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 w rejonie miejscowości Pniewo (strefa rozwoju zabudowy 6PU),
   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), 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.

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 w wodę. 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.

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 bezpośredniego zagrożenia powodzią - dotyczy to w szczególności obszarów międzywala (obszarów miedzy stopą wałów przeciwpowodziowych a linią brzegową rzeki),
2) obszary zagrożone powodzią - pozostałe obszary o rzędnych H= l %.

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) rozbudowę systemu małej retencji;
3) przebudowę systemów przeciwpowodziowych, w celu dostosowania ich parametrów do normatywnych wymogów,
4) 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.

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) utrzymanie lokalnych systemów kanalizacji opartych o funkcjonowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne w miejscowościach nieobjętych żadnym z systemów zbiorczego odbioru ścieków,
6) 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.

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) utrzymanie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Dolna Odra – Gryfino.
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) utrzymanie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Dolna Odra – Gryfino.
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, usługowej, 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 towarzyszeniem 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, ko-

munikacji 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.