenów położonych w historycznym centrum miasta,
7) podjęcie działań służących humanizacji istniejących zespołów zuniformizowanej zabudowy wielorodzinnej.
8) ochronę stanowisk archeologicznych w obrębie rozpoznanych obszarów eksploracji archeologicznej.

W celu realizacji ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych zmiana studium ustala następujące kierunki działań:
1) wyznaczenie obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz utrzymanie zasad ich zagospodarowania;
2) wyznaczenie obszarów objętych archeologiczną oraz utrzymanie zasad ich zagospodarowania;
3) opracowanie ewidencji konserwatorskich oraz projektów zagospodarowania dla wszystkich założeń parkowych i cmentarnych;
4) opracowanie i uchwalenie lokalnej polityki finansowej i preferującej utrzymanie lokalnych walorów kulturowych oraz realizację obiektów o twórczych rozwiązaniach architektonicznych, dla obiektów wznoszonych w tradycyjnej konstrukcji i formie.

Dla ochrony wartości kulturowych miasta i gminy zmiana studium ustala w szczególności:
1) pełną ochronę konserwatorską i rewaloryzację układu urbanistycznego Starego Miasta wraz z obiektami zabytkowymi znajdującymi się w jego obrębie,
2) pełną ochronę konserwatorską i rewaloryzację układów urbanistycznych pozostałych miejscowości gminy z obiektami zabytkowymi znajdującymi się w jego obrębie,
3) przywrócenie wysokiej wartości walorów architektoniczno-urbanistycznych terenów w obrębie najcenniejszych zespołów zabytkowych,
4) podjęcie działań służących humanizacji istniejących zespołów zuniformizowanej zabudowy mieszkaniowej, zwłaszcza w zespołach zabudowy wielorodzinnej,

3.2. Zasady ochrony obiektów i obszarów w systemie stref ochrony konserwatorskiej

Dla ochrony zabytkowych układów przestrzennych miejscowości zmiana studium określa system stref ochrony konserwatorskiej, na który składają się:
1) strefa „A” - pełnej ochrony układu przestrzennego Starego Miasta, ochronie w jej obrębie podlega układ przestrzenny i tworzące go obiekty poprzez utrzymanie istniejącej formy i substancji;
2) strefy „B” - ochrony układów przestrzennych miejscowości lub ich części w obrębie których dominuje historyczne rozplanowanie, o niewielkim stopniu zdegradowania, których stan zachowania pozwala na przeprowadzenie działań konserwatorsko-rewaloryzacyjnych, w obrębie tych stref ochronie podlega:
   a) rozplanowanie i przekroje ulic i placów wraz z ich nawierzchniami (m.in. zachowanymi historycznymi nawierzchniami),
   b) linie zabudowy jej rozplanowanie (usytuowanie budynku mieszkalnego, obiektów gospodarczych),
   c) formy architektoniczne zabudowy mieszkalnej i gospodarczej (w tym gabaryty wysokościowe, formy dachów, tradycyjnie stosowany materiał budowlany),
   d) historyczne obiekty małej architektury,
   e) zieleń komponowana w postaci alejowych lub szpalerowych obsadzeń ulic i in.;
3) strefy „K” - ochrony krajobrazu związanego z historycznymi układami przestrzennymi parków i cmentarzy, w obrębie tych stref ochronie podlega:
   a) historyczna granica założeń zieleni komponowanej,
   b) rozplanowanie i skład gatunkowy zieleni,
   c) rozplanowanie dróg i ścieżek,
   d) układ kwater cmentarnych,
   e) historyczne obiekty małej architektury,
   f) zabytki sepulkralne (nagrobki, ogrodzenia grobów, i in. elementy urządzenia cmentarzy);

Zmiana studium ustala następujące warunki ochrony konserwatorskiej w obrębie wymienionych powyżej stref ochrony:
1) w obrębie strefy „A” - ścisłej ochrony układów przestrzennych:
   a) nakaz trwałego zachowania elementów historycznego układu przestrzennego, w tym:

a. historycznych granic założeń objętych ochroną,
b. rozplanowania ulic i placów wraz z zachowanymi, oryginalnymi nawierzchniami,
c. rozplanowania i form zabudowy,
d. historycznych obiektów małej architektury,
e. kompozycji i składu gatunkowego zieleni parkowej,

b) nakaz uzyskiwania każdorazowo zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ) na wszelkie prace remontowo - budowlane,
c) nakaz uzyskiwania opinii WKZ przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i uzgadniania dokumentacji projektowej,
d) nakaz uzgadniania sposobu użytkowania obiektów zabytkowych z WKZ i powiadomienie o zmianie właściciela;

2) w obrębie stref „B" - ochrony układów przestrzennych:
a) nakaz zachowania zasadniczych elementów układu przestrzennego, w tym:
a. rozplanowania ulic i placów,
b. rozplanowania i form zabudowy,
c. historycznych linii zabudowy i szerokości działek,
b) nakaz utrzymania skali i charakteru zabudowy uzupełniającej,
c) nakaz uzyskiwania opinii WKZ przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i uzgadniania wszelkiej dokumentacji projektowej i prac remontowo-budowlanych;

3) w obrębie stref „K" - ochrony krajobrazu.
a) zachowanie i pielęgnacja elementów założenia, w tym:
a. historycznych granic założeń parkowych i cmentarzy,
b. rozplanowania dróg, alejek i kwater cmentarnych,
c. kompozycji i składu gatunkowego zieleni, zachowanego starodrzewu,
d. historycznej zabudowy cmentarnej,
e. małej architektury (ogrodzenia, bramy, fontanny, pomniki, historyczne nagrobki itp.),
b) dopuszczenie rewaloryzacji dawnej zieleni cmentarnej w kierunku zieleni parkowej,
c) nakaz rewaloryzacji zieleni i układu w oparciu o wytyczne konserwatorskie,
d) nakaz uzgadniania z WKZ wszelkich prac, w tym porządkowych,
e) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (jedynie odtworzenie) i uzgodnienie zmiany funkcji terenu z WKZ;

3.3. Zasady ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków

W obrębie obiektów wpisanych do rejestru zabytków dla ochrony ich form architektonicznych (wysokości, formy dachu, kompozycji elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, materiału budowlanego) oraz ich funkcji, zmiana studium ustala:
1) nakaz trwałego zachowania formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu,
2) nakaz utrzymania otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
3) nakaz uzyskania zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków dla dokonywania wszelkich zmian w obiekcie zabytkowym.

3.4. Zasady ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji konserwatorskiej

Obiekty w ewidencji konserwatorskiej, prowadzonej przez gminę podlegają wymogom ochronnym dla zachowania ich form architektonicznych (wysokości, formy dachu, kompozycji elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, materiału budowlanego), podlegają ochronie dzięki wprowadzaniu odpowiednich zapisów do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w zakresie:
1) nakazu utrzymania tradycyjnej kompozycji architektonicznej obiektu;
2) nakazu opiniowanie przez wojewódzkiego konserwatora zabytków działań mających wpływ na wygląd obiektu;
3) nakazu opracowania dokumentacji konserwatorskiej obiektu w przypadku jego rozbiórki.

Zmiana studium zakłada włączenie do gminnej ewidencji konserwatorskiej następujących obiektów;
1) mostu na Regalicy - reprezentatywnego przykładu zabytku inżynierskiego o znacznych walorach technicznych oraz znaczeniu symbolicznym,
2) kościoła filialnego w Mielenku Gryfińskim.

3.5. Zasady ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

Dla ochrony elementów dziedzictwa archeologicznego obszaru gminy zmiana studium ustala następujące strefy ochrony stanowisk archeologicznych:
4) strefy „W.I" - pełnej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
5) strefy „W.II" - częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
6) strefy „W. III" - ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Zmiana studium ustala następujące działania w obrębie wymienionych powyżej stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
1) w obrębie stref „W.I" - pełnej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną i inną (strefy obejmują stanowiska wpisane do rejestru zabytków):
a) zakaz wszelkich działalności inżynierskich, budowlanych i innych, związanych z prowadzeniem prac ziemnych,
b) nakaz zachowania istniejącego układu topograficznego wraz z obiektem ujętym w rejestrze zabytków,
c) w przypadku podjęcia jakichkolwiek działalności w obrębie strefy, a wynikającej ze sposobu użytkowania terenu, obowiązuje uzgodnienie z WKZ;

2) w obrębie stref „W.II" - częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
a) nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ (obowiązuje każdorazowe występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiejkolwiek działalności),
b) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na koszt Inwestora, wyprzedzających proces realizacji inwestycji,
c) nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją;

3) w obrębie stref „W.III" - konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
   a) nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
   b) nakaz przeprowadzenia interwencyjnych badań archeologicznych na koszt Inwestora,
   c) nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją.

4. KIERUNKI ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKALNO-USŁUGOWEJ

Dla ukierunkowania działalności modernizacyjnej oraz humanizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz realizacji jej nowych zespołów przyjmuje się w zmianie studium następujące zasady:

1) w trakcie modernizacji i ewentualnej rozbudowy substandardowych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych niezbędne jest ich wyposażenie w kompletne powiązania z miejskimi sieciami uzbrojenia technicznego i dostosowanie do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych a także poprawy wyrazu estetycznego,
2) w trakcie modernizacji zabudowy i zalecanej humanizacji wielorodzinnej blokowej zabudowy mieszkaniowej niezbędne jest dostosowanie jej do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych, poprawa estetyki powiązana z możliwą i zalecaną przebudową wewnętrznych układów funkcjonalno-przestrzennych oraz elementów zieleni i małej architektury, przekryć oraz fasad,
3) w ramach realizacji nowych obiektów budowlanych przyjmuje się ich dowiązywanie do ciągów już istniejących układów zabudowy, gęstości skali i charakteru a także wprowadzanie rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych dostosowanych każdorazowo do indywidualnych wymogów danej lokalizacji.

5. KIERUNKI ROZWOJU PRODUKCJI

Studium ustala następujące podstawowe kierunki rozwoju produkcji:

1) energii elektrycznej w ramach działalności „elektrowni Dolna Odra",
2) przemysłu rolno-spożywczego,
3) budownictwa, głównie dla potrzeb lokalnych,
4) przemysłu drzewnego;

W obszarze miasta zmiana studium ustala następujące kierunki rozwoju zabudowy techniczno-produkcyjnej:

1) utrzymanie istniejącego zainwestowania;
2) rozwój nowej zabudowy i obiektów:
   a) w północnej części miasta, w rejonie ul. Flisaczej, Łącznej, Fabrycznej (strefa rozwoju zabudowy 1PU);
   b) w południowej części miasta, w rejonie ul. Łużyckiej (strefa rozwoju zabudowy 5PU).

W obszarze gminy zmiana studium ustala następujące kierunki rozwoju zabudowy techniczno-produkcyjnej:

1) utrzymanie istniejącego zainwestowania oraz:
   a) wykorzystanie rezerw terenowych na terenie Zespołu Elektrowni „Dolna Odra" i jego otoczenia w obrębie miejscowości:
      a. Krajnik,
      b. Nowe Czarnowo;
   b) pełne wykorzystanie istniejących obiektów i zabudowy techniczno-produkcyjnej w gospodarstwach rolnych na cele produkcji i magazynowania związanego z przemysłem rolno-spożywczym oraz innych celów związanych z działalnością usługową i wytwórczą w miejscowościach Gminy.
2) rozwój nowej zabudowy i obiektów:
   a) w planowanej strefie produkcji i usług w rejonie miejscowości Gardno (strefa rozwoju zabudowy 3PU),
   b) w otoczeniu drogi krajowej Nr 31 oraz ulic Przemysłowej i Gryfińskiej w rejonie miejscowości Pniewo (strefa rozwoju zabudowy 7PU),
   c) w zależności od potrzeb na pozostałych terenach gminy;
3) zakaz lokalizacji nowej zabudowy techniczno-produkcyjnej na terenach o funkcji rekreacyjnej.

6. KIERUNKI ROZWOJU USŁUG

Aktywizacja gospodarcza terenów miasta jest jednym z jego celów rozwoju przestrzennego. Jej ukierunkowaniu służyć powinno zintegrowane podejście do planowania poszczególnych części miasta, obejmujące zagadnienia środowiskowe gospodarcze i społeczne. Planowanie takie winno popierać wszelkie formy współpracy międzysektorowej i inicjatywy, które prowadzą do utworzenia nowych miejsc pracy, zwłaszcza nowe średnie lub małe firmy oraz podnoszą poziom umiejętności zawodowych przez szkolenia i kursy, prowadząc do znacznego udziału sektora prywatnego w kształtowaniu rozwoju miasta i pokrywaniu kosztów bieżących jego funkcjonowania.

Dla terenów miasta zmiana studium ustala:

1) rozbudowę urządzeń sportowych w sąsiedztwie Ośrodka Sportu i Rekreacji,
2) rozbudowę obiektów usługowych na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
3) koncentracją usług w rejonie kwartałów nadodrzańskich w zabudowie wznoszonej w ramach „Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Gryfino".

Dla obszaru gminy zmiana studium ustala:

1) rozwój zabudowy usługowej w rejonie zorganizowanej działalności inwestycyjnej usługowo-handlowej w sąsiedztwie projektowanej drogi ekspresowej S3, pomiędzy terenem MOP a zjazdem z autostrady na obszar gminy, w otoczeniu miejscowości Gardno,
2) realizacja boisk sportowych dla obsługi miejscowej ludności (Borzym, Czepino, Dołgie, Nowe Czarnowo, Stare Brynki, Krzypnica),
3) stworzenie odpowiedniego zaplecza sportowego lub zapewnienie preferencji dla obsługi turystów (Chwarstnica, Wełtyń, Wirów);
4) realizacja remiz strażackich (postuluje się połączenie funkcji z upowszechnianiem kultury) we wsiach liczących ponad 250 mieszkańców i we wsiach turystycznych (Borzym, Chwarstnica, Drzenin, Pniewo, Sobiemyśl, Steklno, Stare Brynki, Wirów, Żabnica),
5) włączenie remizy Ochotniczej Straży Pożarnej w Wełtyniu do Krajowego Systemu Ratowniczo-Gaśniczego.

7. KIERUNKI ROZWOJU PRODUKCJI ROLNEJ I LEŚNEJ

Kierunki rozwoju produkcji rolnej uzależnione są od głębokiej restrukturyzacji całej bazy produkcyjnej, jaką dysponuje miasto w dostosowaniu do nowych wymogów rynkowych. Produkcja rolnicza na jego terenach znajduje się obecnie w regresie, ze względu na mało korzystne warunki glebowo-klimatyczne, skomplikowane ukształtowanie terenów otwartych miasta oraz wysoką konkurencyjność zatrudnienia w innych, niezwiązanych z produkcja rolna gałęziach gospodarki.

Zmiana studium ustala następujące zasady gospodarowania na obszarach wykorzystywanych rolniczo:
w obszarze obejmującym swoim zasięgiem zachodnią część gminy - rejon doliny Odry.
   a) prowadzenie specjalistycznej działalności rolniczej w zakresie upraw warzyw, sadownictwa, produkcji drobiarskiej,
   b) rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego w zakresie mleczarstwa, przechowalnictwa, chłodnictwa.
2) w obszarze obejmującym środkową część gminy.
   a) w zakresie produkcji roślinnej - wysoki udział roślin zbożowych i przemysłowych (rzepak), uzupełniająco - okopowe,
   b) w zakresie produkcji zwierzęcej - chów bydła i trzody chlewnej,
   c) rozwój przetwórstwa rolno - spożywczego w branżach mięsnej, paszowej i przechowalnictwa.

W zakresie przemysłu rolnego i obsługi rolnictwa zmiana studium zakłada:
1) dalsze wykorzystanie istniejących obiektów przemysłu rolnego,
2) rozwój przemysłu rolno - spożywczego,
3) rozwój przechowalnictwa (magazyny, chłodnie),
4) utrzymanie dotychczasowej funkcji obiektów, z możliwością poszerzenia zakresu usług,
5) rozwijanie nowej sieci obsługi, w oparciu o drobne zakłady rzemieślnicze (Chwarstnica, Wełtyń, Pniewo).

Kierunki rozwoju produkcji na terenach pozostających we władaniu Lasów Państwowych ustalane są przez okresowo sporządzone plany urządzeniowe gospodarstwa leśnego, zarządzanego przez Nadleśnictwo w Gryfinie. Miasto dysponuje jednak na swoim terenie lasami komunalnymi. W myśl założeń zmiany studium gospodarka leśna powinna być prowadzona z poszanowaniem wymogów ochrony środowiska przyrodniczego i wartościowych komponentów miejscowego krajobrazu, w szczególności na obszarach objętych przestrzennymi formami ochrony przyrody w granicach gminy.

Studium ustala możliwość wprowadzania zalesień na terenach produkcji rolniczej o niższych klasach bonitacyjnych. Z zalesień wyłącza się grunty, na których występują siedliska nieleśne wskazane w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 marca 2005 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, wymagających ochrony w formie wyznaczenia Obszarów Natura 2000.

Zmiana studium ustala następujące warunki rozwoju gospodarki rybackiej:
1) zwiększenie wydajności połowowych poprzez podniesienie czystości wód, głównie rzeki Odry i Tywy,
2) lokalizację stawów rybnych poza obszarami podlegającymi ochronie w oparciu o wydawane przez Starostwo Powiatowe pozwolenia wodno-prawne.

8. KIERUNKI ROZWOJU REKREACJI I TURYSTYKI

Zmiana studium ustala następujące kierunki rozwoju rekreacji i turystyki:
1) w obszarze miasta: rozwój terenów rekreacji Centrum Wodnego „Laguna" w powiązaniu z terenami przystaniu turystycznych i bulwarów nadbrzeżnych;
2) w obszarze gminy:
3) rozwój funkcji rekreacyjnej o różnych formach zagospodarowania w rejonie miejscowości Wirów, Chwarstnica, Wełtyń i Steklno, z wyłączeniem zainwestowania nowych terenów znajdujących się w graniach stref brzegowych jezior i jednocześnie w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - Jeziora Wełtyńskie PLB320018,
4) ogranicza się rozwój funkcji rekreacyjnej krajoznawczej i pobytowej na obszarach o wysokich walorach krajobrazowych, objętych ochroną, z uwagi na cenne wartości środowiska przyrodniczego.

Zmiana studium ustala rozbudowę gminnego systemu szlaków turystycznych o szlaki pieszo-rowerowe, o znaczeniu ponadgminnym (w nawiązaniu do międzynarodowego szlaku turystycznego – zapisanego w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego" zatwierdzonym uchwałą nr XLV/530/10 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego jako międzyregionalna trasa rowerowa pod nazwą „Szlak Zielona Odra"), łączące tereny rekreacyjne gminy z:
1) aglomeracją szczecińską,
2) Gryfinem i dalej poprzez przejście graniczne z terenami Niemiec,
3) Gminą Stare Czarnowo,
4) gminami południowymi województwa, do Cedyńskiego Parku Krajobrazowego i Rejonu Pamięci Narodowej w Cedyni.

W odniesieniu do szlaków wodnych zmiana studium ustala:
1) pełne udostępnienie szlaków wodnych na Odrze Wschodniej i Tywie oraz na jeziorach Wełtyń i Steklno dla jednostek bez napędu spalinowego,
2) urządzenie portu jachtowego w Gryfinie,
3) budowę przystani wodnej nad jez. Wełtyń.

9. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

9.1. Kierunki rozbudowy systemu komunikacji drogowej obszaru miasta

Dla przenoszenia ruchu tranzytowego i poprawy obsługi wewnętrznej zmiana studium ustala:
1) utrzymanie rangi podstawowych elementów układu komunikacyjnego, który stanowią:
   a) ulice Pomorska, Flisacza, Chrobrego, Łużycka w Gryfinie - ulica główna w ciągu obecnej drogi krajowej K31,
   b) ulice Piastów, Chrobrego, Wojska Polskiego w miejscowości Wełtyń - ulica zbiorcza, w ciągu drogi wojewódzkiej W120,
   c) ulica Armii Krajowej w Gryfinie- ulica zbiorcza w ciągu drogi powiatowej Nr 1365Z.
2) budowę obwodnicy po wschodniej strome miasta dla drogi krajowej K31, relacji Szczecin - Kostrzyn, według wariantu II opracowania „Analiza uwarunkowań przebiegu drogi krajowej nr 31 Szczecin (Klucz) - m. Gryfino" z 11.2000 szerokość w liniach rozgraniczających 30 m ,
3) budowę obwodnicy miejscowości Wełtyń w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 120.

Zmiana studium zakłada stopniową modernizację nawierzchni wszystkich dróg w obszarze miasta oraz ulic miejskich, z dopuszczeniem niezbędnych korekt ich przebiegów w miejscach gdzie przebudowa wymagana jest ze względu na:
1) korektę geometrii skrzyżowań,
2) budowę dodatkowych obiektów drogowych takich jak:
   a) zatoki autobusowe,
   b) chodniki,
   c) ścieżki rowerowe,
   d) elementy oznakowania i sygnalizacji.

Studium zakłada rozbudowę systemu obsługi komunikacji samochodowej w obszarze miasta poprzez:
1) rozbudowę i modernizację istniejących stacji paliw,
2) budowę nowych stacji paliw,
3) budowę parkingów na terenach:
   a) projektowanych osiedli mieszkaniowych,
   b) w rejonie znacznej koncentracji usług.

9.2. Kierunki rozbudowy systemu komunikacji drogowej obszaru gminy

W odniesieniu do nowych zadań inwestycyjnych w zakresie komunikacji drogowej zmiana studium ustala:
1) zapewnienie rezerwy terenu pod przebieg odcinka drogi ekspresowej S3: Szczecin - Gorzów Wlkp. -Zielona Góra - do przejścia granicznego w Lubawce, wraz z obiektami towarzyszącymi (w tym terenami Miejsc Obsługi Podróżnych MOP II - „Wysoka - zachód" oraz MOP III - „Wysoka - wschód");
2) postulowany przebieg projektowanego odcinka drogi krajowej nr K31 na trasie Szczecin - Gryfino wraz z obwodnicą m. Gryfina - jako drogi głównej klasy GP,
3) budowę systemu drogowego dla obsługi terenów produkcji i usług w północnej części miasta,

Zmiana studium zakłada modernizację następujących dróg wojewódzkich:
1) Nr 120, relacji: granica państwa - Gryfino - Stare Czarnowo, jako drogi klasy G w wykonaniem:
   a) przebudowy drogi do wymaganych parametrów,
   b) budowy skrzyżowanie drogi z projektowaną autostradą,
   c) zmiana przebiegu drogi w miejscowościach Wełtyń i Gardno,
2) Nr 119, relacji: Radziszewo - Chlebowo - Gardno, jako drogi klasy G,
3) Nr 121, relacji: Pniewo - Banie - Rów, jako drogi klasy G.

Zmiana studium zakłada modernizację następujących dróg powiatowych:
1) Nr 1367Z relacji: Szczawno - Bartkowo,
2) Nr 1366Z relacji: Chwarstnica - Bartkowo - Mielenko,
3) Nr 1362Z relacji: Wełtyń - Gajki - Bartkowo.

Studium zakłada stopniową modernizację nawierzchni wszystkich dróg w obszarze gminy, z dopuszczeniem niezbędnych korekt ich przebiegów w miejscach gdzie przebudowa wymagana jest ze względu na:
1) korektę geometrii skrzyżowań,
2) budowę dodatkowych obiektów drogowych takich jak:
   a) zatoki autobusowe,
   b) chodniki,
   c) ścieżki rowerowe,
   d) elementy oznakowania i sygnalizacji.

Studium zakłada rozbudowę systemu obsługi komunikacji samochodowej w obszarze gminy poprzez:
1) rozbudowę i modernizację istniejących stacji paliw,
2) budowę nowych stacji paliw,
3) budowę parkingów na terenach:
   a) w rejonie znacznej koncentracji usług,
   b) na terenach rekreacyjnych w rejonie miejscowości: Wełtyń, Wirów, Steklno,
4) rozbudowę i modernizację dworca autobusowego na terenie dworca PKP,
5) budowę, rozbudowę lub modernizację dróg pożarowych zapewniających dojazd dla ekip ratowniczych.

9.3. Kierunki rozwoju żeglugi w korytarzu transportowym rzeki Odry

W transporcie rzecznym kwestią podstawową jest realizacja rządowego Programu dla Odry 2006, szczególnie w części poświęconej regulacji koryta rzeki i przystosowaniu jej do potrzeb transportowych. Pozwoli to polskim przewoźnikom na głęboką penetrację systemu dróg wodnych w Niemczech, a za ich pośrednictwem również w innych krajach Unii Europejskiej wpiętych we wspólny system wodny.

Doprowadzenie do całorocznej żeglowności Odry na większej niż obecnie ilości odcinków stworzy szansę wzrostu przewozu ładunków w komunikacji międzynarodowej towarów masowych (takich jak: węgiel kamienny, kruszywa, cement, nawozy i in.) oraz przede wszystkim ładunków ponad gabarytowych oraz przewozów kontenerowych. Umożliwi efektywne wykorzystanie połączenia Odry z zachodnioeuropejskim systemem dróg wodnych przez kanał Odra - Szprewa i kanał Odra - Hawela. Stanowić będzie również podstawę do międzynarodowej wzajemności w korzystaniu z dróg wodnych.

Zmiana studium zakłada działania zmierzające do dostosowania Odrzańskiej Drogi Wodnej do parametrów IV-V klasy, ale z uwzględnieniem regionalnych potrzeb i możliwości, a także wcześniejszego osiągnięcia na wybranych odcinkach rzeki wyższych parametrów, odpowiadających wymogom międzynarodowym. Zakłada się przede wszystkim wykorzystanie i sanację istniejącej infrastruktury hydrotechnicznej, oraz inwestycje towarzyszące sprzyjające renaturyzacji Doliny Odry. Pozwoli to uzyskać odbudowaną i zmodernizowaną drogę wodną o zróżnicowanej drożności poszczególnych odcinków, umożliwiając przewóz 20 milionów ton ładunków rocznie.

Wzrost przewozów towarów masowych drogą wodną Odry nie będzie mieć bezpośredniego przełożenia na rozwój terenów gminy. Jednak pełna integracja drogi wodnej Odry z europejskimi szlakami wodnymi będzie miała duże znaczenie dla rozwoju

wyspecjalizowanych form turystyki wodnej, ze względu na znacznie lepszą dostępność terenów gminy dla małych jednostek pływających.

9.4. Kierunki rozwoju komunikacji rowerowej i pieszej

Istotnym elementem układu komunikacji gminy jest rozwój tras rowerowych. Obok przenoszenia codziennego, lokalnego ruchu mieszkańców gminy, czytelny system tras rowerowych ma istotne znaczenie dla obsługi ruchu turystycznego. W zmianie studium zakłada się:

1) rozwój systemu tras rowerowych w oparciu o drogi gminne i powiatowe o niskim natężeniu ruchu i odpowiedniej, utwardzonej nawierzchni na terenach otwartych gminy, przy odpowiednim ich oznakowaniu;
2) prowadzenie odcinków tras rowerowych na terenach zabudowanych poszczególnych miejscowości jako urządzonych i oznakowanych ścieżek rowerowych, wyposażonych oddzielną jezdnię z odpowiednią nawierzchnią i bezkolizyjne skrzyżowania z ruchem pojazdów samochodowych,
3) wykorzystanie do budowy tras rowerowych przebiegów wyłączonych z użytkowania linii kolejowych.

Obok pieszych szlaków turystycznych, przebiegających przez obszar gminy, zmiana studium zakłada rozbudowę systemu ciągów pieszych na terenie miasta. Polegać ona będzie na modernizacji nawierzchni na ich przebiegach i wyposażeniu ich w elementy małej architektury.

9.5. Kierunki rozwoju komunikacji kolejowej

Studium zakłada utrzymanie podstawowych elementów sieci kolejowej trasy Szczecin - Wrocław, z możliwością rozbudowy torowiska dla potrzeb funkcjonowania szybkiej kolei regionalnej oraz dopuszczenie modernizacji nieużytkowanej linii kolejowej z Gryfina poprzez Chwarstnicę i Drzenin dla obsługi terenów przemysłowych w rejonie planowanej strefy rozwoju zabudowy przemysłowej w miejscowości Gardno.

Utrzymuje się ponadto wyłączenie z użytkowania pozostałych tras.

10. KIERUNKI ROZWOJU URZĄDZEŃ I SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

10.1. Gospodarka cmentarzami w zarządzie Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych

Zmiana studium zakłada wydzielenie terenów pod planowany cmentarz komunalny. Dla tej funkcji przewiduje się wykorzystanie zwartego obszaru o łącznej powierzchni 11,88 ha położonego w Obrębie 4 w południowej części miasta.

10.2. Kierunki systemu zaopatrzenia w wodę

Zmiana studium zakłada utrzymanie istniejącego systemu zaopatrzenia miasta i gminy w wodę, w tym utrzymanie i poprawę zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych. Zapewnia on zaspokojenie potrzeb jego mieszkańców w wieloletniej perspektywie ze względu na zmniejszone w ostatnich latach zużycie wody dla potrzeb przemysłu. Rozbudowie powinny podlegać elementy magistralnej i rozdzielczej sieci wodociągowej, w szczególności na nowych terenach planowanych pod zabudowę.
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.

Zmiana studium ustala zaopatrzenie w wodę poprzez:

1) utrzymanie eksploatowanych wodociągów grupowych
   a) Parsówek - zaopatrywany z wodociągu w miejscowości Babin w gminie Bielice
   b) Steklno - Steklinko,
   c) Sobiemyśl - Dołgie,
2) 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 następujące miejscowości:
   a) Gryfino,
   b) Żabnica,
   c) Dębce,
   d) Czepino,
   e) Żórawki,
   f) Nowe Brynki,
   g) Krzypnica,
   h) Krajnik,
   i) Pniewo, Nowe Czarnowo,
   j) Daleszewo,
   k) Żórawie,
   l) Radziszewo,
   m) Chlebowo,
   n) Wysoka Gryfińska,
   o) Gardno,
   p) Sobieradz,
   q) Chwarstnica,
   r) Borzym,
   s) Wełtyń,
   t) Wirów,
   u) Mielenko Gryfińskie,
   v) Bartkowo
3) dopuszczenie zastępowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę zbiorowymi systemami wodociągowymi w miejscowościach Włodkowice i Zaborze
4) budowę tranzytu do Strefy Rozwoju Gospodarczego GARDNO poprzez miejscowość Wełtyń, zasilonego wodą z ujęcia wody „Tywa" i ewentualnie - ujęcia „Krzypnica". Dodatkowo strefa będzie zasilana wodą z ujęcia wody „Drzenin".

10.3. Zasady regulacji stosunków wodnych

W zmianie studium wskazuje się dwie kategorie obszarów na których występuje zagrożenie powodziowe:

1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią - dotyczy to obszarów między wałem przeciwpowodziowym a linią brzegu rzeki oraz stref przepływów wezbrań powodziowych (obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi); na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
2) obszary potencjalnie zagrożone powodzią - pozostałe obszary o rzędnych H= 1 %, gdzie istnieje ryzyko wystąpienia powodzi w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego, uszkodzenia wału lub przelania się wód przez koronę wału.

Dla zapewnienia właściwej ochrony przed powodzią obszaru gminy Gryfino zakłada się:

1) modernizację istniejącego systemu melioracji podstawowych (rzeki, wały, kanały), celem dostosowania do aktualnych potrzeb;
2) zabezpieczenie przeciwpowodziowe miasta Gryfino wałem przeciwpowodziowym klasy III o konstrukcji wału ziemnego i żelbetowych ścian przeciwpowodziowych, z jednoczesnym zachowaniem rygorów w zapewnieniu szczelności i stabilności tego wału na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
3) możliwość przebudowy lub modernizacji wału przeciwpowodziowego na potrzeby funkcjonalne sąsiednich terenów usług sportu i rekreacji;

4) rozbudowę systemu małej retencji;
5) przebudowę systemów przeciwpowodziowych, w celu dostosowania ich parametrów do normatywnych wymogów,
6) objęcie zakazem zabudowy obszarów zagrożonych powodzią w dolinie rzeki Odry (dla stanów H= l %) od 3,3 m n.p.m. w południowej części gminy do 2,1 m n.p.m. w północnej części gminy oraz rzeki Tywy,
7) do czasu sporządzeniu mapy zagrożenia powodziowego, uwzględnianie treści studium ochrony przeciwpowodziowej sporządzonego przez właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej.

10.4. Kierunki odprowadzenia i unieszkodliwienia ścieków

W odniesieniu do gospodarki ściekowej zmiana studium ustala zakaz wprowadzenia ścieków do:
1) wód podziemnych;
2) wód powierzchniowych w obrębie kąpielisk i plaż publicznych oraz w strefie l km od ich granic;
3) jezior i ich dopływów.

Zmiana studium ustala następujące zasady rozbudowy gminnego systemu kanalizacji sanitarnej:
1) funkcjonowanie gminnego systemu oczyszczania ścieków sanitarnych w oparciu o istniejące, niezależne systemy kanalizacyjne,
2) docelowa rozbudowa — budowa kanalizacji sanitarnej w miejscowościach:
   a) Krzypnica;
   b) Krajnik;
   c) Nowe Czarnowo;
   d) Pniewo
   e) Żórawki;
   f) Wełtyń;
   g) Chwarstnica:
   h) Borzym;
   i) Chlebowo;
   j) Sobieradz;
   k) Mielenko Gryfińskie
3) rozbudowę tych systemów o nowe miejscowości, ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji wskazanych do zrealizowani w pierwszej kolejności, do których należą:
   a) budowa kanalizacji sanitarnej w m. Pniewo-Żórawki - realizacja programu włączenia sieci do rozbudowanej Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Gryfinie,
   b) uzbrojenie terenów przy ul. Jana Pawła II i ul. W. Reymonta - realizacja programu włączenia sieci kanalizacyjnej do rozbudowanej Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Gryfinie,
   c) budowa sieci kanalizacyjnej w miejscowościach Drzenin, Chwarstnica - realizacja programu włączenia sieci do rozbudowanej Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Gryfinie,
   d) budowa kanalizacji sanitarnej miejscowości Chlebowo oraz rurociągu tłocznego Chlebowo - Stare Brynki — Daleszewo;
   e) budowa kanalizacji sanitarnej w miejscowości Wełtyń oraz kolektora tłocznego Gardno - Wełtyń - Gryfino.
4) dopuszczenie wykorzystanie rezerw przepustowości oczyszczalni ścieków w Steklnie dla odbioru nieczystości z poza obszaru gminy,
5) na terenach, na których trwa rozbudowa systemów kanalizacji ściekowej lub przewiduje się ich rozbudowę w przyszłości, dopuszcza się zastosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe na działkach niemających możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie alternatywne do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej,
6) utrzymanie lokalnych systemów kanalizacji opartych o funkcjonowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne w miejscowościach nieobjętych żadnym z systemów zbiorczego odbioru ścieków,
7) dopuszcza się ewentualne włączenie do systemów kanalizacyjnych miejscowości nie objętych żadnym z systemów zbiorczego odbioru ścieków.

10.5. Kierunki gospodarki odpadami

Dla racjonalnej gospodarki stałymi odpadami komunalnymi zmiana studium zakłada wdrożenie gminnego programu segregacji i unieszkodliwianie 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 studium zakłada organizację gospodarki odpadami na poziomie ponadgminnym, w oparciu o:
1) Stopniowe przejmowanie obowiązków w zakresie gospodarki odpadami od gmin należących do związku;
2) Powołanie jednostki posiadającej osobowość prawną dla koordynacji systemu zbiórki i utylizacji odpadów komunalnych w ramach związku

System selektywnej zbiórki odpadów obejmie docelowo zbiórkę, transport, selekcję i składowanie odpadów w podziale na grupy odpadów stałych:
1) zmieszanych odpadów balastowych,
2) opakowaniowych i surowcowych,
3) ulegających biodegradacji,
4) wielkogabarytowych,
5) odpadów niebezpiecznych znajdujących się w odpadach komunalnych.

W ramach systemu odzysku i unieszkodliwiania odpadów studium ustala powołanie zakładu przerobu odpadów, powiązanego z budową II kwatery składowej w obrębie składowiska Gryfino - wschód, funkcjonującego w oparciu o następujące elementy:
1) zakład recyklingu (sortownia) - prowadzący przetwarzanie selektywnie zebranych odpadów surowcowych i opakowaniowych,
2) kompostownia lub instalacja fermentacji - prowadząca przetwarzanie odpadów ulegających biodegradacji,
3) punkt demontażu odpadów wielkogabarytowych - prowadzący rozbiórkę odpadów wielkogabarytowych,
4) punkt zbiórki odpadów niebezpiecznych - prowadzący zbieranie i czasowe przetrzymywanie selektywnie zebranych odpadów niebezpiecznych,
5) Składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne - służący deponowaniu odpadów nie nadających się do dalszego wykorzystania.

10.6. Kierunki rozwoju elektroenergetyki

Dla rozbudowy systemu elektroenergetycznego gminy studium ustala:
1) rozbudowę stacji 400/220 kV Krajnik z możliwością dobrania nowego terenu,
2) 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),
3) budowę linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV relacji Krajnik - Piła Krzewina,

4) budowę linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV na odcinku Dolna Odra - Chlebowo,
5) modernizację istniejących linii 400 kV i 220 kV,
6) przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych o napięciu 220 kV na linie o napięciu 400 kV względnie na linie wielotorowe, wielonapięciowe,
7) przystosowanie linii 220 kV Krajnik - Glinki do pracy dwutorowej poprzez wywieszenie brakującego drugiego toru na istniejącej konstrukcji słupowej,
8) istniejące linie 110 kV należy zachować jako napowietrzne z możliwością ich przebudowy w zakresie wymiany przewodów i słupów, a także korekty trasy.

Studium ustala objęcie otoczenia terenów elektrowni Dolna Odra strefą uciążliwości, w obszarze której obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy związanej ze stałym przebywaniem ludzi. Postuluje się ustanowienie w obszarze strefy oraz w jej otoczeniu ustanowienie obszarów ograniczonego użytkowania w zasięgu będącym wynikiem przeprowadzenia odpowiedniej procedury określonej przepisami prawa ochrony środowiska.

Studium ustala strefy objęte ograniczeniami w użytkowaniu terenu w bezpośrednim otoczeniu elektroenergetycznych linii napowietrznych o szerokości:
1) 90 metrów (po 45 metrów od osi linii w obu kierunkach) dla linii 400 kV.
2) 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach) dla linii 220 kV,
3) 30 metrów (po 15 metrów od osi linii w obu kierunkach) dla linii 110 kV,

W obrębie wymienionych powyżej stref studium ustala:
1) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
2) dopuszczenie realizacji obiektów związanych z działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną i rolną, przy spełnieniu wszystkich wymagań Polskiej Normy PN-E-05100-1 z marca 1998 r. „Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa", Polskiej Normy PN-EN 50341-1 „Elektroenergetyczne linie prądu przemiennego powyżej 45 kV" oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektroenergetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów;
3) nakaz uzgadniania z zarządcą sieci warunków lokalizacji projektowanych obiektów i zagospodarowania terenu, a w szczególności warunków lokalizacji nowych stacji transformatorowych oraz rezerwowania korytarzy przesyłowych wzdłuż linii napowietrznych i kablowych.

Studium ustala możliwość lokalizacji małych elektrowni wodnych na ciekach wodnych o odpowiednich warunkach hydrograficznych.

Studium ustala możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych w obrębach: Drzenin, Parsówek, Sobieradz, w granicach wskazanych na rysunku studium. Dla obszarów tych wymagane będzie sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu wytycznych niezbędnych do określania lokalizacji elektrowni wiatrowych w odniesieniu do:
1) wytycznych wynikających z bliskiego sąsiedztwa obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - Jeziora Wełtyńskie PLB320018,
2) minimalnych odległości od zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi,
3) minimalnych odległości od rezerwatów i lęgowisk, kompleksów leśnych, rzek i większych zbiorników wodnych,
4) odległości pomiędzy poszczególnymi siłowniami,
5) zapewnienia dojazdu i obsługi w stacje transformatorowe WN/SN,
6) możliwości przyłączenia do przesyłowych linie elektroenergetycznych,
7) konieczności opracowania do każdej lokalizacji elektrowni wiatrowych studium wpływu siłowni wiatrowych na krajobraz z uwzględnieniem powiązań widokowych.

10.7. Kierunki rozwoju sieci gazowej

1) Istniejąca sieć gazowa zaspokaja zapotrzebowanie na paliwo gazowe.
2) Gazyfikacja następnych miejscowości jest możliwa, o ile wystąpi społeczne zapotrzebowanie i spełnione zostaną kryteria techniczno – ekonomiczne gazyfikacji (między innymi pozytywny wynik analizy UNIGAZ).
3) Kluczowe dla rozwoju systemu gazowniczego na terenie gminy jest zaspokojenie ewentualnego zapotrzebowania na paliwo gazowe PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna S.A., Oddział Zespół Elektrowni Dolna Odra. Jeżeli zapotrzebowanie będzie zgłoszone, na terenie gminy zostanie zbudowany gazociąg wysokiego ciśnienia dla potrzeb Dolnej Odry. Gazociąg ten stworzyłby możliwość gazyfikacji sąsiednich gmin, a także niektórych miejscowości gminy Gryfino.

10.8. Kierunki rozwoju sieci ciepłowniczej

Przewiduje się:
1) możliwość pokrycia całości potrzeb cieplnych energią gazową, w wiejskich jednostkach osadniczych gminy (zgodnie z programem rozwoju sieci gazowniczych),
2) możliwość wykorzystania energii cieplnej wód geotermalnych, w wyniku ukształtowania się korzystnych warunków do eksploatacji tych wód.

Zakłada się:
1) utrzymanie istniejącego ciepłociągu elektrownia „Dolna Odra" - Gryfino, z możliwością jego rozbudowy oraz rezerwacja trasy dla magistrali ciepłowniczej elektrownia „Dolna Odra" - Szczecin, wzdłuż planowanego, przebiegu drogi krajowej nr 31,
2) utrzymanie na terenie gminy rozproszonego systemu ogrzewania,
3) utrzymanie na terenie miasta 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,
4) ograniczenie, na obszarach specjalnie chronionych oraz sąsiadujących z tymi obszarami, stosowania paliw zanieczyszczających atmosferę (węgiel, drewno).

10.9. Kierunki rozwoju sieci telekomunikacyjnej

W odniesieniu do telekomunikacji zmiana studium ustala:
1) lokalizację nowych urządzeń centralowych w miejscowościach: Chwarstnica, Czepino, Daleszewo, Dołgie, Drzenin, Gardno, Krajnik, Krzypnica, Mielenko Gryfińskie, Nowe Czarnowo, Sobiemyśl, Sobieradz, Stare Brynki, Steklno, Wysoka Gryfińska, Żabnica;

2) rozwijanie sieci telefonicznych w systemie pierścieniowym, zapewniającym możliwości dwustronnej obsługi urządzeń centralowych (należy zapewnić przestrzenne możliwości prowadzenia sieci międzycentralowych wzdłuż dróg pomiędzy miejscowościami oraz magistralnych sieci abonenckich wewnątrz miejscowości);
3) dopuszcza się lokalizację anten nadawczo-odbiorczych telefonii bezprzewodowej na istniejących elementach wysokościowych i w innych miejscach wskazanych przez operatorów na obszarach poza terenami o znaczących walorach przyrodniczych i krajobrazowych.

Studium dopuszcza budowę stacji bazowych telefonii komórkowej w obrębie istniejących terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych oraz na terenach otwartych w miejscach wydzielonych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

11. SYNTEZA USTALEŃ POLITYKI PRZESTRZENNEJ I INSTRUMENTY WDRAŻANIA USTALEŃ STUDIUM

11.1. Zasady prowadzenia polityki przestrzennej i instrumenty wdrażania ustaleń studium

Przyjęcie zasady zrównoważonego rozwoju jako podstaw strategii rozwoju całego regionu uznaje się także za podstawową zasadę służącą ukierunkowaniu długookresowej strategii rozwoju przestrzennego gminy. Wiąże się z tym przyjęcie następujących celów polityki przestrzennej w jej obszarze:
1) rozbudowę systemu terenów chronionych i wkomponowanie przyjętych zasad ich ochrony w procesy społeczno-gospodarczego rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy, z eliminacją uciążliwych wpływów na stan środowiska,
2) pełną ochronę dziedzictwa kulturowego, połączoną z utrwalaniem korzystnych cech historycznie wykształconej, wartościowej struktury funkcjonalno-przestrzennej obszarów zainwestowanych,
3) efektywny rozwój gminy dostosowany do zróżnicowanych przestrzennie uwarunkowań, połączony z przeprowadzeniem kompleksowej restrukturyzacji jego struktury funkcjonalno-przestrzennej,
4) poprawę ładu przestrzennego oraz sprawnego funkcjonowania układu komunikacyjnego i sieci inżynieryjnych,
5) wykorzystanie szczególnego położenia miasta i gminy przy ważnym korytarzu komunikacyjnym, mogącym się stać w przyszłości jedną z podstawowych arterii komunikacyjnych łączących Skandynawie i Polskę z południem Europy.

Realizacja wymienionych wyżej celów powinna doprowadzić do mierzalnej poprawy standardów:
1) ekologicznych, związanych z poprawą stanu środowiska przyrodniczego gminy, wzmocnieniem kondycji i walorów użytkowych oraz zapewnieniem jego stabilnej równowagi,
2) ładu społecznego, polegającego na powszechnej poprawie warunków życia, w tym m.in. wysokiej dostępności do usług i miejsc pracy oraz odpoczynku,
3) ładu ekonomicznego, związanego z ekonomizacją kosztów utrzymania miasta, tworzeniem udogodnień dla rozwoju i działalności gospodarczej, przy minimalizacji obciążeń dla środowiska i infrastruktury,
4) ładu estetyczno-funkcjonalnego, związanego z poprawą strony estetycznej i technicznej terenów mieszkaniowych, zagrodowych oraz produkcyjno-usługowych.

Przyjęte wyżej cele polityki przestrzennej gminy będą respektowane w ramach opracowania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego oraz przy podejmowaniu decyzji dotyczących jego zagospodarowania i rozwoju przestrzennego. Obejmą one także:
1) prowadzenie stałego monitoringu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
2) okresowe aktualizacje studium
3) wprowadzenie jako postulatów przyjętych w studium rozwiązań do opracowań regionalnych (strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa).

Ustalanie przeznaczenia terenów i zasad jego zagospodarowania, należące do zadań własnych gminy, będą podejmowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, opracowanych z uwzględnieniem przyjętych w studium zasad prowadzenia polityki przestrzennej. W przypadku braku planów, przy respektowaniu obowiązujących przepisów prawa ustalanie przeznaczenia terenów i zasad jego zagospodarowania będzie przedmiotem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

11.2. Kierunki zmian granic administracyjnych miejscowości w gminie

Postuluje się zmianę granic administracyjnych miasta:
1) w części wschodniej - do planowanej obwodnicy miejskiej w ciągu drogi krajowej Nr 31,
2) w części południowo - zachodniej - wzdłuż Tywy i kanału Dolna Odra.

11.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy w obszarze miasta

W poniższym zestawieniu wskazano strefy rozwoju zabudowy położone w granicach administracyjnych miasta a także tereny wskazane do rozwoju zabudowy w zasięgu planowanych korekt przebiegu jego granic. Obszary wyłączone z zabudowy znajdujące się w granicach administracyjnych miasta zostały opisane poniżej w zbiorczym zestawieniu terenów otwartych miasta i gminy. Zasięg opisanych poniżej stref wraz z podanym kodem strefy oznaczono na rysunku zmiany studium.

1MC (Gryfino) - strefa modernizacji i rewitalizacji obszaru śródmiejskiego. Zachodnią granicę strefy tworzy rzeka Odra Wschodnia, będąca na tym odcinku swojego przebiegu drogą wodną klasy VB, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 maja 2002 r. w sprawie klasyfikacji śródlądowych dróg wodnych (DZ. U. Nr 77 z 2002 r. poz. 695). Obejmuje zabytkowy układ urbanistyczny Starego Miasta, bulwary nadodrzańskie i ich otoczenie, tereny Parku Miejskiego. Znaczna część wydzielonych terenów znajduje się:
1) w obszarze zagrożenia powodzią,
2) w obrębie strefy „A" - ścisłej ochrony konserwatorskiej,
3) w obrębie strefy „W-III" - ograniczonej ochrony archeologicznej.

W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej, zieleni parkowej (Parku Miejskiego), komunikacji samochodowej,
   b) rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, wielorodzinnej, wielorodzinnej z towarzyszeniem usług, usługowej, zieleni urządzonej,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) eliminację z obszaru starego miasta tymczasowej zabudowy małogabarytowej,
b) ochronę obiektów wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.3 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
c) ochronę obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.4 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
d) pełną modernizację i uzupełnienie zachowanego w znacznym stopniu układu przestrzennego miasta;
e) dopuszczenie łączenia funkcji zabudowy mieszkalnej z rozwojem funkcji usługowych; proces rewaloryzacji starego miasta należy ukierunkować tak, by doprowadzić do odnowy zabytkowego układu centrum,
f) wykreowanie pasaży usługowo - handlowych w bezpośrednim otoczeniu Placu Barnima i bulwarów nadodrzańskich;
g) rozbudowę stref ruchu pieszego wzdłuż bulwarów nadodrzańskich;
h) dopuszczenie przebudowy nabrzeży Odry Wschodniej oraz rozbudowy przystani;
i) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego i ich modernizację dla podniesienia standardów zamieszkiwania oraz pracy i innych działalności,
j) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do sześciu kondygnacji nadziemnych;

3) w zakresie kształtowania elementów systemu zieleni miejskiej: prowadzenie niezbędnych prac pielęgnacyjnych i modernizacyjnych w obszarze Parku Miejskiego, z uwzględnieniem rozbudowy zieleni oraz systemu komunikacji pieszej oraz budowy obiektów małej architektury.

1MU (Gryfino) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Obejmuje swoim zasięgiem tereny w północnej części miasta. Część wydzielonych terenów leży w:
1) w zasięgu obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry" PLB320003,
2) w obszarze zagrożenia powodzią,
3) obrębie strefy „K" - ochrony krajobrazu w otoczeniu cmentarza komunalnego,
4) obrębie strefy „W-III" - ograniczonej ochrony archeologicznej.

W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej, techniczno-produkcyjnej, cmentarza, ogrodów działkowych, komunikacji samochodowej i jej obsługi, komunikacji kolejowej,
   b) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
   c) wydzielenie rezerwy terenu pod budowę fragmentu obwodnicy miejskiej;
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   c) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do czterech kondygnacji nadziemnych.

2MU (Gryfino) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Obejmuje tereny we wschodniej części miasta oraz przyległe tereny w zasięgu planowanych korekt przebiegu jego granic. Część wydzielonych terenów leży w obrębie stref „W-III" - ograniczonej ochrony archeologicznej. W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, ogrodów działkowych, komunikacji samochodowej i jej obsługi, komunikacji kolejowej, infrastruktury technicznej (obiektów Głównego Punktu Zasilania),
   b) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, usług publicznych, zieleni parkowej, zieleni cmentarnej (planowanego cmentarza komunalnego),
   c) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej.
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) ochronę obiektów wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.3 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
   c) ochronę obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.4 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
   d) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   e) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych.

3MU (Gryfino) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Obejmuje tereny w południowo-zachodniej części obszaru miasta. Znaczna część wydzielonych terenów znajduje się w obszarze zagrożenia powodzią. W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej, techniczno-produkcyjnej, baz i składów, komunikacji samochodowej i jej obsługi, komunikacji kolejowej, przystani rzecznej,
   b) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, usług w otoczeniu Centrum Wodnego „Laguna",
   c) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej.
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) ochronę obiektów wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z Tabela 5 rozdziału „Uwarunkowania ochrony środowiska kulturowego",
   c) ochronę obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z Tabela 6 rozdziału „Uwarunkowania ochrony środowiska kulturowego",
   d) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   e) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych.

1MWU (Gryfino) - strefa rozwoju funkcji mieszkaniowej „Górny Taras". Obejmuje swoim zasięgiem tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej we wschodniej części obszaru miasta. W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej, wielorodzinnej z towarzyszeniem usług, usługo-

wej, usług sportu i rekreacji, ogrodów działkowych, komunikacji samochodowej,
   b) utrzymanie funkcji terenu w obrębie istniejących ogrodów działkowych.
   c) rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, wielorodzinnej, wielorodzinnej z towarzyszeniem usług, usługowej,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) koncentrowanie terenów usług wzdłuż ul. 9 Maja;
   b) możliwość łączenia funkcji zabudowy mieszkalnej z rozwojem funkcji usługowych;
   c) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   d) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do pięciu kondygnacji nadziemnych.

1U (Gryfino) - strefa rozwoju zabudowy usługowej. Obejmuje tereny w obrębie Wełtyń II w sąsiedztwie północno-zachodniej części obszaru miasta. W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) rozwój terenów zabudowy usług publicznych z towarzyszeniem innych usług,
   b) rozwój terenów zabudowy: techniczno-produkcyjnej i usługowej jako uzupełnienie podstawowej funkcji usługowej,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) rozbudowę elementów sieci uzbrojenia technicznego dla obsługi planowanych obiektów,
   b) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do czterech kondygnacji nadziemnych.

1UT (Gryfino) - strefa rozwoju usług turystyki i rekreacji. Obejmuje tereny w części obrębu geodezyjnego Pniewo po zachodniej stronie „Ciepłego Kanału". Strefa znajduje się:
1) w całości w obszarze zagrożenia powodzią,
2) w części z zasięgu obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry" PLB320003.

W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: usług sportu i rekreacji, przystani rzecznej, komunikacji samochodowej
   b) rozwój terenów usług turystyki rekreacji w otoczeniu Centrum Wodnego „Laguna", oraz na półwyspie po zachodnie stronie „Ciepłego Kanału" (możliwość lokalizacji nowych inwestycji w tym rejonie powinna być uzależniona od wyników oceny planowanych przedsięwzięć na Obszar Natura 2000, na zasadach określonych w ustawie o ochronie przyrody oraz ustawie Prawo ochrony środowiska w tym zakresie,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) budowę mostu lub alternatywnie połączenia promowego, zapewniającego sprawną komunikację terenów sportu i rekreacji znajdujących się przy przeciwnych brzegach kanału,
   b) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   c) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 12.00 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji.

W części strefy położonej w obszarze Natura 2000 zmiana studium ustala zakaz podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony powołano obszar Natura 2000.

1PU (Gryfino) - strefa rozwoju produkcji i usług. Obejmuje tereny w północno-zachodniej części obszaru miasta. Strefa w znacznej części znajduje się w obszarze zagrożenia powodzią. W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, komunikacji samochodowej, kolejowej,
   b) stopniową eliminację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   c) rozwój terenów zabudowy: techniczno-produkcyjnej i usługowej w zależności od potrzeb inwestycyjnych gminy,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę dla podniesienia standardów prowadzenia działalności,
   c) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 15.00 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji.

2PU (Gryfino) - strefa rozwoju produkcji i usług. Obejmuje tereny w południowo-zachodniej części obszaru miasta wydzielonych z obszaru strefy 3MU. Strefa w znacznej części znajduje się w obszarze zagrożenia powodzią. W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy techniczno-produkcyjnej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, komunikacji samochodowej,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę dla podniesienia standardów prowadzenia działalności,
   c) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 12.00 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji.

1K (Gryfino) - strefa rozmieszczania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (miejskiej oczyszczalni ścieków). Obejmuje tereny w północno-zachodniej części obszaru miasta. Strefa znajduje się w obszarze zagrożenia powodzią.

W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu: utrzymanie funkcji terenu: zabudowy i obiektów urządzeń infrastruktury,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dopuszczenie modernizacji i rozbudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zależności od potrzeb rozbudowy gminnego systemu kanalizacji,
   b) ograniczenie wysokości nowej zabudowy i obiektów technologicznych do 15.00 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji.

2W (Gryfino) - strefa rozmieszczania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (ujęcia wody „Pomorska"). Obejmuje tereny w północno-wschodniej części obszaru miasta. W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu: utrzymanie funkcji terenu: zabudowy i obiektów urządzeń infrastruktury,

2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dopuszczenie modernizacji i rozbudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zależności od potrzeb rozbudowy gminnego systemu wodociągowego,
   b) ograniczenie wysokości nowej zabudowy i obiektów technologicznych do 10.00 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji.

3W (Gryfino) - strefa rozmieszczania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (ujęcia wody „Tywa"). Obejmuje tereny w północno-wschodniej części obszaru miasta. W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu: utrzymanie funkcji terenu: zabudowy i obiektów urządzeń infrastruktury,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dopuszczenie modernizacji i rozbudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zależności od potrzeb rozbudowy gminnego systemu wodociągowego,
   b) ograniczenie wysokości nowej zabudowy i obiektów technologicznych do 10.00 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji,
   c) dopuszczenie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Dolna Odra – Chlebowo (proj.).

11.4. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy w obszarze gminy

W poniższym zestawieniu wskazano strefy rozwoju zabudowy położone w obrębie terenów zainwestowanych miejscowości oraz w ich otoczeniu. Obszary wyłączone z zabudowy zostały opisane poniżej w zbiorczym zestawieniu terenów otwartych miasta i gminy. Zasięg opisanych poniżej stref wraz z podanym kodem strefy oznaczono na rysunku zmiany studium.

4MU (Czepino, Nowe Brynki) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Część wydzielonych terenów leży w:
1) obszarze zagrożenia powodzią,
2) obrębie stref „B" - ochrony konserwatorskiej, powołanych dla zachowania dwóch fragmentów cennego układu przestrzennego miejscowości w przebiegu ulicy wiejskiej,
3) obrębie strefy „K" - ochrony krajobrazu cmentarza ewangelickiego,
4) obrębie strefy „W-III" - ograniczonej ochrony archeologicznej.

W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, drobnej produkcji, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, zieleni urządzonej, cmentarza, komunikacji samochodowej i jej obsługi, komunikacji kolejowej,
   b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
   c) dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych na cele nieuciążliwej produkcji i usług,
   d) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   c) ochronę obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.4 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
   d) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do:
      a. trzech kondygnacji nadziemnych (dla zabudowy mieszkaniowej),
      b. 12.00 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji (dla zabudowy usługowej, techniczno-produkcyjnej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych).

5MU (Żabnica) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Zachodnią granicę strefy tworzy rzeka Odra Wschodnia, będąca na tym odcinku swojego przebiegu drogą wodną klasy VB, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 maja 2002 r. w sprawie klasyfikacji śródlądowych dróg wodnych (DZ. U. Nr 77 z 2002 r. poz. 695). Strefa w całości znajduje się:
1) w zasięgu obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry" PLB320003,
2) obszarze zagrożenia powodzią,
3) obrębie stref „K" - ochrony krajobrazu cmentarzy.

W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni urządzonej, cmentarzy, komunikacji samochodowej,
   b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
   c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) ochronę obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.4 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
   c) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   d) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych.

W części strefy położonej w obszarze Natura 2000 zmiana studium ustala zakaz podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony powołano obszar Natura 2000.

6MU (Dębce) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Zachodnią granicę strefy tworzy rzeka Odra Wschodnia, będąca na tym odcinku swojego przebiegu drogą wodną klasy VB, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 maja 2002 r. w sprawie klasyfikacji śródlądowych dróg wodnych (DZ. U. Nr 77 z 2002 r. poz. 695). Strefa w znajduje się:
1) w całości obszarze zagrożenia powodzią,
2) w części w obrębie strefy „K" - ochrony krajobrazu zabytkowego parku w otoczeniu dawnego majątku ziemskiego, w parku występują drzewa o wymiarach pomnikowych.

W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, komunikacji samochodowej, infrastruktury technicznej (ujęcia wody),
   b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
   c) rozwój terenów zabudowy usługowej,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) ochronę obiektu ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.4 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
   c) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   d) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych.

7MU (Daleszewo, Radziszewo) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Część wydzielonych terenów leży w:
1) w zasięgu obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry" PLB320003,
2) obszarze zagrożenia powodzią,
3) obrębie trzech planowanych użytków ekologicznych „Wzgórze Batowa",
4) obrębie stref „B" - ochrony konserwatorskiej, powołanych dla zachowania dwóch fragmentów cennego układu przestrzennego miejscowości w przebiegu ulicy wiejskiej,
5) obrębie stref „K" - ochrony krajobrazu cmentarzy katolickiego i ewangelickiego,
6) obszarze ograniczeń we wprowadzaniu zabudowy na trasie przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220kV.

W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, zieleni urządzonej, cmentarza, sportu i rekreacji komunikacji samochodowej i jej obsługi, komunikacji kolejowej,
   b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
   c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, usługowej, techniczno-produkcyjnej,
   d) rozwój terenów usług związanych z obsługą ruchu turystycznego zachodniej części terenów miejscowości Radziszewo - miejsce dla budowy przystani rzecznej dla białej floty, mariny dla jachtów oraz basen dla nurków wraz z obiektami towarzyszącymi,
   e) dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych na cele nieuciążliwej produkcji i usług,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) ochronę obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.4 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
   c) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   d) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do:
      a. trzech kondygnacji nadziemnych (dla zabudowy mieszkaniowej),
      b. 12.00 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji (dla zabudowy usługowej, techniczno-produkcyjnej).

W części strefy położonej w obszarze Natura 2000 zmiana studium ustala zakaz podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony powołano obszar Natura 2000.

8MU (Chlebowo) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Część wydzielonych terenów leży w:
1) granicach gryfińskiego obszaru chronionego krajobrazu,
2) granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa", gdzie obowiązuje nakaz przestrzegania zapisów obowiązującego planu ochrony,
3) granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Jeziora Wełtyńskie (kod obszaru PLB320004),
4) obrębie planowanego użytku ekologicznego „Chlebowo",
5) obrębie stref „K" - ochrony krajobrazu cmentarzy katolickiego i ewangelickiego,
6) obrębie strefy „W-II" - częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej,
7) obrębie strefy „W-III" - ograniczonej ochrony archeologicznej.

W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, zieleni urządzonej, cmentarzy, komunikacji samochodowej, infrastruktury technicznej (ujęcia wody),
   b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
   c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, usługowej,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) ochronę kościoła - obiektu wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.3 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
   c) ochronę obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.4 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
   d) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   e) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do:
      a. dwóch kondygnacji nadziemnych (dla zabudowy mieszkaniowej),

b. 12.00 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji (dla zabudowy usługowej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych),

3) obowiązek przestrzegania ustaleń Planu Ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa".

9MU (Stare Brynki) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Część wydzielonych terenów leży w:
1) obrębie strefy „B" - ochrony konserwatorskiej, powołanej dla zachowania cennego układu przestrzennego centralnej części miejscowości,
2) obrębie stref „K" - ochrony krajobrazu cmentarzy katolickiego i ewangelickiego,
3) obrębie stref „W-III" - ograniczonej ochrony archeologicznej,
4) obszarze ograniczeń we wprowadzaniu zabudowy na trasie przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220kV.

W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, techniczno-produkcyjnej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, zieleni urządzonej, cmentarzy, sportu i rekreacji, komunikacji samochodowej,
   b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
   c) dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych na cele nieuciążliwej produkcji i usług,
   d) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) ochronę ruiny kościoła - obiektu wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.3 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
   c) ochronę obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.4 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
   d) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   e) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do:
      a. dwóch kondygnacji nadziemnych (dla zabudowy mieszkaniowej),
      b. 12.00 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji (dla zabudowy techniczno-produkcyjnej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych).

10MU (Wysoka Gryfińska) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Część wydzielonych terenów leży w:
1) obrębie strefy „K" - ochrony krajobrazu dawnego cmentarza ewangelickiego,
2) granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Jeziora Wełtyńskie (kod obszaru PLB320004),
3) granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa", gdzie obowiązuje nakaz przestrzegania zapisów obowiązującego planu ochrony,
4) bezpośrednim sąsiedztwie planowanego Miejsca Obsługi Podróżnych w ciągu planowanej drogi ekspresowej S3,
5) obszarze ograniczeń we wprowadzaniu zabudowy na trasie przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV.

W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, techniczno-produkcyjnej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, zieleni urządzonej, cmentarza, sportu i rekreacji, komunikacji samochodowej,
   b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
   c) dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych na cele nieuciążliwej produkcji i usług,
   d) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, usługowej, techniczno-produkcyjnej,
   e) utrzymanie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Gryfino – Dąbie.
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   c) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do:
      a. trzech kondygnacji nadziemnych (dla zabudowy mieszkaniowej),
      b. 12.00 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji (dla zabudowy usługowej, techniczno-produkcyjnej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych),
3) obowiązek przestrzegania ustaleń Planu Ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa".

11MU (Wełtyń) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Część wydzielonych terenów leży w:
1) granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Jeziora Wełtyńskie (kod obszaru PLB320004),
2) obrębie strefy „B" - ochrony konserwatorskiej, powołanej dla zachowania cennego układu przestrzennego centralnej części miejscowości,
3) obrębie stref „K" - ochrony krajobrazu cmentarzy katolickiego i ewangelickiego.
4) obrębie strefy „W-II" - częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej,
5) obrębie czterech stref „W-III" - ograniczonej ochrony archeologicznej.

W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, techniczno-produkcyjnej, zieleni urządzonej, cmentarzy, sportu i rekreacji, komunikacji samochodowej,
   b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
   c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, usługowej, techniczno-produkcyjnej,
   d) rozwój terenów infrastruktury technicznej - dopuszczenie budowy lokalnej oczyszczalni ścieków,
   e) wydzielenie rezerwy terenu pod budowę fragmentu obwodnicy miejscowości w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 120,
   f) w granicach obszaru zmiany studium - na terenach wskazanych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z to-

warzyszeniem usług, usługowej i techniczno-produkcyjnej, w przypadku braku możliwości zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne z tytułu negatywnych decyzji organów uprawnionych do wyrażania zgody w przedmiotowej sprawie, dopuszcza się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie tych terenów na cele rolnicze z zakazem sytuowania jakiejkolwiek nowej zabudowy lub nowych budowli rolniczych określonych w przepisach odrębnych; zakaz nie może dotyczyć możliwości budowy nowych lub przebudowy istniejących urządzeń wodnych;

2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) ochronę kościoła - obiektu wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.3 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
   c) ochronę obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.4 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
   d) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   e) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do:
      a. dwóch kondygnacji nadziemnych (dla zabudowy mieszkaniowej),
      b. 12.00 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji (dla zabudowy usługowej, techniczno-produkcyjnej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych).

12MU (Drzenin) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Część wydzielonych terenów leży w obrębie strefy „K" - ochrony krajobrazu zabytkowego parku w otoczeniu dawnego majątku ziemskiego, w parku występują drzewa o wymiarach pomnikowych.

W obszarze strefy ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, komunikacji samochodowej, infrastruktury technicznej (ujęcia wody),
   b) dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych na cele nieuciążliwej produkcji i usług,
   c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) ochronę obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.4 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
   c) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   d) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do:
      a. dwóch kondygnacji nadziemnych (dla zabudowy mieszkaniowej),
      b. 12.00 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji (obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych).

13MU (Sobieradz) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Przeważająca część wydzielonych terenów leży w obrębie:

1) strefy „B" - ochrony konserwatorskiej, powołanej dla zachowania cennego układu przestrzennego miejscowości,
2) obrębie strefy „K" - ochrony krajobrazu cmentarza katolickiego.

W obszarze strefy ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, cmentarza,, komunikacji samochodowej,
   b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
   c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, usługowej,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) ochronę kościoła - obiektu wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.3 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
   c) ochronę obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.4 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
   d) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   e) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych.

14MU (Chwarstnica) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Część wydzielonych terenów leży w:

1) obrębie stref „K" - ochrony krajobrazu dawnego cmentarza ewangelickiego,
2) obrębie stref „K" - ochrony krajobrazu cmentarza katolickiego.
3) obrębie stref „W-III" - ograniczonej ochrony archeologicznej.

W obszarze strefy ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, techniczno-produkcyjnej, cmentarza, komunikacji samochodowej, infrastruktury technicznej (ujęcia wody),
   b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
   c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, usługowej, techniczno-produkcyjnej,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) ochronę kościoła - obiektu wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.3 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
   c) ochronę obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.4 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
   d) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   e) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do:
      a. trzech kondygnacji nadziemnych (dla zabudowy mieszkaniowej),

b. 12.00 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji (dla zabudowy usługowej, techniczno-produkcyjnej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych).

15MU (Wirów) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Część wydzielonych terenów leży
1) obrębie stref „K" - ochrony krajobrazu cmentarzy katolickich,
2) obrębie stref „W-III" - ograniczonej ochrony archeologicznej.

W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, cmentarza, komunikacji samochodowej,
   b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
   c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, usługowej,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) ochronę obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.4 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
   c) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   d) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych.

16MU (Wirówek) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Część wydzielonych terenów leży w:
1) granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Tywy",
2) obrębie strefy „K" - ochrony krajobrazu zabytkowego parku w otoczeniu dawnego majątku ziemskiego.

W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, komunikacji samochodowej,
   b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
   c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
   d) rozwój terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych (stawy hodowlane),
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) ochronę budynku pałacu - obiektu ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.4 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
   c) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   d) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych.

17MU (Żórawie - Szczawno) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Część wydzielonych terenów leży w:
1) obrębie stref „W-II" - częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej,
2) bezpośrednim otoczeniu obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Tywy"
3) obszarze ograniczeń we wprowadzaniu zabudowy na trasie przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220kV.

W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, komunikacji samochodowej,
   b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
   c) dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych na cele nieuciążliwej produkcji i usług,
   d) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
   e) rozwój energetyki wodnej w oparciu o budowle hydrotechniczne i obiekty młyna,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) ochronę obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.4 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
   c) dokonanie przekształceń i rewaloryzacji zdegradowanych terenów poprodukcyjnych w kierunku funkcji usługowej,
   d) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę;
   e) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do:
      a. trzech kondygnacji nadziemnych (dla zabudowy mieszkaniowej),
      b. 12.00 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji (dla zabudowy usługowej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych).

18MU, 19MU, 20MU (Żórawie) - strefy rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Strefa 18MU w całości oraz część strefy 19MU znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Tywy". W obszarze tych stref ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, komunikacji samochodowej,
   b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
   c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   c) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych.

21MU (Pniewo) - strefy rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Część wydzielonych terenów leży w:

1) granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Tywy”,
2) obrębie stref „K” - ochrony krajobrazu dawnego cmentarza ewangelickiego,
3) obszarze ograniczeń we wprowadzaniu zabudowy na trasie przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220kV.

W obszarze tych stref ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, techniczno produkcyjnej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, zieleni urządzonej, cmentarza, komunikacji samochodowej,
   b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
   c) dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych na cele nieuciążliwej produkcji i usług,
   d) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, usługowej,
   e) dopuszczenie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Dolna Odra – Chlebowo (proj.).
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) ochronę obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.4 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
   c) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   d) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych.

22MU (Pniewo) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, komunikacji samochodowej,
   b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
   c) dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych na cele nieuciążliwej produkcji i usług,
   d) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   c) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do:
      a. trzech kondygnacji nadziemnych (dla zabudowy mieszkaniowej),
      b. 12.00 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji (dla zabudowy usługowej, techniczno-produkcyjnej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych).

23MU (Nowe Czarnowo) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Część wydzielonych terenów leży w obrębie strefy „K” - ochrony krajobrazu dawnego cmentarza ewangelickiego.

W obszarze strefy ustala się
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, komunikacji samochodowej,
   b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
   c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   c) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych.

24MU (Nowe Czarnowo) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Część wydzielonych terenów leży w obszarze ograniczeń we wprowadzaniu zabudowy na trasie przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220kV i 400kV. W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, usługowej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, cmentarza, sportu i rekreacji, komunikacji samochodowej,
   b) dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych na cele nieuciążliwej produkcji i usług,
   c) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) ochronę obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.4 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
   c) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   d) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych.

25MU (Krajnik) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Część wydzielonych terenów leży w:
1) obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - Dolina Dolnej Odry,
2) obrębie strefy „B” - ochrony konserwatorskiej, powołanej dla zachowania cennego układu przestrzennego miejscowości,
3) obrębie strefy „K” - ochrony krajobrazu cmentarza komunalnego,
4) obszarze ograniczeń we wprowadzaniu zabudowy na trasie przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400kV.

W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, zieleni urządzonej, cmentarza, sportu i rekreacji, komunikacji samochodowej,
   b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,

c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
b) ochronę kościoła - obiektu wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.3 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
c) ochronę obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.4 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
d) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
e) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych.

W części strefy położonej w obszarze Natura 2000 zmiana studium ustala zakaz podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony powołano obszar Natura 2000.

26MU (Krzypnica) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, komunikacji samochodowej,
b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług;
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
b) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
c) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych.

27MU (Krzypnica) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Część wydzielonych terenów leży w obrębie:
1) obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - Dolina Dolnej Odry,
2) strefy „K" - ochrony krajobrazu dawnego cmentarza ewangelickiego.

W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, cmentarza, sportu i rekreacji, komunikacji samochodowej,
b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
b) ochronę obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.4 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
c) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
d) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych.

W obszarze strefy zmiana studium ustala zakaz podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony powołano obszar Natura 2000.

28MU (Steklinko) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Część wydzielonych terenów leży obrębie strefy „K" - ochrony krajobrazu dawnego cmentarza ewangelickiego. W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni urządzonej, cmentarza, komunikacji samochodowej,
b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
b) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
c) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych.

29MU (Steklno) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Część wydzielonych terenów leży w obrębie stref „K" - ochrony krajobrazu cmentarzy katolickiego i ewangelickiego.

W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, ogrodów działkowych, cmentarzy, sportu i rekreacji, komunikacji samochodowej, infrastruktury technicznej (ujęcia wody, lokalnej oczyszczalni ścieków),
b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, usługowej,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
b) ochronę kościoła - obiektu wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.3 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
c) ochronę obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.4 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
d) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
e) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych,

30MU (Włodkowice) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. W obszarze tych stref ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:

a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, komunikacji samochodowej,
b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,

2) w zakresie kształtowania zabudowy:
a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
b) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
c) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych.

31MU (Zaborze) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Część wydzielonych terenów leży w obrębie stref „K" - ochrony krajobrazu cmentarza ewangelickiego.

W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, zieleni urządzonej, komunikacji samochodowej,
b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
b) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
c) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych.

32MU (Bartkowo) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Część wydzielonych terenów leży :
1) w obrębie strefy „B" - ochrony konserwatorskiej, powołanej dla zachowania cennego układu przestrzennego miejscowości.,
2) obrębie strefy „K" - ochrony krajobrazu cmentarza katolickiego,
3) w obrębie trzech stref „W-III" - ograniczonej ochrony archeologicznej.

W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, cmentarza, komunikacji samochodowej,
b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
b) ochronę kościoła - obiektu wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.3 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
c) ochronę obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.4 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
d) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
e) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych.

33MU (Mielenko Gryfińskie) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Część wydzielonych terenów leży :
1) w obrębie strefy „B" - ochrony konserwatorskiej, powołanej dla zachowania cennego układu przestrzennego miejscowości,
2) w obrębie stref „K" - ochrony krajobrazu cmentarzy katolickiego i ewangelickiego,
3) w obrębie trzech stref „W-III" - ograniczonej ochrony archeologicznej.

W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, zieleni urządzonej, cmentarzy, komunikacji samochodowej,
b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, zieleni urządzonej,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
b) ochronę obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.4 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
c) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
d) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych.

34MU (Borzym) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Część wydzielonych terenów leży :
1) w obrębie strefy „B" - ochrony konserwatorskiej, powołanej dla zachowania cennego układu przestrzennego miejscowości,
2) w obrębie strefy „K" - ochrony krajobrazu cmentarza katolickiego.
3) w obrębie czterech stref „W-III" - ograniczonej ochrony archeologicznej.

W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, cmentarza, komunikacji samochodowej,
b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, sportu i rekreacji,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
b) ochronę kościoła - obiektu wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.3 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
c) ochronę obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.4 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,

d) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
e) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych.

35MU (Parsówek) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, komunikacji samochodowej, infrastruktury technicznej,
   b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
   c) dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych na cele nieuciążliwej produkcji i usług,
   d) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   c) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do:
      a. dwóch kondygnacji nadziemnych (dla zabudowy mieszkaniowej),
      b. 12.00 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji (obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych).

36MU (Dołgie) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Część wydzielonych terenów leży:
1) w obrębie strefy „K" - ochrony krajobrazu cmentarza katolickiego.
2) w obrębie strefy „W-III" - ograniczonej ochrony archeologicznej.

W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, cmentarza, komunikacji samochodowej, infrastruktury technicznej,
   b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
   c) dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych na cele nieuciążliwej produkcji i usług,
   d) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, wielorodzinnej,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) ochronę obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.4 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
   c) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   d) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do:
      a. dwóch kondygnacji nadziemnych (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej),
      b. 8.00 m dla elewacji frontowej (dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej),
      c. 12.00 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji (obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych).

37MU(Gardno) - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem produkcji i usług. Część wydzielonych terenów w obecnym zasięgu terenów zainwestowanych miejscowości leży :
1) w obrębie strefy „B" - ochrony konserwatorskiej, powołanej dla zachowania układu przestrzennego miejscowości,
2) w obrębie stref „K" - ochrony krajobrazu cmentarzy katolickiego i ewangelickiego,
3) w obrębie strefy „W-III" - ograniczonej ochrony archeologicznej.

W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej, techniczno-produkcyjnej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, zieleni urządzonej, cmentarzy, sportu i rekreacji, komunikacji samochodowej,
   b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
   c) dopuszczenie lokalizacji obiektów świetlicy wiejskiej w otoczeniu boiska sportowego,
   d) dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych na cele nieuciążliwej produkcji i usług,
   e) dopuszczenie lokalizacji lokalnych oczyszczalni ścieków,
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) ochronę kościoła - obiektu wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.3 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
   c) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   d) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do:
      a. dwóch kondygnacji nadziemnych (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej),
      b. trzech kondygnacji nadziemnych (dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej),
      c. 12.00 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji (dla zabudowy usługowej, techniczno-produkcyjnej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych).

2MWU (Nowe Czarnowo - sanatorium) - strefa rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej. Obejmuje swoim zasięgiem tereny zabudowy dawnego sanatorium, przeznaczone pod rozwój funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i usług. W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: zabudowy wielorodzinnej, wielorodzinnej z towarzyszeniem usług, usługowej,
   b) rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wielorodzinnej z towarzyszeniem usług, usługowej,
   c) utrzymanie lub dopuszczenie napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV relacji: Dolna Odra – Gryfino, Dolna Odra – Chlebowo (proj.).
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) możliwość łączenia funkcji zabudowy mieszkalnej z rozwojem funkcji usługowych;
   b) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,

c) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych.

2UT (Wełtyń) - strefa rozwoju turystyki i rekreacji. Obejmuje swoim zasięgiem tereny rynny jeziora Wełtyń wraz z obiektami obsługi ruchu turystycznego położonymi na jego brzegach, w granicach wskazanych na rysunku zmiany studium. Część wydzielonych terenów leży w:

1) granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Jeziora Wełtyńskie (kod obszaru PLB320004),
2) planowanego rezerwatu przyrody „Storczykowe Łąki";

W obszarze strefy ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie publicznego dostępu do brzegów jezior,
   b) utrzymanie istniejącej zabudowy sportu i rekreacji, zabudowy zagrodowej, komunikacji samochodowej, innych funkcji związanych z obsługą ruchu turystycznego w otoczeniu jeziora Wełtyń,
   c) rozwój terenów zabudowy: rekreacyjnej, usług związanych z obsługą ruchu turystycznego,
   d) rozwój terenów oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą sportów wodnych;
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) podniesienie standardu istniejącej zabudowy turystycznej,
   c) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   d) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych,
   e) nakaz utrzymania minimalnej powierzchni działki 1000 m^2,
   f) nakaz utrzymania 70% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,
3) w zakresie ochrony strefy brzegowej jeziora Wełtyń - nakaz zapewnienia publicznego dostępu do brzegów jeziora.

W obszarze strefy zmiana studium ustala zakaz podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony powołano obszar Natura 2000.

1P (elektrownia „Dolna Odra" i jej otoczenie) - strefa rozwoju funkcji techniczno-produkcyjnej. Zachodnią granicę strefy tworzy rzeka Odra Wschodnia, będąca na tym odcinku swojego przebiegu drogą wodną klasy VB, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 maja 2002 r. w sprawie klasyfikacji śródlądowych dróg wodnych (DZ. U. Nr 77 z 2002 r. poz. 695). Na tych terenach ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie istniejącej zabudowy techniczno-produkcyjnej obiektów elektrowni wraz z obiektami produkcji i przesyłu energii elektrycznej, zabudowy usługowej, komunikacji samochodowej,
   b) utrzymanie funkcji składowisk popiołożużli powstałych w procesie technologicznym elektrowni,
   c) rozwój terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej,
   d) rozwój sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej,
   e) przeznaczenie terenu pod budowę portu barkowego z możliwością lokalizacji infrastruktury towarzyszącej,
   f) utrzymanie lub dopuszczenie napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV relacji: Dolna Odra – Widuchowa, Dolna Odra – Gryfino, Dolna Odra – Chlebowo (proj.).
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę dla podniesienia standardów prowadzenia działalności,
   c) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury elektroenergetycznej bez ograniczeń w wysokości wymienionych powyżej.

W części strefy położonej w obszarze Natura 2000 zmiana studium ustala zakaz podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony powołano obszar Natura 2000.

4PU (Wełtyń - składowisko) - strefa rozwoju produkcji i usług, na tych terenach ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie istniejącej funkcji terenu gminnego składowiska stałych odpadów komunalnych, komunikacji samochodowej,
   b) rozwój terenów zabudowy: techniczno-produkcyjnej i usługowej,
   c) utrzymanie lub dopuszczenie napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV relacji: Gryfino – Dąbie, Dolna Odra – Chlebowo (proj.).
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   b) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 15.00 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji,

5PU(Gardno) - strefa rozwoju produkcji i usług w otoczeniu węzła planowanej drogi ekspresowej S3. Część wydzielonych terenów w obecnym zasięgu terenów zainwestowanych miejscowości leży:

1) w obrębie czterech stref „W-III" - ograniczonej ochrony archeologicznej.
2) w granicach planowanego Zespołu Przyrodniczo - krajobrazowego „Lisia Polana",
3) w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Bukowa.

W obszarze strefy ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, wielorodzinnej, usługowej lub wymiennie techniczno produkcyjnej, skoordynowany czasowo z budową planowanego węzła drogi ekspresowej S3 dla zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod inwestycje,
   b) dopuszczenie lokalizacji lokalnych oczyszczalni ścieków dla potrzeb obsługi nowo powstałych obiektów,
   c) rozwój terenów komunikacji samochodowej (planowanego węzła drogi ekspresowej S3),
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,

b) zakaz wznoszenie obiektów energetyki wiatrowej w części obszaru strefy położonej w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Bukowa,
c) ograniczenie wysokości nowej zabudowy:
   a. w części obszaru strefy położonej w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszcza Bukowa do: dwóch kondygnacji nadziemnych,
   b. na pozostałych terenach do:
      - dwóch kondygnacji nadziemnych (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej),
      - trzech kondygnacji nadziemnych (dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej),
      - 12.00 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji (dla zabudowy usługowej, techniczno-produkcyjnej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych).

Dla zapewnienia właściwych warunków ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru strefy, położonego częściowo w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa" oraz planowanego Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Lisia Polana", zmiana studium ustala obowiązek opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów istniejącej i planowanej zabudowy, z uwzględnieniem:
1) zasad etapowania inwestycji i jej wpływu na przyrodę i krajobraz,
2) wprowadzania nowej zabudowy w układzie przestrzennym i intensywności zabudowy uwzględniającym uwarunkowania fizjograficzne i krajobrazowe,
3) zakazu lokalizacji obiektów mogących powodować uciążliwych dla stanu środowiska gruntowo-wodnego,
4) zachowania ciągłości lokalnych korytarzy ekologicznych.

Rozbudowa planowanych terenów produkcji i usług będzie uzależniona od harmonogramu budowy planowanej drogi ekspresowej S3, jest jednak możliwe uaktywnienie części terenów przeznaczonych pod rozwój tej funkcji z zapewnionym dostępem do przyległych dróg publicznych i za ich pośrednictwem do drogi wojewódzkiej Nr 120.

6PU (Sobiemyśl) - strefa rozwoju produkcji i usług w otoczeniu planowanej drogi ekspresowej S3. Część wydzielonych terenów leży w obrębie pięciu stref „W-II" - ograniczonej ochrony archeologicznej. W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, sportu i rekreacji, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, komunikacji samochodowej,
   b) dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych na cele nieuciążliwej produkcji i usług,
   c) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, usługowej, techniczno produkcyjnej.
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) ochronę obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.4 Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego,
   c) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
   d) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do:
      a. dwóch kondygnacji nadziemnych (dla zabudowy mieszkaniowej),
      b. 12.00 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji (dla zabudowy usługowej, techniczno-produkcyjnej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych).

Rozbudowa planowanych terenów produkcji i usług będzie uzależniona od harmonogramu budowy planowanej drogi ekspresowej S3.

7PU(Pniewo) - strefa rozwoju produkcji i usług. Część wydzielonych terenów leży w obrębie strefy „W-II" częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej. W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie funkcji terenów: techniczno produkcyjnej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, komunikacji samochodowej,
   b) rozwój terenów zabudowy usługowej techniczno produkcyjnej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych.
2) w zakresie kształtowania zabudowy:
   a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
   b) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę dla podniesienia standardów prowadzenia działalności,
   c) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do: 12.00 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji (dla zabudowy usługowej, techniczno-produkcyjnej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych).

1E (stacja transformatorowa Krajnik) - strefa rozwoju funkcji techniczno-produkcyjnej, na tych terenach ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu:
   a) utrzymanie istniejącej zabudowy techniczno-produkcyjnej obiektów stacji 400/220 kV wraz z obiektami produkcji i przesyłu energii elektrycznej,
   b) rozwój sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej,
2) w zakresie kształtowania obiektów stacji: dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury elektroenergetycznej bez ograniczeń w wysokości obiektów;

4W (Krzypnica) - strefa rozmieszczania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (ujęcia wody). W obszarze strefy ustala się:
1) w zakresie przeznaczenia terenu: utrzymanie funkcji terenu: zabudowy i obiektów urządzeń infrastruktury,
2) w zakresie kształtowania zabudowy: ograniczenie wysokości nowej zabudowy i obiektów technologicznych do 10.00 m bez ograniczeń w ilości kondygnacji.

11.5. Zasady zagospodarowania przestrzennego terenów otwartych w obszarze miasta i gminy

W obszarze gminy zmiana studium wyodrębnia następujące strefy terenów otwartych, o zróżnicowanej polityce zagospodarowania przestrzennego. Zasięg opisanych poniżej stref wraz z podanym kodem strefy oznaczono na rysunku zmiany studium.

R1 - strefy produkcji rolniczej i leśnictwa z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, na tych terenach zmiana studium dopuszcza rozwój terenów zabudowy wyłącznie w postaci siedlisk rolniczych oraz obiektów budowlanych służących prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej, ponadto ustala:

1) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej,
2) dopuszczenie wznoszenia nowej zabudowy siedliskowej, zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
3) dopuszczenie budowy obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz elementów systemu komunikacji,
4) dopuszczenie wprowadzania zalesień na gruntach niższych klas bonitacyjnych, terenach o znacznych spadkach oraz jako uzupełnień istniejących kompleksów leśnych;
5) dopuszczenie prowadzenia produkcji rolniczej, gospodarki leśnej, rybołówstwa,
6) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego i ich modernizację dla podniesienia standardów zamieszkiwania oraz pracy i innych działalności,
7) dopuszczenie wydzielenia miejsc grzebania padłych zwierząt z zachowaniem odległości od istniejącego zainwestowania w sposób określony w przepisach szczególnych,
8) utrzymanie lub dopuszczenie napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV relacji: Gryfino – Dąbie, Dolna Odra – Widuchowa, Dolna Odra – Gryfino, Dolna Odra – Chlebowo (proj.), Morzyczyn – Żydowce.

W części stref położonych w obszarze Natura 2000 zmiana studium ustala zakaz podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony powołano obszar Natura 2000.

R2 - strefa produkcji rolniczej i leśnictwa z dopuszczeniem lokalizacji siłowni wiatrowych, na tych terenach zmiana studium dopuszcza budowę obiektów siłowni wiatrowych, ponadto ustala:

1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
2) dopuszczenie wznoszenia obiektów związanych w produkcją i przesyłem energii elektrycznej, pozyskiwanej z użyciem siły wiatru,
3) dopuszczenie prowadzenia produkcji rolniczej, gospodarki leśnej,
4) obowiązek objęcia całego obszaru strefy ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu określenia możliwości rozwoju i ograniczeń budowy obiektów siłowni,
5) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego i ich modernizację dla podniesienia standardów zamieszkiwania oraz pracy i innych działalności;
6) możliwość lokalizacji poszczególnych siłowni wiatrowych oraz dróg dojazdowych może być określona wyłącznie po przeprowadzeniu:
   a) monitoringu w odniesieniu do tras przelotów ptaków, wykonanego przez okres najmniej 2 lat z użyciem sprzętu, pozwalającego na określenie rozmieszczenia stref przemieszczania się ptaków w układzie poziomym i pionowym,
   b) inwentaryzacji płazów, uwzględniającej szlaki ich wędrówek (w celu optymalnego zlokalizowania dróg dojazdowych do poszczególnych siłowni pod względem trafnego wyboru lokalizacji przejść dla płazów).

1PK - strefa Międzyodrza o wysokich wartościach przyrodniczo-krajobrazowych, położonych w obszarze Parku Krajobrazowego Dolnej Odry. Wschodnią granicę strefy tworzy rzeka Odra Wschodnia, będąca na tym odcinku swojego przebiegu drogą wodną klasy VB, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 maja 2002 r. w sprawie klasyfikacji śródlądowych dróg wodnych (DZ. U. Nr 77 z 2002 r. poz. 695). Na tych terenach ustala się:

1) całkowity zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli hydrotechnicznych, oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2) ochronę przyrody i krajobrazu zgodnie z wymogami ustawy o ochronie środowiska,
3) udostępnienie obszaru parku w sposób określony przez Dyrekcję Parku;

2PK - strefa bezpośredniego otoczenia Parku Krajobrazowego Puszcza Bukowa, objęte ochroną w postaci Obszarów Natura 2000 Jeziora Wełtyńskie PLB 320004 oraz Wzgórza Bukowa PLB 320036, na tych terenach ustala się:

1) całkowity zakaz wprowadzania nowej zabudowy z wyjątkiem budowli hydrotechnicznych, oraz sieci i urządzeń infrastruktury techniczne,
2) ochronę przyrody i krajobrazu zgodnie z wymogami ustawy o ochronie środowiska,
3) dopuszczenie wprowadzania zalesień na gruntach niższych klas bonitacyjnych, terenach o znacznych spadkach oraz jako uzupełnień istniejących kompleksów leśnych;
4) dopuszczenie prowadzenia produkcji rolniczej, gospodarki leśnej,
5) utrzymanie lub dopuszczenie napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV relacji: Gryfino – Dąbie, Dolna Odra – Chlebowo (proj.), Morzyczyn – Żydowce.

3PK, 4PK, 5PK - strefy bezpośredniego otoczenia rynny Jeziora Wełtyńskiego i obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - Jeziora Wełtyńskie, na tych terenach ustala się:

1) zakaz podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony powołano obszar Natura 2000,
2) całkowity zakaz wprowadzania nowej zabudowy z wyjątkiem budowli hydrotechnicznych, oraz sieci i urządzeń infrastruktury techniczne,
3) ochronę przyrody i krajobrazu zgodnie z wymogami ustawy o ochronie środowiska,
4) dopuszczenie wprowadzania zalesień na gruntach niższych klas bonitacyjnych, terenach o znacznych spadkach oraz jako uzupełnień istniejących kompleksów leśnych;
5) dopuszczenie prowadzenia produkcji rolniczej, gospodarki leśnej, rybołówstwa,
6) utrzymanie lub dopuszczenie napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV relacji: Gryfino – Dąbie, Dolna Odra – Chlebowo (proj.).

W części stref położonych w obszarze Natura 2000 zmiana studium ustala zakaz podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony powołano obszar Natura 2000.

6PK - strefy otoczenia elektrowni Dolna Odra. Zachodnią granicę strefy tworzy rzeka Odra Wschodnia, będąca na tym odcinku swojego przebiegu drogą wodną klasy VB, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 maja 2002 r. w sprawie klasyfikacji śródlądowych dróg wodnych (DZ. U. Nr 77 z 2002 r. poz. 695). Na tych terenach ustala się:

1) całkowity zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli hydrotechnicznych, oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2) dopuszczenie wprowadzania zalesień;
3) utrzymanie lub dopuszczenie napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV relacji: Dolna Odra – Gryfino, Dolna Odra – Chlebowo (proj.).

W części stref położonych w obszarze Natura 2000 zmiana studium ustala zakaz podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony powołano obszar Natura 2000.

11.6. Obszary rozmieszczania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Studium ustala realizację następujących inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

1) budowę dróg gminnych:
   a) w strefie rozwoju produkcji i usług w północnej części miasta,
2) budowę sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej w miejscowościach:
   a) Gardno,
   b) Gryfino;
3) budowę sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej w miejscowościach:
   a) Chlebowo,
   b) Dołgie,
   c) Gryfino,
   d) Pniewo,
   e) Stare Brynki,
   f) Wełtyń II,
   g) Żórawki;
4) budowę sieci i urządzeń sieci ciepłowniczej w miejscowości Gryfino,
5) budowę boisk sportowych w miejscowościach:
   a) Chlebowo,
   b) Żórawie;
   c) Gardno
6) budowę świetlic wiejskich w miejscowościach:
   a) Chlebowo,
   b) Wirów,
   c) Żórawie;
7) przebudowę boiska szkolnego w miejscowości Chwarstnica,
8) przebudowę sieci oświetlenia ulicznego w miejscowościach:
   a) Bartkowo,
   b) Czepino;
9) przebudowę sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej w miejscowości Radziszewo.

11.7. Obszary rozmieszczania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Studium ustala realizację następujących inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

1) budowę drogi ekspresowej S3 na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji odcinka drogi ekspresowej S3 węzeł Klucz - Parnica - węzeł Gorzów Północ;
2) budowę linii szybkiej kolei regionalnej Gryfino - Szczecin prowadzonej po odcinku istniejącej linii kolejowej;
3) wytyczenie trasy rowerowej o znaczeniu krajowym - „Trasa Nadodrzańska”;
4) nowy przebieg drogi krajowej 31;
5) rozbudowę istniejącej stacji elektroenergetycznej 400/220 kV Krajnik oraz budowę linii elektroenergetycznej: 110 kV Dolna Odra – Myślibórz,
6) budowę obwodnicy miejscowości Wełtyń w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 120.

11.8. Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W obszarze gminy nie znajdują się żadne obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych

11.9. Program prowadzenia prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Studium zakłada opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla następujących obszarów, wskazanych na rysunku studium:

1) rozwoju zabudowy oraz terenów komunikacji drogowej,
2) rozwoju energetyki wiatrowej,
3) dla ustalenia zakazu zabudowy
4) dla terenów zalesień .

W nawiązaniu do ogólnego zakresu prac planistycznych, opisanego powyżej, zakłada się następujący program prac planistycznych nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1) w I etapie - jako opracowania priorytetowe, określa się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla:
   a. obszaru strefy rozwoju produkcji i usług w rejonie Gardna,
   b. obszary miasta Gryfino dla których brak jest miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
   c. obwodnicy miejscowości Wełtyń w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 120 wraz z otoczeniem,
   d. dla obejścia drogowego drogi krajowej nr 31 - w północnej części jej przebiegu tj. od miejscowości Radziszewo do ul. Wojska Polskiego w m. Gryfino,

e. dla obejścia drogowego drogi krajowej nr 31 - w południowej części jej przebiegu tj. od ul. Wojska Polskiego w m. Gryfino do miejscowości Pniewo,
f. obszaru miejscowości Pniewo, Żórawie i Żórawki,

2) w II etapie - plany dla następujących obszarów:
   a) pasmo Radziszewo - Czepino z terenami przyległymi, oraz wsie: Żabnica, Żórawie, Żórawki, Pniewo,
   b) obwodnicy miejscowości Wełtyń w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 120 wraz z otoczeniem;
   c) tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych nie objęte wcześniejszymi opracowaniami,
   d) tereny rozwoju rekreacji - rejon jezior rynny Wełtyńskiej,
   e) obszarów zalesień ;
3) w III etapie - zakłada się sukcesywne opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich miejscowości gminy, z założeniem objęcia stosownymi zapisami terenów zainwestowanych miejscowości oraz obszarów ich przewidywanego rozwoju.

Przy określaniu zasad zagospodarowania terenów w ramach opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić obszary zagrożenia powodzią. Wznoszenie nowych obiektów budowlanych na terenach zagrożenia powodzią może mieć miejsce w uzasadnionych przypadkach w oparciu o szczególne procedury wznoszenia obiektów na tych terenach (z obowiązkiem uzyskania decyzji Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Gospodarki Wodnej oraz pozwolenia wodnoprawnego).

Dla uniknięcia wprowadzania zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej na tereny rolne o wysokich walorach bonitacyjnych zmiana studium ustala zakaz zabudowy terenów rolnych, łąk i pastwisk II I III klas bonitacyjnych.

11.10. Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne

Do rozstrzygnięcia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

11.11. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

W studium nie wyznacza się obszarów wskazanych do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

11.12. Obszary rozmieszczania obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m^2

W studium nie wyznacza się obszarów rozmieszczania obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m^2.