

URZĄD MIASTA I GMINY GRYFINO

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Autorzy:

mgr inż. arch. Agata Marciniak

mgr inż. arch. Aldona Cieśla

mgr inż. Sonia Myszak

2025 r.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Spis treści

1. Wstęp.....	4
2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.	4
2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	4
2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego.	5
2.3. Formy ochrony przyrody.	12
2.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.	18
2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych.	19
2.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.....	19
2.7. Strefy ochronne ujęć wody.	19
2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.	20
2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnym.	20
2.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.	21
2.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	21
2.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.	22
2.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	23
2.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	23
2.15. Obszary ograniczonego użytkowania.	24
2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. .	24
2.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	24
2.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.	25
2.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.	25
2.20. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	26
2.21. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.	26
2.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.	26

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

2.23.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.	27
2.24.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.	31
2.25.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	33
3.	Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.	35
3.1.	Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ).	35
3.1.1.	Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy.	35
3.1.2.	Obliczenie chłonności luk do zabudowy w obszarze uzupełnienia zabudowy. ..	41
3.2.	Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	42
3.2.1.	Rozmieszczenie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową.	42
3.2.2.	Obliczenie chłonności luk do zabudowy w obszarze obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.	42
3.3.	Obliczenie sumy chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych...	43
3.3.1.	Zestawienie obliczeń chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę.....	43
3.4.	Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.	44
3.4.1.	Zestawienie obliczeń chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę dla zaprojektowanych stref planistycznych.	55
3.5.	Przyczyny wyznaczenia zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym.....	55
3.5.1.	Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej (OZS).	55
4.	Zawartość części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.	55
	Część graficzna uzasadnienia składa się z:	55
1)	danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;.....	55
2)	granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;	55
3)	obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3.....	55
	Prezentację graficzną obiektów przestrzennych stanowią załączniki do uzasadnienia:	55
5.	Uzasadnienie formalne.	56

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

1. Wstęp.

Niniejsze uzasadnienie planu ogólnego sporządzono na podstawie art. 13h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 poz. 1130 ze zm.).

2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

Na obszarze gminy Gryfino występują uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Poniżej przedstawiono listę tych uwarunkowań oraz sposób ich uwzględnienia.

2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

Podstawa prawna	art. 10e ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym
Źródło danych	Uchwała Nr XII/104/19 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przyjęcia aktualizacji Strategii Rozwoju Gminy Gryfino do 2030 r.

Analizowane dane		
Lp.	Treść	Sposób uwzględnienia
1.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy	Brak konieczności uwzględniania zapisów strategii w projekcie planu ogólnego, jednak wzięto pod uwagę cele strategiczne i kierunki działania zawarte w ww. dokumencie w procesie projektowania i delimitacji stref planistycznych.
1.1.	Model struktury funkcjonalno-przestrzennej	Brak
1.2.	Podniesienie jakości życia mieszkańców oraz zwiększenie atrakcyjności osiedleńczej gminy	
1.2.1.	Rozwój infrastruktury turystycznej	Plan ogólny wyznacza strefy planistyczne dla rozwoju infrastruktury turystycznej w dużej mierze zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi. Dodatkowo zaprojektowane zostały strefy dla usług sportu i rekreacji, a w każdej strefie planistycznej możliwa jest lokalizacja m.in. dróg i ścieżek rowerowych czy infrastruktury obsługującej ruch turystyczny. Zaprojektowano również strefy planistyczne dla rozwoju zabudowy usługowej.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Analizowane dane		
Lp.	Treść	Sposób uwzględnienia
1.2.2.	Zagospodarowanie terenów nad Odrą	Plan ogólny wyznacza strefy planistyczne w dużej mierze zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi, gdzie już wcześniej zostało przewidziane zagospodarowanie terenów nad rzeką.
1.3.	Rozwój gospodarczy w powiązaniu z rozwojem infrastruktury komunalnej	
1.3.1.	Przygotowanie terenów inwestycyjnych odpowiadających potrzebom wszystkich zainteresowanych	W planie ogólnym zostały wyznaczone strefy planistyczne dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej zgodnie z możliwościami przewidzianymi w związku z rozwojem demograficznym gminy. Tereny inwestycyjne dla rozwoju zabudowy przemysłowo-usługowej zostały przewidziane w nowo zaprojektowanych strefach planistycznych w sąsiedztwie dróg krajowych nr S3 oraz nr 31.
1.4.	Poprawa komunikacji oraz rozwój infrastruktury aglomeracyjnej	
1.4.1.	Poprawa dostępności terenów rekreacyjnych i turystycznych (komunikacja publiczna, infrastruktura drogowa, parkingowa, miejsca odpoczynku)	Plan ogólny umożliwia realizację wszelkich robót budowlanych związanych z lokalizacją, modernizacją infrastruktury drogowej, ponieważ w każdej strefie planistycznej w obligatoryjnym profilu funkcjonalnym znajduje się teren komunikacji (w zawężonym zakresie jedynie w strefach komunikacji - SK). Zaprojektowano również strefy planistyczne dla rozwoju zabudowy usługowej.

2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego.

Podstawa prawna	art. 38. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Źródło danych	uchwała Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego Nr XVII/214/20 z 24 czerwca 2020 r. Urząd Marszałkowski Województwa Zachodniopomorskiego

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego oraz ustalenia dla Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego		
1.	Zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych i przeciwdziałanie negatywnym skutkom antropopresji Ochrona i zachowanie zasobów przyrodniczych i krajobrazu SOM	
1.1.	Tworzenie warunków sprzyjających funkcjonowaniu korytarzy ekologicznych poprzez zapewnienie migracji zwierząt z ominięciem barier antropogenicznych, w szczególności komunikacyjnych	Uwzględniono ochronę znacznej powierzchni gminy, związanej z ochroną przyrody i krajobrazu, ustalając strefę SO, gdzie nie będzie możliwa lokalizacja zabudowy (minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 100 %). Wyznaczono strefy SO w ciągu dolin rzecznych, jezior oraz gruntów podmokłych.
1.2.	Utrzymanie i tworzenie zielonych pierścieni wokół miast wraz z utrzymaniem i przywróceniem drożności miejskich systemów ciągów ekologicznych	Plan ogólny ustala strefy SO i SN wokół zwartej zabudowy miasta Gryfina.
	Ochrona terenów leśnych przed zmianą przeznaczenia, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego	Uwzględniono ochronę znacznej powierzchni lasów, ustalając strefę SO, gdzie nie będzie możliwa lokalizacja zabudowy (minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 100 %).
2.	Ochrona powierzchni ziemi i racjonalne wykorzystanie gleb	
2.1.	Ochrona gleb wysokiej jakości przed nierolniczym wykorzystaniem	Uwzględniono ochronę znacznej powierzchni gminy, związanej z ochroną gruntów rolnych, ustalając strefę otwartą SO. Wyodrębniono również strefy produkcji rolniczej (SR) dla rozwoju działalności rolniczej i gdzie możliwa będzie lokalizacja m.in. instalacji do produkcji biomasy.
3.	Zachowanie różnorodności biologicznej i rozwój systemu obszarów chronionych oraz jego integracja z systemami pozaregionalnymi	
3.1.	Zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych	Wyznaczono strefy planistyczne otwarte (SO), obejmujące obszary cenne przyrodniczo, lasy, wody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz ich parametry – udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%. Wyznaczono strefy planistyczne z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej adekwatnie do obowiązujących aktów planowania przestrzennego. Ograniczono rozwój zabudowy w wymienionych obszarach:

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego oraz ustalenia dla Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego		
		- doliny rzeczne, - obszary wokół jezior, - tereny podmokłych łąk, - lasy.
3.2.	Zachowanie siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków na terenach podmokłych, w dolinach rzecznych, zbiornikach wodnych oraz strefie przybrzeżnej i na terenach zmeliorowanych w stanie niepogorszonym	Wyznaczono strefy planistyczne otwarte (SO), obejmujące obszary cenne przyrodniczo, lasy, wody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz ich parametry – udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%, biorąc pod uwagę lokalizację siedlisk.
4.	Rozwój i poprawa powiązań głównych biegunów wzrostu województwa (SOM i KKBOF) zdolnych do konkurowania w przestrzeni krajowej i europejskiej Wspieranie policentrycznej sieci osadniczej i funkcji miejskich Przeciwdziałanie negatywnym zjawiskom rozlewania się miast	
4.1.	Zahamowanie i przeciwdziałanie zjawiskom niekontrolowanej suburbanizacji	Wyznaczono strefy planistyczne dla zabudowy kubaturowej zachowując koncentrację funkcji mieszkaniowych o większej intensywności oraz usług lokalnych i ponadlokalnych w mieście Gryfino (miasto powiatowe).
4.2.	Pierwszeństwo rozwoju wewnętrznego przed rozwojem zewnętrznym oraz ochrona terenów otwartych i kompleksów przyrodniczych	Wyznaczono strefy planistyczne dla zabudowy kubaturowej o wysokiej i średniej intensywności w mieście oraz w sąsiednich miejscowościach, adekwatnie do obowiązujących aktów planowania przestrzennego oraz istniejącego zagospodarowania. Strefy dedykowane rozwojowi działalności produkcyjnej zostały skupione w sąsiedztwie dróg krajowych: S3 i 31. Wyznaczono strefy planistyczne dla zabudowy kubaturowej o średniej i niskiej intensywności w miejscowościach oddalonych od ośrodka centralnego. W strefie ograniczania intensywności procesów osadniczych wyznaczono strefy planistyczne otwarte, z zachowaniem gruntów ornych, lasów, obszarów wyłączonych z zabudowy.
5.	Obszarowa ochrona obiektów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego	

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego oraz ustalenia dla Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego		
5.1.	Kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej	Dla stref planistycznych z zabudową ustalono parametry zabudowy na poziomie adekwatnym do funkcji zabudowy, biorąc pod uwagę gabaryty istniejącej zabudowy i jej lokalny charakter. Wokół miejscowości wyznaczono strefy otwarte SO, gdzie nie przewiduje się lokalizacji zabudowy.
5.2.	Ochrona sylwet miejscowości	
5.3.	Ograniczenie zabudowy brzegów jezior i zbiorników wodnych poza miejscowościami oraz zapewnienie publicznego dostępu do ich brzegów	Wokół miejscowości wyznaczono strefy otwarte SO, gdzie nie przewiduje się lokalizacji zabudowy. Wyznaczono strefy planistyczne otwarte (SO), obejmujące obszary cenne przyrodniczo, lasy, wody – udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%.
5.4.	Ochrona krajobrazu krawędzi dolin, punktów widokowych i innych elementów krajobrazu rzeczno	
6.	Wzmacnianie i kształtowanie systemu ponadregionalnych i transgranicznych powiązań drogowych województwa Utworzenie w SOM sprawnie działających systemów transportu	
6.1.	Budowa obwodnicy Gryfina oraz nowego odcinka DK 31 Radziszewo– Gryfino wraz z budową nowego węzła Radziszewo na A6	Plan ogólny umożliwia realizację wymienionych w PZPW połączeń komunikacyjnych, zarówno w zakresie komunikacji samochodowej, jak i kolejowej i wodnej. Ustalenia POG w zakresie: - drogi krajowe istniejące: A6, S3, nr 31 (strefa komunikacji SK w istniejących liniach rozgraniczających), - drogi wojewódzkie nr: 120, 121 ... (strefa komunikacji SK w istniejących liniach rozgraniczających). Plan ogólny umożliwia realizację wszelkich robót budowlanych związanych z lokalizacją, modernizacją infrastruktury drogowej, ponieważ w każdej strefie planistycznej w obligatoryjnym profilu funkcjonalnym znajduje się teren komunikacji (w zawężonym zakresie jedynie w strefach komunikacji - SK).
6.2.	Budowa ścieżek rowerowych z uwzględnieniem połączeń transgranicznych Zagospodarowanie Międzyodrza dla potrzeb turystyki wodnej, pieszej i rowerowej	
7.	Kształtowanie systemu zewnętrznych i wewnętrznych kolejowych powiązań transportowych	
7.1.	Modernizacja linii kolejowej nr 273 na odcinku Szczecin	

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego oraz ustalenia dla Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego		
	Główny–Kostrzyn nad Odrą wraz z łącznicami 821 i 822	Plan ogólny umożliwia realizację wymienionych w PZPW połączeń komunikacyjnych w zakresie komunikacji kolejowej. Wyznaczono strefy komunikacji SK w obecnych liniach rozgraniczających terenów kolejowych.
7.2.	Stworzenie systemu kolei metropolitalnej w Szczecinie oraz łączącej Szczecin z Policami (w perspektywie z Trzebieżą), Gryfinem – elektrownią Dolna Odra	
8.	Rozwój transportu zbiorowego	
8.1.	Przebudowa dróg lokalnych łączących centrum przesiadkowe w Gryfinie z siecią TEN-T	Plan ogólny umożliwia realizację wymienionych w PZPW połączeń komunikacyjnych, zarówno w zakresie komunikacji samochodowej, jak i kolejowej i wodnej. Plan ogólny umożliwia realizację wymienionych w PZPW połączeń komunikacyjnych, zarówno w zakresie komunikacji samochodowej, jak i kolejowej i wodnej.
8.2.	Budowa Zintegrowanego Centrum Przesiadkowego w Gryfinie	
9.	Poprawa żeglowności na Odrze	
9.1.	Modernizacja Odrzańskiej Drogi Wodnej	Plan ogólny umożliwia realizację wymienionych w PZPW połączeń komunikacyjnych w zakresie komunikacji wodnej. Dla obszaru rzeki Odry wyznaczono strefę SO, gdzie również jest możliwa lokalizacja inwestycji związanych z Odrzańską Drogą Wodną.
10.	Budowa i rozwój konwencjonalnych źródeł energii	
10.1.	Budowa nowych mocy wytwórczych w Elektrowni Dolna Odra w wariantcie budowy bloków gazowo-parowych wraz z gazociągami zasilającym	Dla całego obszaru Elektrowni Dolna Odra plan ogólny wyznacza strefę gospodarczą SP, gdzie możliwa jest lokalizacja inwestycji związanych z produkcją energii.
10.2.	Budowa portu barkowego w PGE GiEK Oddział Zespół Elektrowni Dolna Odra oraz odtworzenie w Elektrowni Pomorzany nabrzeża i infrastruktury przeładunkowej	
11.	Rozbudowa i modernizacja sieci i urządzeń elektroenergetycznych	

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego oraz ustalenia dla Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego		
11.1.	Budowa linii 400 kV Krajnik-Baczyna	Ustalenia planu ogólnego dają pełne możliwości realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej w każdej strefie planistycznej, w tym: - istniejących linii elektroenergetycznych: 400 kV, 110 kV, - istniejących i projektowanych GPZ, - istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia, - istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej, Odrębne strefy SI wydzielono dla istotnych dla gminy obiektów: oczyszczalni ścieków, ujęcia wody, GPZ.
11.2.	przebudowa linii 100 kV Morzyczyn-Żydowce: zmiana konfiguracji pracy sieci dystrybucyjnej w obszarze Dolna Odra, GPZ Gryfino,	
11.3.	Budowa stacji elektroenergetycznych 110/15 kV z liniami zasilającymi:	
12.	Budowa i rozbudowa sieci gazowych	
12.1.	Budowa sieci dystrybucyjnej wysokiego ciśnienia (gazociągi i stacje gazowe) na obszarach deficytowych: gazociąg Szczecin Podjuchy-Gryfino	Ustalenia planu ogólnego dają pełne możliwości realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej w każdej strefie planistycznej, w tym sieci gazowych.
13.	Wzrost wykorzystania odnawialnych źródeł energii oraz rozwój systemu rozproszonych źródeł energii	
13.1.	Rozwój energetyki wiatrowej przy poszanowaniu wartości krajobrazowych	W planie ogólnym wyznaczono strefy otwarte SO z profilem dodatkowym: teren elektrowni wiatrowej w miejscu lokalizacji istniejących elektrowni wiatrowych.
13.2.	Budowa farm fotowoltaicznych	W planie ogólnym wyznaczono strefy otwarte SO z profilem dodatkowym: teren elektrowni słonecznej w obszarach bez potencjalnych kolizji z walorami środowiskowymi gminy: w sąsiedztwie drogi krajowej S3, na południe od miejscowości Borzym oraz w południowej części obrębu Czepino.
14.	Działania na rzecz wykorzystania potencjału województwa w sektorze biogospodarki dla rozwoju energetyki odnawialnej	
14.1.	Wykorzystanie potencjału biogazu rolniczego dla rozwoju rolniczych biogazowni	W planie ogólnym wyznaczono strefy otwarte SO z profilem dodatkowym: teren biogazowni w sąsiedztwie istniejących terenów produkcji rolniczej w miejscowościach: Wysoka Gryfińska, Gardno, Sobiemyśl, Dołgie. Możliwa jest również lokalizacja biogazowni w strefach produkcji rolniczej: SR.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego oraz ustalenia dla Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego		
15.	Zahamowanie wzrostu i obniżenie istniejącego ryzyka powodziowego oraz przeciwdziałanie skutkom suszy	
15.1.	Budowa bądź odbudowa wałów przeciwpowodziowych w rejonie miejscowości: Mniszki-Gryfino: odbudowa wałów przeciwpowodziowych na długości 2116m. w km 720+935 – 718+850 Krajnik-Marwice: odbudowa wałów przeciwpowodziowych na długości 3485m nad rzeką Odrą Wschodnią w km 712+100- -708+862	W każdej strefie planistycznej możliwa jest realizacji inwestycji związanych z odbudową wałów przeciwpowodziowych, realizacją przekopów czy modernizacją infrastruktury technicznej.
15.2.	Modernizacja stacji pomp Krajnik	
15.3.	Bagrowanie Przekopu Klucz–Ustowo	
16.	Utrzymanie, funkcjonowanie i rozwój infrastruktury obronności i bezpieczeństwa państwa	
16.1.	Uwzględnianie w dokumentach strategicznych i planistycznych samorządów terytorialnych i administracji rządowej rozmieszczenia i bezkolizyjnego funkcjonowania obszarów, obiektów i urządzeń infrastruktury służącej obronności i bezpieczeństwu państwa (tereny zamknięte wraz z ich strefami ochronnymi)	Ustalenia planu ogólnego uwzględniają ograniczenia związane z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ustalając strefy SO. Wojskowe tereny zamknięte zostały wyłączone z granic opracowania planu ogólnego.
16.2.	Uwzględnianie w dokumentach strategicznych i planistycznych samorządów terytorialnych granic pozostałych terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych	Dla istniejących terenów kolejowych wyznaczono strefy komunikacji SK.
17.	Wzrost aktywności gospodarczej i poziomu innowacyjności	

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego oraz ustalenia dla Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego		
17.1.	Rozwój istniejących parków przemysłowych i naukowo-technologicznych oraz SSE	W planie ogólnym wyznaczono strefy gospodarcze SP dla istniejącej zabudowy oraz zaprojektowano strefy SP i SU dla rozwoju działalności gospodarczej oraz gdzie jest możliwy rozwój parków przemysłowych i naukowo-technologicznych oraz SSE.

2.3. Formy ochrony przyrody.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody
Źródło danych	Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody ¹

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Rezerwat przyrody Kanał Kwiatowy Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 10 listopada 1976 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. z 1976 r. Nr 42, poz. 206) Obwieszczenie Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 5 lutego 2002 r. w sprawie ogłoszenia wykazu rezerwatów przyrody znajdujących się na terenie województwa zachodniopomorskiego (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2002 r. Nr 8, poz. 162) Rozporządzenie Nr 24/2002 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 30 sierpnia 2002 r. w sprawie określenia zakazów obowiązujących na terenie rezerwatów przyrody położonych na obszarze województwa zachodniopomorskiego (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2002 r. Nr 62, poz. 1373) Zarządzenie Nr 22/2012 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 7 września 2012 r. w sprawie rezerwatu przyrody "Kanał Kwiatowy" (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2012 r. Nr 2461)	
1.1.	Plan zadań ochronnych przyjęty rozporządzeniem Nr 81/2007 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 27 listopada 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody "Kanał Kwiatowy" (Dz.	Plan ogólny uwzględnia granice rezerwatu, gdzie wyznaczono strefę otwartą SO, ze wskaźnikiem udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%.

¹ <https://crfop.gdos.gov.pl> – dostęp 2025.06.29

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
	Urz. Woj. Zach. z 2007 r. Nr 119, poz. 2157)	
2.	Rezerwat przyrody Wysoka Skarpa Rzeki Tywy Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Wysoka Skarpa Rzeki Tywy” (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2023 r. poz. 795) Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie wyznaczenia szlaków dla ruchu pieszego i rowerowego na terenie rezerwatu przyrody „Wysoka Skarpa Rzeki Tywy” (nie podlega publikacji)	
2.1.	Plan zadań ochronnych przyjęty Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody „Wysoka Skarpa Rzeki Tywy” (nie podlega publikacji)	Plan ogólny uwzględnia granice rezerwatu, gdzie wyznaczono głównie strefę otwartą SO, ze wskaźnikiem udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%. Obszar zabudowy wskazano we wsi Bartkowo, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem.
3.	Obszar Natura 2000 Ostoja Wełtyńska Decyzja wykonawcza Komisji z dnia 7 listopada 2013 r. w sprawie przyjęcia siódmego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2013) 7358) (2013/741/UE) (Dz. Urz. UE L 350 z 21.12.2013, str. 287) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 14 października 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Ostoja Wełtyńska (PLH320069) (Dz. U. z 2021 r. poz. 2113)	
3.1.	Plan zadań ochronnych przyjęty Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 3 kwietnia 2024 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Wełtyńska PLH320069	Wyznaczono strefy planistyczne otwarte (SO), obejmujące obszary cenne przyrodniczo, lasy, wody, oraz ich parametry – udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%. W zakresie zabudowy wyznaczono strefy planistyczne adekwatnie do obowiązujących aktów planowania przestrzennego lub istniejącego zagospodarowania. Ograniczono rozwój zabudowy na pozostałym obszarze. Nie wskazywano stref dla wydobycia powierzchniowego złóż. Nie zaprojektowano stref z możliwością lokalizacji elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie jeziora.
4.	Obszar Natura 2000 Dolina Tywy	

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
	Decyzja Komisji z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2010) 9669) (2011/64/UE) (Dz. Urz. UE L 33 z 08.02.2011, str. 146) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 14 października 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Tywy (PLH320050) (Dz. U. z 2021 r. poz. 2272) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 22 września 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Tywy (PLH320050) (Dz. U. z 2023 r. poz. 2096)	
4.1	Brak planu zadań ochronnych	Wyznaczono strefy planistyczne otwarte (SO), obejmujące obszary cenne przyrodniczo, lasy, wody, oraz ich parametry – udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%. W zakresie zabudowy wyznaczono strefy planistyczne adekwatnie do obowiązujących aktów planowania przestrzennego lub istniejącego zagospodarowania. Gabaryty obiektów ustalono w oparciu o istniejące walory zabudowy. Ograniczono rozwój zabudowy na pozostałym obszarze.
5.	Obszar Natura 2000 Dolna Odra Decyzja Komisji z dnia 12 grudnia 2008 r. przyjmująca na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG drugi zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2008) 8039) (2009/93/WE) (Dz. Urz. UE L 43 z 13.02.2009, str. 63) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 9 października 2023 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolna Odra (PLH320037) (Dz. U. z 2023 r. poz. 2396) Procedowana jest zmiana granicy obszaru	
5.1.	Plan zadań ochronnych przyjęty Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolna Odra PLH320037 (zmieniony zarządzeniami: z dnia 10.12.2015 r. z dnia 6.12.2016 r. z dnia 29.12.2022 r.)	Wyznaczono strefy planistyczne otwarte (SO), obejmujące obszary cenne przyrodniczo, lasy, wody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz ich parametry – udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%. W zakresie zabudowy wyznaczono strefy planistyczne adekwatnie do obowiązujących aktów planowania przestrzennego lub istniejącego zagospodarowania. Ograniczono rozwój zabudowy na pozostałym obszarze, by nie doprowadziło to do fragmentacji siedlisk. Nie projektowano stref z możliwością lokalizacji chowu i hodowli zwierząt. Nie wskazywano stref dla wydobycia powierzchniowego złóż.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRZYFINO

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
		Nie zaprojektowano stref z możliwością lokalizacji elektrowni wiatrowych.
6.	Obszar Natura 2000 Wzgórza bukowe Decyzja Komisji z dnia 13 listopada 2007 r. przyjmująca, na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG, pierwszy zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty, składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument C(2007) 5043) (2008/25/WE) (Dz. Urz. UE L 12 z 15.01.2008, str. 383) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 1 grudnia 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Wzgórza Bukowe (PLH320020) (Dz. U. z 2023 r. poz. 78)	
6.1.	Plan zadań ochronnych przyjęty Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Wzgórza Bukowe PLH320020 (zmieniony zarządzeniami: z dnia 7.07.2017 r. z dnia 21.12.2022 r.	Wyznaczono strefy planistyczne otwarte (SO), obejmujące obszary cenne przyrodniczo oraz ich parametry – udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%. W zakresie zabudowy wyznaczono strefę planistyczną dla przebiegu drogi krajowej.
7.	Obszar Natura 2000 Jeziora Wełtyńskie Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133)	
7.1.	Plan zadań ochronnych przyjęty Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jeziora Wełtyńskie PLB320018 (zmienione zarządzeniami: z dnia 27.10.2017 r. z dnia 2.08.2023 r.)	Wyznaczono strefy planistyczne otwarte (SO), obejmujące obszary cenne przyrodniczo, lasy, wody oraz ich parametry – udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%. W zakresie zabudowy wyznaczono strefy planistyczne adekwatnie do obowiązujących aktów planowania przestrzennego lub istniejącego zagospodarowania. Ograniczono rozwój zabudowy na pozostałym obszarze, w tym nie projektowano nowych obszarów związanych z turystyką i rekreacją. Nie wskazywano stref dla wydobycia powierzchniowego złóż. Nie zaprojektowano stref z możliwością lokalizacji elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie jeziora.
8.	Obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Odry	

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
	Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133)	
8.1.	Plan zadań ochronnych przyjęty Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 30 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003 (zmienione zarządzeniami: z dnia 27.04.2017 r. z dnia 19.10.2022 r.)	Wyznaczono strefy planistyczne otwarte (SO), obejmujące obszary cenne przyrodniczo, lasy, wody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz ich parametry – udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%. W zakresie zabudowy wyznaczono strefy planistyczne adekwatnie do obowiązujących aktów planowania przestrzennego lub istniejącego zagospodarowania. Ograniczono rozwój zabudowy na pozostałym obszarze. Nie zaprojektowano stref z możliwością lokalizacji elektrowni wiatrowych.
9.	Szczeciński Park Krajobrazowy Puszcza Bukowa Rozporządzenie Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego "Puszcza Bukowa" (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2005 r. Nr 45, poz. 1052)	
9.1.	Plan zadań ochronnych przyjęty Rozporządzeniem Nr 113/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 sierpnia 2006 r. w sprawie ustanowienia Planu ochrony Szczecińskiego Parku Krajobrazowego "Puszcza Bukowa" (Dz. Urz. Woj. Zach.-Pom. z 2006 r. Nr 95, poz. 1777)	Wyznaczono strefy planistyczne otwarte (SO), obejmujące obszary cenne przyrodniczo, lasy, grunty rolne, łąki oraz ich parametry – udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%. W granicy otuliny parku wyznaczono strefy planistyczne z zabudową adekwatnie do obowiązujących aktów planowania przestrzennego lub istniejącego zagospodarowania. Ograniczono rozwój zabudowy na pozostałym obszarze.
10.	Park Krajobrazowy Dolina Dolnej Odry Rozporządzenie Nr 9/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Dolina Dolnej Odry (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2005 r. Nr 45, poz. 1051)	
10.1.	Brak planu zadań ochronnych	Wyznaczono strefy planistyczne otwarte (SO), obejmujące obszary cenne przyrodniczo, lasy, wody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz ich parametry – udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
11.	Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Weltyń Uchwała Nr XLIV/384/14 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Zach. z2014 r. poz. 2699)	
11.1.	Brak planu zadań ochronnych	Ochronie podlega obszar zabudowy wsi wraz z krajobrazem naturalnym i kulturowym, stąd strefy planistyczne z zabudową wyznaczono adekwatnie do obowiązujących aktów planowania przestrzennego.
12.	pomnik przyrody Krzywy Las Rozporządzenie Nr 120/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 8 listopada 2006 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 114 poz. 2166 z 30.11.2006 r.) Uchwała Nr XLII/328/21 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 28 października 2021 r. w sprawie ustanowienia powierzchniowego pomnika przyrody "Krzywy Las" (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2021 r. poz. 5062)	
12.1.	Brak planu zadań ochronnych	Plan ogólny uwzględnia miejsce występowania pomnika przyrody. Obiekty te będą podlegały ochronie szczegółowej. W planie ogólnym została wyznaczona strefa otwarta SO, dla zachowania szczególnych wartości historycznych, kulturowych, naukowych i przyrodniczych (udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%).
13.	użytki ekologiczne: Dolina Storczykowa Rozporządzenie Nr 10/98 Wojewody Szczecińskiego z dnia 24 sierpnia 1998 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny obszaru położonego w gminie Gryfino (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego nr 22 poz. 214 z 1.09.1998 r.) Zgniły Grzyb Uchwała Nr XXI/225/96 Rady Miasta i Gminy w Gryfinie z dnia 29 kwietnia 1996 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny obszaru na terenie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego	
9.1.	Ochrona trzcinowiska Ochrona ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodnych typów siedlisk	Wyznaczono strefy otwarte SO oraz ich parametry – udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

2.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

Podstawa prawna	art. 169 ust. 1. Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. Prawo wodne
Źródło danych	Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na podstawie map ryzyka powodziowego opracowanych na podstawie: art. 169-170 ustawy Prawo wodne (Dz. U. 2024 poz. 1087 ze zm.) Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 4 października 2018 r. w sprawie opracowania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (Dz. U z 2024 r. poz. 579)	
1.1.	Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat) art. 16 pkt 34) lit. b ustawy prawo wodne	Wyznaczono strefę SO w zachodniej i północno-zachodniej części gminy, poza obszarami zagospodarowanymi miasta Gryfino (udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%).
1.2.	Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) art. 16 pkt 34) lit. a ustawy prawo wodne	Wyznaczono strefę SO w zachodniej i północno-zachodniej części gminy, poza obszarami zagospodarowanymi miasta Gryfino (udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%).
1.3.	Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego	Wyznaczono strefę SO w zachodniej i północno-zachodniej części gminy, poza obszarami zagospodarowanymi miasta Gryfino oraz wsi Żabnica (udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%).
2.	Obszary zagrożone powodzią od wód gruntowych (podtopienia) - doliny rzeczne, opracowanie przez Państwowy Instytut Geologiczny	
2.1	Podtopienia	Wyznaczono strefę SO w zachodniej i północno-zachodniej części gminy, poza obszarami zabudowanymi.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. prawo wodne
Źródło danych	Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Ewidencja Gruntów i Budynków

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Obszary gruntów zmeliorowanych Brak szczegółowych aktualnych danych	Plan ogólny wyznacza strefy planistyczne otwarte SO, a adaptacji podlega istniejąca zabudowa, w tym zabudowa związana z rolnictwem oraz ustalenia planów miejscowych.

2.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska
Źródło danych	Państwowy Instytut Geologiczny System Osłony Przeciwosuwiskowej – baza SOPO

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	Brak

2.7. Strefy ochronne ujęć wody.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. prawo wodne
Źródło danych	Gmina Gryfino

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody	W każdej strefie planistycznej istnieje możliwość wyznaczenia terenu infrastruktury technicznej, stąd nie ma konieczności wydzielania odrębnych stref dla każdego ujęcia wody. Ochrona obowiązuje na podstawie przepisów szczegółowych.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
2.	„Tywa” w Gryfinie - strefa ochronna o powierzchni 0,32 km ² ustanowiona Rozporządzeniem Nr 4/2007 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 6 listopada 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 117, poz. 2059).	Wyznaczono strefę infrastrukturalną SI dla ujęcia wody, a dla strefy ochrony pośredniej ustalono strefy planistyczne zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. Ponadto w każdej strefie planistycznej istnieje możliwość wyznaczenia terenu infrastruktury technicznej.

2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. prawo wodne
Źródło danych	Państwowy Instytut Geologiczny Brak wyznaczonych obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Główne Zbiorniki Wód Podziemnych	
1.1.	Brak	Brak

2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnym.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze
Źródło danych	Państwowy Instytut Geologiczny

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Granice terenów górniczych i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi	Brak

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

2.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. prawo wodne
Źródło danych	Państwowy Instytut Geologiczny

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Granice terenów górniczych i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi Aktualność danych	Na obszarze gminy zlokalizowane są złoża piasku i żwiru. Nie są eksploatowane, stąd nie wyznaczano dla nich dedykowanej strefy.
1.1.	Daleszewo (KN 1685) piaski i żwiry	Wyznaczono strefę otwartą SO.
1.2.	Radziszewo (KN 1962) piaski i żwiry	Wyznaczono strefę otwartą SO.
1.3.	Wełtyń (KN 8942) piaski i żwiry	Wyznaczono strefę otwartą SO.
1.4.	Wełtyń (IB 8167) surowce ilaste ceramiki budowlanej	Wyznaczono strefę otwartą SO oraz strefę SZ, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.

2.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. Prawo wodne
Źródło danych	Ministerstwo Zdrowia

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Brak w obszarze gminy	-

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

2.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
Źródło danych	Wojewódzki Konserwator Zabytków Gminna Ewidencja Zabytków Wojewódzka Ewidencja Zabytków

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Historyczny układ urbanistyczny miasta Gryfino wpisany do rejestru zabytków	Wyznaczono strefy planistyczne uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz gabaryty zlokalizowanych obiektów.
2.	Obiekty wpisane do rejestru zabytków.	Wyznaczono strefy planistyczne uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz gabaryty zlokalizowanych obiektów. Budynki wpisane do rejestru zabytków wyróżniono symbolem graficznym na zbiorczej mapie pokazującej rozmieszczenie stref planistycznych na tle uwarunkowań – mapa stanowi załącznik do niniejszego uzasadnienia
3.	Parki, ogrody i inne formy zaprojektowanej zieleni	Wyznaczono strefy planistyczne uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz gabaryty zlokalizowanych obiektów. Wyznaczono głównie strefy SN. Zostały one wyróżnione symbolem graficznym na zbiorczej mapie pokazującej rozmieszczenie stref planistycznych na tle uwarunkowań – mapa stanowi załącznik do niniejszego uzasadnienia.
4.	Historyczne układy urbanistyczne wsi w gminie Gryfino	Wyznaczono strefy planistyczne uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz gabaryty zlokalizowanych obiektów. Zostały one wyróżnione symbolem graficznym na zbiorczej mapie pokazującej rozmieszczenie stref planistycznych na tle uwarunkowań – mapa stanowi załącznik do niniejszego uzasadnienia.
5.	Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków	Wyznaczono strefy planistyczne uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz gabaryty zlokalizowanych obiektów. Budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków wyróżniono symbolem graficznym na zbiorczej mapie pokazującej rozmieszczenie stref planistycznych na tle uwarunkowań – mapa stanowi załącznik do niniejszego uzasadnienia.
6.	Cmentarze	Wyznaczono strefy cmentarzy (SC).

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRZYFINO

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
7.	Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków	Wyznaczono strefę SO z udziałem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 100%. Stanowiska archeologiczne zostały wyróżnione symbolem graficznym na zbiorczej mapie pokazującej rozmieszczenie stref planistycznych na tle uwarunkowań – mapa stanowi załącznik do niniejszego uzasadnienia.
8.	Stanowiska archeologiczne wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków	Wyznaczono strefy planistyczne uwzględniając istniejące zagospodarowanie. Stanowiska archeologiczne zostały wyróżnione symbolem graficznym na zbiorczej mapie pokazującej rozmieszczenie stref planistycznych na tle uwarunkowań – mapa stanowi załącznik do niniejszego uzasadnienia.

2.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady
Źródło danych	Minister właściwy do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Brak w obszarze gminy	-

2.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne
Źródło danych	Ministerstwo Infrastruktury Ministerstwo Obrony Narodowej

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Tereny zamknięte PKP	Ustanowiono strefę SK dla przebiegu linii kolejowej.
2.	Tereny zamknięte MON	działka nr 6/7 i 123/4, obręb Chlebowo działka nr 308/1), obręb Radziszewo 1 Obszary wyłączone z granic opracowania planu ogólnego.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

2.15. Obszary ograniczonego użytkowania.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska
Źródło danych	Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego Rada Powiatu Gryfińskiego

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Brak w obszarze gminy	-

2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze
Źródło danych	Gmina Gryfino Starosta Powiatu Gryfińskiego

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Brak w obszarze gminy	-

2.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji
Źródło danych	Gmina Gryfino Lokalny Program Rewitalizacji gminy Gryfino na lata 2017-2023 – Uchwała nr L/502/18 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 23 sierpnia 2018 r.

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Gminny program rewitalizacji	Brak
2.	Lokalny Program Rewitalizacji gminy Gryfino na lata 2017-2023	W LPR wskazano obszary zdegradowane oraz obszary rewitalizacji: - w m. Gryfinie - w obrębach Gryfino 1 i Gryfino 2, - w m. Dołgie, - w m. Sobiemyśl, - w m. Nowe Czarnowo.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
		Wyznaczono strefy planistyczne uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz możliwości rozwoju u działań rewitalizacyjnych.

2.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska
Źródło danych	Rada Powiatu Gryfińskiego

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Brak w obszarze gminy	-

2.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne
Źródło danych	Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Ewidencja Gruntów i Budynków

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Klasy I-III	Wyznaczono strefy SO poza obszarami, gdzie obowiązują plany miejscowe, dla których uzyskano zgodę na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej oraz poza wyjątkami dopuszczonymi dla OUZ. Dla części gruntów wyznaczono strefy z zabudową rolniczą, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz projektowanym możliwym rozwojem produkcji rolniczej. Wyznaczono rozszerzenie stref dla działalności gospodarczej SP w sąsiedztwie istniejącego zagospodarowania lub obszarów obowiązujących planów miejscowych, w tym na gruntach rolnych klasy III.
2.	Lasy	Wyznaczono strefy SO tam, gdzie występują zwarte kompleksy leśne, a w szczególności w obszarach podlegających ochronie. W innych strefach, tam gdzie dopuszczają to przepisy, umożliwiono również lokalizację lasów.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

2.20. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej
Źródło danych	Właściwy miejscowo Urząd Morski

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Brak w obszarze gminy	-

2.21. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska
Źródło danych/wniosek organu	Państwowa Straż Pożarna Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	
1.1.	Zespół Elektrowni Dolna Odra w Nowym Czarnowie	Wyznaczono strefę gospodarczą SP dla lokalizacji zakładu. Dla stref planistycznych plan ogólny nie może zawierać żadnych zapisów szczegółowych dotyczących ww. zakładów.
1.2.	Zakład będący potencjalnym źródłem poważnych awarii: stacja paliw przy drodze krajowej S3 (BP Europa SE, Oddział w Polsce)	Wyznaczono strefę SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. Dla stref planistycznych plan ogólny nie może zawierać żadnych zapisów szczegółowych dotyczących ww. zakładów.

2.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Źródło danych	Gmina Gryfino, Powiat Gryfiński, Zarządcy sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Lokalizacja istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej	Plan ogólny umożliwia realizację wszelkich robót budowlanych związanych z lokalizacją, modernizacją, likwidacją infrastruktury technicznej, ponieważ w każdej strefie planistycznej w obligatoryjnym profilu funkcjonalnym znajduje się teren infrastruktury technicznej. Plan ogólny nie wyznacza pasów technologicznych. Przebiegają one w różnych strefach planistycznych, w tym dedykowanych zabudowie. Szczegółowe ograniczenia będą wprowadzane na etapie sporządzania planów miejscowych, bądź zmiany obowiązujących aktów planowania przestrzennego. Zapisy tekstowe nie są możliwe do wprowadzenia z uwagi na formę dokumentu. Wyróżniono strefami infrastrukturalnymi SI: - obszar ochrony bezpośredniej ujęcia wody, - istniejące GPZ, - pompowni ścieków.
2.	Lokalizacja istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej	
3.	Lokalizacja istniejących i projektowanych sieci gazowych średniego i wysokiego ciśnienia	
4.	Lokalizacja istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej pierwszego stopnia	
5.	Lokalizacja istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 400kV, 220kV, 110kV	
6.	Lokalizacja istniejących GPZ	
7.	Lokalizacja istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia	
8.	Linia kolejowa nr 273	Plan ogólny wyznacza strefę komunikacyjną SK w oparciu o obecnie znane linie rozgraniczające. Każda strefa planistyczna zawiera profil terenów komunikacji, stąd istnieje możliwość realizacji inwestycji w zakresie linii kolejowej, po zatwierdzeniu decyzji lokalizacyjnej.
9.	Drogi krajowe: - nr 6, autostrada - nr 3, droga ekspresowa S3 - nr 31, klasa GP	Plan ogólny wyznacza strefy komunikacyjne SK w oparciu o obecnie znane linie rozgraniczające. Każda strefa planistyczna zawiera profil terenów komunikacji, stąd istnieje możliwość realizacji inwestycji w zakresie dróg, po zatwierdzeniu decyzji lokalizacyjnej.
10.	Drogi wojewódzkie i powiatowe klas: G, Z	Plan ogólny wyznacza strefy komunikacyjne SK w oparciu o obecnie znane linie rozgraniczające.
11.	Odrzańska Droga Wodna	Plan ogólny wyznacza strefę otwartą SO, w której również zawierają się wszelkie tereny komunikacji.

2.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Podstawa prawna	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Źródło danych	Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego Audyt krajobrazowy województwa zachodniopomorskiego Uchwała nr XIII/187/25 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 18 grudnia 2025 r. w sprawie Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego i skierowania do opiniowania

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Obszar krajobrazu priorytetowego „Nadodrzańskie łąki: Widuchowa, Marwice, Krajnik” Typ krajobrazu bagienno-łąkowy - głównie bezleśny, podtyp 2a, z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk.	
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy zagospodarowania i użytkowania terenów (wybrane rekomendacje możliwe do analizy i uwzględnienia w planie ogólnym)		
1.1.	Kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu.	
1.1.1.	Zabudowa we wsi Krzypnica wyłącznie na obszarze wyznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XX/266/2000 z dnia 29 czerwca 2000 r.)	Strefy z zabudową wyznaczono w zakresie istniejącego zagospodarowania oraz obowiązujących planów miejscowych. Nie wyznaczono stref z nową rozproszoną zabudową.
1.1.2.	Przeciwdziałanie rozpraszaniu się jednostek osadniczych poprzez ograniczenie zabudowy mieszkaniowej do terenów zwartej zabudowy miejscowości i terenów z nią bezpośrednio graniczących.	
1.2.	Wytyczne w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania na podstawie zidentyfikowanych lokalnych form architektury.	
1.2.1.	w zakresie wysokości budynku mieszkalnego (wg typu): – wysokość od 6,5 do 9,0 m – wysokość od 7,5 do 9,5 m – wysokość od 6,5 do 8,5 m – wysokość od 8,0 do 10,0 m	Dla stref planistycznych możliwe jest jedynie ustalenie jednego wspólnego parametru maksymalnej wysokości zabudowy. Parametr ten odnosi się do wszystkich rodzajów budynków oraz do budowli. Nie ma możliwości rozróżnienia parametru dla budynków mieszkalnych. Dla stref z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową ustalono parametr nie wyższy niż 12,0 m, przy czym na etapie sporządzania planów

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
		miejscowych ustalenie to nie jest wiążące. Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustalono dla dwóch kondygnacji nadziemnych.
1.2.2.	w zakresie elewacji frontowej/kalenicowej (wg typu): – szerokość od 10,0 do 20,0 m – szerokość od 12,0 do 20,0 m – szerokość od 10,0 do 18,0 m – szerokość od 10,0 do 14,0 m	Dla stref planistycznych z zabudową ustalono maksymalny udział powierzchni zabudowy na poziomie adekwatnym do funkcji zabudowy. Gabaryty budynków w zakresie szerokości elewacji nie mogą być ustalane w planie ogólnym.
2.	Dolina Dolnej Odry, Międzyodrze Typ krajobrazu bagienno-łąkowy - głównie bezleśny, podtyp 2b z dominacją szuwarów i turzycowisk	
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy zagospodarowania i użytkowania terenów (wybrane rekomendacje możliwe do analizy i uwzględnienia w planie ogólnym)		
2.1.	Kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu.	
2.1.1.	Wykluczenie zabudowy terenów Międzyodrza, oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią po obu stronach doliny z wyjątkiem terenów przeznaczonych na rekreację i wypoczynek związanych z Wodą.	Wyznaczono strefę SO z udziałem powierzchni biologicznie czynnej 100 %.
2.1.2.	Niedopuszczanie zabudowy na zachodniej krawędzi doliny Odry.	Wyznaczono strefę SO z udziałem powierzchni biologicznie czynnej 100 %.
2.1.3.	Nowe budownictwo jako uzupełnienie istniejących struktur osadniczych.	Strefy z zabudową wyznaczono w zasięgu istniejących jednostek osadniczych oraz obowiązujących planów miejscowych.
2.2.	Wytyczne w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania na podstawie zidentyfikowanych lokalnych form architektury.	
2.2.1.	w zakresie elewacji frontowej (wg typu): – szerokość od 12,0 do 20,0 m, – szerokość od 10,0 do 28,0 m – szerokość do 30 m, wolnostojącego od 10,0 m do 18,0 m – szerokość od 16,0 do 20,0 m (w miejscowościach Żabnica i Gryfino – Mniszki) – szerokość całkowita od 17,0 do 19,0 m (w części miasta Gryfino-Mniszki)	Dla stref planistycznych z zabudową ustalono maksymalny udział powierzchni zabudowy na poziomie adekwatnym do funkcji zabudowy. Gabaryty budynków w zakresie szerokości elewacji nie mogą być ustalane w planie ogólnym.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
	– szerokość od 12,0 do 20,0 m (w miejscowości Żabnica i Gryfino – Mniszki) – szerokość od 13,0 do 17,5 m – szerokość od 15,0 do 17,0 m	
2.2.1.	w zakresie wysokości budynku mieszkalnego (wg typu): – wysokość od 6,0 do 8,5 m – wysokość od 7,0 do 8,5 m – wysokość od 6,0 do 8,0 m – wysokość od 9,0 do 11,0 m (budynek mieszkalny trzykondygnacyjny, trzecia kondygnacja w dachu) (w miejscowościach Żabnica i Gryfino – Mniszki) – wysokość od 6,0 do 8,5 m (w części miasta Gryfino- Mniszki) – wysokość od 7,0 do 8,5 m (w miejscowości Żabnica i Gryfino – Mniszki) – budynek mieszkalny: wysokość 7,5 do 9,5 m – wysokość od 7,5 do 10,5 m	Dla stref planistycznych możliwe jest jedynie ustalenie jednego wspólnego parametru maksymalnej wysokości zabudowy. Parametr ten odnosi się do wszystkich rodzajów budynków oraz do budowli. Nie ma możliwości rozróżnienia parametru dla budynków mieszkalnych. Dla stref z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową ustalono parametr nie wyższy niż 12,0 m, przy czym na etapie sporządzania planów miejscowych ustalenie to nie jest wiążące. Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustalono dla dwóch kondygnacji nadziemnych, zgodnie z charakterem istniejącej zabudowy.
3.	Krajobraz wiejski na północ od Gryfina Typ krajobrazu Wiejski, podtyp 6e. z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk	
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy zagospodarowania i użytkowania terenów (wybrane rekomendacje możliwe do analizy i uwzględnienia w planie ogólnym)		
3.1.	Kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu.	
3.1.1.	Ograniczenie zabudowy terenów otwartych oraz wyznaczenie maksymalnego zasięgu rozwoju jednostek osadniczych.	Zasięgi stref z zabudową mieszkaniową wyznaczono w oparciu o istniejącą zabudowę i obowiązujące plany miejscowe, z niewielkimi uzupełnieniami. Zaprojektowano strefy z możliwością rozwoju dla zabudowy usługowej.
3.1.2.	Ochrona zabytkowych układów ruralistycznych wsi Chlebowo i Stare Brynki.	Wyznaczając strefy planistyczne dla rozwoju zabudowy kierowano się zasięgami obowiązujących planów miejscowych oraz możliwością uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie.
3.1.3.	Zakaz zabudowy dna doliny Omulnej.	Wyznaczono strefę SO z udziałem powierzchni biologicznie czynnej 100 %.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
		poza obszarami istniejącej zabudowy i obowiązujących planów miejscowych.
3.1.4.	Zakaz zabudowy strefy krawędziowej doliny Odry.	Wyznaczono strefę SO z udziałem powierzchni biologicznie czynnej 100 %, poza obszarami istniejącej zabudowy i obowiązujących planów miejscowych.
3.1.5.	Nowe budownictwo jako uzupełnienie istniejących struktur osadniczych.	Wyznaczając strefy planistyczne dla rozwoju zabudowy kierowano się zasięgami obowiązujących planów miejscowych oraz możliwością uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie.
3.2.	Wytyczne w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania na podstawie zidentyfikowanych lokalnych form architektury.	
3.2.1.	w zakresie elewacji frontowej (wg typu): – szerokość od 12,0 do 18,0 m – szerokość od 8,0 do 20,0 m – szerokość od 15,0 do 20,0 m (Stare Brynki)	Dla stref planistycznych z zabudową ustalono maksymalny udział powierzchni zabudowy na poziomie adekwatnym do funkcji zabudowy. Gabaryty budynków w zakresie szerokości elewacji nie mogą być ustalane w planie ogólnym.
3.2.2.	w zakresie wysokości budynku mieszkalnego (wg typu): – wysokość od 7,0 do 9,5 m – wysokość od 6,5 do 8,5 m – wysokość od 7,0 do 9,5 m (Stare Brynki)	Dla stref planistycznych możliwe jest jedynie ustalenie jednego wspólnego parametru maksymalnej wysokości zabudowy. Parametr ten odnosi się do wszystkich rodzajów budynków oraz do budowli. Nie ma możliwości rozróżnienia parametru dla budynków mieszkalnych. Dla stref z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową ustalono parametr nie wyższy niż 12,0 m, przy czym na etapie sporządzania planów miejscowych ustalenie to nie jest wiążące.

2.24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska
Źródło danych	Gmina Gryfino

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Część analityczno-diagnostyczna	

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.1.	Rzeźba terenu i gleba	Plan ogólny odzwierciedla zasięgami stref planistycznych granice terenów zainwestowanych lub przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę. W rejonach występowania gruntów leśnych oraz rolnych wysokich klas bonitacyjnych w planie ogólnym dominują strefy SO, gdzie nie przewiduje się zabudowy kubaturowej.
1.2.	Wody powierzchniowe i podziemne	Plan ogólny odzwierciedla zasięgami stref planistycznych granice terenów zainwestowanych lub przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę. W rejonach występowania wód powierzchniowych oraz wysokiego zwierciadła wód podziemnych w planie ogólnym dominują strefy SO, gdzie nie przewiduje się zabudowy kubaturowej.
1.3.	Zasoby przyrodnicze, w tym różnorodność biologiczna oraz walory krajobrazowe	Uwzględniono ochronę znacznej powierzchni gminy, związanej z ochroną przyrody i krajobrazu, ustalając strefę SO, gdzie nie będzie możliwa lokalizacja zabudowy (minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 100 %).
2.	Ocena przydatności środowiska do zainwestowania Strefy funkcjonalno-krajobrazowe zdelimitowane w obszarze gminy	
2.1.	A. Strefa śródmiejska – obejmująca centrum miasta Gryfina; są to obszary zabudowane z ograniczonymi możliwościami do przekształceń; predystynowana do zachowania historycznego układu urbanistycznego miasta, jego porządkowania i uzupełniania.	
2.2.	B. Strefa mieszkaniowo-gospodarcza – obejmująca tereny miejscowości: Radziszewo, Daleszewo, Czepino, Gryfino, Żórawki i Pniewo, położonych wzdłuż drogi krajowej nr 31, a także tereny miejscowości Wełtyń i Gardno, położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 120 oraz tereny miejscowości Stare Brynki, predystynowana do wielofunkcyjnego rozwoju miejscowości, w szczególności zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, uzupełnionej o tereny sportowo-rekreacyjne i tereny zieleni urządzonej.	
2.3.	C. Strefa mieszkaniowa – obejmująca tereny miejscowości: Żórawki, Pniewo, Nowe Czarnowo i Steklina, predystynowana do rozwoju zabudowy mieszkaniowej, uzupełnionej o tereny usług nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, tereny sportowo-rekreacyjne i tereny zieleni urządzonej.	
2.4.	D. Strefa mieszkaniowo-rekreacyjna – obejmująca tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy rekreacji indywidualnej w miejscowościach: Steklna, Wełtyń i Wirów, predystynowana do rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz turystycznego i rekreacyjnego.	
2.5.	E. Strefa mieszkaniowo-rolnicza – obejmująca tereny miejscowości: Chlebowo, Wysoka Gryfińska, Drzenin, Sobieradz, Parsówek, Sobiemyśl, Dołgie, Borzym, Chwarstnica, Mielenko Gryfińskie, Bartkowo, Wirów, Krzypnica i Krajnik, posiadających typowo rolniczy charakter, predystynowana do rozwoju zabudowy	

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
	zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych, lokalnie do rozwoju turystycznego (agroturystyki) i rekreacyjnego.	
2.6.	F. Strefa gospodarcza – obejmująca obszary położone w otoczeniu Elektrowni Dolna Odra, węzła drogi ekspresowej S3 „Gardno”, składowiska odpadów komunalnych Gryfino-Wschód oraz tereny położone w północno-wschodniej części Gryfina, w rejonie ul. Myśliwskiej, predystynowana do rozwoju zabudowy produkcyjnej, usługowej, składowej i magazynowej.	
2.7.	G. Strefa komunikacyjna – obejmująca teren autostrady A6 oraz drogi ekspresowej S3.	
2.8.	H. Strefa rolnicza – obejmująca tereny przeznaczone na cele produkcji rolniczej wraz z rozproszoną zabudową zagrodową oraz zabudową związaną z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, lokalnie do rozwoju turystycznego (agroturystyki) i rekreacyjnego.	
2.9.	I. Strefa biocenotyczno-rekreacyjna – obejmująca doliny rzek i jezior oraz tereny leśne i zadrzewione, niedostępna do zainwestowania, pełniąca funkcję lokalnych korytarzy ekologicznych, ważnych dla zachowania równowagi ekologicznej i cyrkulacji powietrza, konieczne zachowanie ich ciągłości przestrzennej, predystynowana do rozwoju turystyki pieszej, rowerowej, konnej i wodnej.	
Szczegółowe rozwiązania projektowe zostaną opisane w pkt 3.4.		

2.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z wzorem określonym w §3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Infrastruktury Technicznej w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 poz. 2758 ze zm.), zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się następująco:

Wzór do obliczeń	Symbol	Opis
$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$	ZAP	zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową
	M_{20}	prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%
	PUM_0	łącna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi
	P_{20}	prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Zgodnie z §3 ust. 3 cyt. rozporządzenia wartość P_{20} oblicza się za pomocą dwóch wzorów:

Wzór do obliczeń	Symbol	Opis
$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$ LUB $P_{20} = 2P_0 - 2P_{-20}$	P_0	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi
	P_{-10}	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane
	P_{-20}	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

Do obliczeń przyjęto dane GUS pochodzące z opracowania pn. Prognoza ludności na lata 2023–2060² oraz dane statystyczne, aktualne na dzień 31 grudnia 2024 r.³, zgodnie z dostępnością kompletu potrzebnych danych.

Symbol	Dane statystyczne	Dane obliczone		
M_{20}	29929+5%	30089 osób		
PUM_0	-	873073 m ²		
P_0	29,2 m ² /os	-		
P_{-10}	22,8 m ² /os	-		
P_{-20}	20,0 m ² /os	-		
P_{20}	-	$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$	$P_{20} = 2P_0 - 2P_{-20}$	$P_{20} = 40 \text{ m}^2/\text{os}$
-		42,0 m ² /os	38,4 m ² /os	40,0 m ² /os
ZAP	-	9301 osoby	7353 osoby	8262 osoby

² Prognoza ludności na lata 2023–2060, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2023.

³ <https://bdl.stat.gov.pl/> - dostęp w dniu 06.07.2025.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Do obliczeń przyjęto dane GUS – prognoza liczby mieszkańców gminy na rok 2044. Prognozowana liczba mieszkańców gminy Gryfino będzie wówczas wynosiła 28656 osób. Zatem po powiększeniu tej liczby o 5% otrzymano prognozowaną liczbę mieszkańców gminy: 30089 osób.

Dodatkowo, zgodnie z ust. 7 rozporządzenia w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczona zgodnie z ust. 3 jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P_0), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0). Do dalszych obliczeń wybiera się korzystniejsze dane.

Wobec powyższych obliczeń do dalszych zestawień przyjmuje się wartość zapotrzebowania na nową zabudowę otrzymaną na podstawie pierwszego wzoru, a zatem:

9301 osób po zaokrągleniu do pełnych wartości.

3. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.

3.1. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ).

3.1.1. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy.

W gminie Gryfino ruch budowlany odbywa się zarówno na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w oparciu o rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 poz. 729). Stosując kryteria określone w tym rozporządzeniu, wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy. Zgodnie z §1 ust. 5 dopuszcza się rozszerzenie granic obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż obszar o łącznej powierzchni stanowiącej 25% powierzchni wyliczonej jako różnica pomiędzy łączną powierzchnią obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1-3 rozporządzenia a łączną powierzchnią obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa ust. 1 rozporządzenia, zgodnie z określonym w tym dokumencie wzorem:

Wzór do obliczeń	Symbol	Opis/wartość
$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$	P_b	15833054,2 m ²
	P_u	8052884,27 m ²

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Wzór do obliczeń	Symbol	Opis/wartość
	P_p	1945042 m ²

Zasady generalne zastosowane przy wyznaczaniu obszaru zabudowy były następujące:

- w przypadku, gdy OUZ zawierał tereny objęte obowiązującym planem miejscowym – obszaru OUZ nie korygowano, bądź zupełnie go pomijano,
- w przypadku, gdy OUZ zawierał tereny bez obowiązującego planu miejscowego obszar ten był korygowany do granic działek ewidencyjnych, użytków bądź widocznego zagospodarowania,
- rozszerzenie granic OUZ następowało w drodze korekty geometrycznej lub też na tereny przylegające, co do których wiadomo o wydanych decyzjach o warunkach zabudowy, bądź o najbliższych w czasie planach inwestycyjnych, dla których wydanie takiej decyzji będzie konieczne.

W przedstawionym projekcie planu ogólnego rezerwa powierzchniowa terenów nie została wykorzystana w całości. W chwili obecnej zostało do ewentualnego rozdysponowania ok. 69 ha.

Na potrzeby uzasadnienia sposobu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy opisano go w sposób bardziej szczegółowy w podziale poszczególne obręby ewidencyjne w kolejności alfabetycznej. Główną przesłanką było objęcie obszarem uzupełnienia zabudowy tych fragmentów gminy, które nie posiadają obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W drugiej kolejności szacowano możliwe zapotrzebowanie na inwestycje oraz uzupełnienie tkanki urbanistycznej zwartej zabudowy.

Nie poszerzano OUZ na nowe działki inwestycyjne, przyjmując założenie, że w takich obszarach należy opracować kompleksowy plan miejscowy. Na tej podstawie dokonano selekcji dla ostatecznego wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy.

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia OUZ
1.	Bartkowo	OUZ został objęty obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oddalonej od innych budynków oraz zabudowy w północnej części obrębu, objętej obowiązującym planem miejscowym. Zrezygnowano z OUZ na obszarach dróg. Nie poszerzano OUZ na strefę otwartą (SO).
2.	Borzym	OUZ został objęty obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oddalonej od innych budynków. OUZ zostały również objęte tereny istniejącej zabudowy usługowej. Zrezygnowano z OUZ na obszarach dróg.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia OUZ
		Nie poszerzano OUZ na strefę otwartą (SO) czy na strefę produkcji rolniczej (SR) oraz na strefę zieleni i rekreacji (SN).
3.	Chlebowo	Ouz został objęty obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, z wyjątkiem zabudowy oddalonej od pozostałych budynków. Ouz uzupełniono o pojedyncze działki wzdłuż drogi. Zrezygnowano z Ouz na obszarach dróg. Nie poszerzano Ouz na strefę otwartą (SO) czy na strefę produkcji rolniczej (SR) oraz na strefę zieleni i rekreacji (SN).
4.	Chwarstnica	Ouz został objęty obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz zagrodowej. Ouz zostały również objęte tereny istniejącej zabudowy usługowej. Zrezygnowano z Ouz na obszarach dróg. Nie poszerzano Ouz na strefę otwartą (SO) czy na strefę produkcji rolniczej (SR) oraz na strefę zieleni i rekreacji (SN).
5.	Czepino	Znaczna część istniejącej zabudowy objęta jest obowiązującym planem miejscowym. Ouz został objęty pozostały obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej. Zrezygnowano z Ouz na obszarach dróg. Nie poszerzano Ouz na strefę otwartą (SO) czy na strefę produkcji rolniczej (SR) oraz na strefę zieleni i rekreacji (SN).
6.	Daleszewo	Ouz został objęty obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem zabudowy oddalonej od innych budynków. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna nie została objęta Ouz, ze względu na brak możliwości wynikających z przepisów prawa. Ouz zostały również objęte tereny istniejącej zabudowy usługowej. Zrezygnowano z Ouz na obszarach dróg. Południowy fragment obrębu oraz pojedyncze działki w istniejącej zabudowie objęte są obowiązującymi planami miejscowymi. Nie poszerzano Ouz na strefę otwartą (SO) czy na strefę gospodarczą (SP), strefę produkcji rolniczej (SR) oraz na strefę zieleni i rekreacji (SN).
7.	Daleszewo Międzyodrze	W obrębie brak jest jakiegokolwiek zabudowy. Nie wyznaczono Ouz.
8.	Dołgie	Ouz został objęty obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz zagrodowej, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oddalonej od innych budynków. Ouz zostały również objęte tereny istniejącej zabudowy usługowej. Zrezygnowano z Ouz na obszarach dróg. Nie poszerzano Ouz na strefę otwartą (SO) czy na strefę produkcji rolniczej (SR) oraz na strefę zieleni i rekreacji (SN).

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia OUZ
9.	Drzenin	OUZ został objęty obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej. Zrezygnowano z OUZ na obszarach dróg. Nie poszerzano OUZ na strefę otwartą (SO) czy na strefę produkcji rolniczej (SR) oraz na strefę zieleni i rekreacji (SN).
10.	Gardno	Znaczna część istniejącej zabudowy objęta jest obowiązującym planem miejscowym. OUZ został objęty pozostały obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, zagrodowej oraz częściowo usługowej. OUZ uzupełniono o pojedyncze działki wzdłuż drogi. Zrezygnowano z OUZ na obszarach dróg. Nie poszerzano OUZ na strefę otwartą (SO) czy na strefę produkcji rolniczej (SR).
11.	Gryfino 1	Obszar zabudowy niemal w całości objęty jest obowiązującym planem miejscowym. OUZ została objęta jedynie istniejąca zabudowa produkcyjna przy granicy z obrębem Żabnica. Nie poszerzano OUZ na strefę otwartą (SO).
12.	Gryfino 2	Obszar zabudowy w całości objęty jest obowiązującym planem miejscowym, stąd brak wyznaczenia OUZ.
13.	Gryfino 3	Obszar zabudowy w całości objęty jest obowiązującym planem miejscowym, stąd brak wyznaczenia OUZ.
14.	Gryfino 4	OUZ został objęty obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej w rejonie ulic: Wojska Polskiego, 9 Maja, Armii Krajowej, Z. Krasińskiego, A. Mickiewicza. Pozostała część zabudowy obrębu objęta jest planem miejscowym. Zrezygnowano z OUZ na obszarach dróg. Nie poszerzano OUZ na strefę otwartą (SO).
15.	Gryfino 5	OUZ został objęty obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz usługowej pomiędzy ul. Łużycką a linią kolejową. Pozostała część zabudowy obrębu objęta jest planem miejscowym. Zrezygnowano z OUZ na obszarach dróg. Nie poszerzano OUZ na strefę otwartą (SO) czy na strefę gospodarczą (SP).
16.	Krajnik	Nie wyznaczono OUZ, gdyż zabudowa wsi objęta jest obowiązującym planem miejscowym.
17.	Krzypnica	OUZ objęto niewielki fragment istniejącej zabudowy przy granicy gminy. Pozostała część zabudowy wsi objęta jest obowiązującym planem miejscowym. Pojedyncza istniejąca rozproszona zabudowa nie została objęta OUZ, ze względu na brak możliwości wynikających z przepisów prawa.
18.	Mielenko	OUZ został objęty obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej, z wyjątkiem zabudowy

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia OUZ
		zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oddalonej od innych budynków. OUZ zostały również objęte tereny istniejącej zabudowy usługowej. Zrezygnowano z OUZ na obszarach dróg. Nie poszerzano OUZ na strefę otwartą (SO) czy na strefę produkcji rolniczej (SR).
19.	Nowe Czarnowo	OUZ objęto niewielki fragment istniejącej zabudowy przy ul. Gryfińskiej oraz w osadzie Gajki. Pozostała część zabudowy obrębu objęta jest obowiązującym planem miejscowym.
20.	Parsówek	OUZ został objęty obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zrezygnowano z OUZ na obszarach dróg. Nie poszerzano OUZ na strefę otwartą (SO) czy na strefę produkcji rolniczej (SR) oraz na strefę zieleni i rekreacji (SN) i oddaloną zabudowę strefy SJ.
21.	Pniewo	OUZ objęto niewielki fragment istniejącej zabudowy przy granicy gminy. Pozostała część zabudowy wsi objęta jest obowiązującym planem miejscowym.
22.	Radziszewo 1	OUZ został objęty obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem zabudowy oddalonej od innych budynków. Zrezygnowano z OUZ na obszarach dróg. Pojedyncze działki objęte są obowiązującymi planami miejscowymi. Nie poszerzano OUZ na strefę otwartą (SO) czy na strefę gospodarczą (SP) oraz na strefę zieleni i rekreacji (SN).
23.	Radziszewo 2	Obręb niemal w całości pokryty gruntami leśnymi i brak zabudowy kwalifikującej się do wyznaczenia OUZ.
24.	Sobiemyśl	OUZ został objęty obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz zagrodowej. OUZ zostały również objęte tereny istniejącej zabudowy usługowej. Zrezygnowano z OUZ na obszarach dróg. Nie poszerzano OUZ na strefę otwartą (SO) czy na strefę produkcji rolniczej (SR) oraz na strefę zieleni i rekreacji (SN).
25.	Sobieradz	OUZ został objęty obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oddalonej od innych budynków. Zrezygnowano z OUZ na obszarach dróg. Nie poszerzano OUZ na strefę otwartą (SO) czy na strefę produkcji rolniczej (SR) oraz na strefę zieleni i rekreacji (SN).
26.	Stare Brynki	Niemal cała zabudowa wsi jest objęta obowiązującym planem miejscowym, stąd OUZ został objęty jedynie niewielki fragment istniejącej zabudowy i obszaru przylegającego do terenów zabudowy zagrodowej na południu wsi.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia OUZ
27.	Steklinko	OUZ został objęty obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej oddalonej od innych budynków. Nie poszerzano OUZ na strefę otwartą (SO). Zrezygnowano z OUZ na obszarach dróg.
28.	Steklno	OUZ został objęty obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej, oraz zagrodowej, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oddalonej od innych budynków. OUZ zostały również objęte tereny istniejącej zabudowy usługowej. Nie wyznaczano OUZ dla nowej zabudowy letniskowej. Zrezygnowano z OUZ na obszarach dróg. Nie poszerzano OUZ na strefę otwartą (SO) czy na strefę produkcji rolniczej (SR) oraz na strefę zieleni i rekreacji (SN).
29.	Wełtyń	Obszar zabudowy niemal w całości objęty jest obowiązującym planem miejscowym. Pojedyncze budynki poza obszarem planu miejscowego nie zostały objęte OUZ, ze względu na brak możliwości wynikających z przepisów prawa.
30.	Wełtyń II	OUZ została objęta jedynie część istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej. Pozostała istniejąca rozproszona zabudowa nie została objęta OUZ, ze względu na brak możliwości wynikających z przepisów prawa. Centralna część obrębu objęta jest obowiązującym planem miejscowym.
31.	Wirów	Znaczna część istniejącej zabudowy objęta jest obowiązującym planem miejscowym. OUZ został objęty pozostały obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pozostała istniejąca rozproszona zabudowa mieszkaniowa nie została objęta OUZ, ze względu na brak możliwości wynikających z przepisów prawa. Zrezygnowano z OUZ na obszarach dróg. Nie poszerzano OUZ na strefę otwartą (SO) czy na strefę produkcji rolniczej (SR).
32.	Włodkowice	OUZ został objęty obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oddalonej od innych budynków. Zrezygnowano z OUZ na obszarach dróg. Nie poszerzano OUZ na strefę otwartą (SO).
33.	Wysoka Gryfińska	OUZ został objęty obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, z wyjątkiem zabudowy oddalonej od pozostałych budynków. Zrezygnowano z OUZ na obszarach dróg. Nie poszerzano OUZ na strefę otwartą (SO) czy na strefę produkcji rolniczej (SR) oraz na strefę zieleni i rekreacji (SN).

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia OUZ
34.	Zaborze	OUZ został objęty obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej Zrezygnowano z OUZ na obszarach dróg. Nie poszerzano OUZ na strefę otwartą (SO) czy na strefę produkcji rolniczej (SR).
35.	Żabnica	OUZ został objęty obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, z wyjątkiem zabudowy objętej obowiązującymi planami miejscowymi. Nie poszerzano OUZ na strefę otwartą (SO).
36.	Żórawie	Obszar zabudowy niemal w całości objęty jest obowiązującym planem miejscowym. OUZ została objęta jedynie pojedyncza zabudowa zagrodowa w północnej części obrębu. Nie poszerzano OUZ na strefę otwartą (SO) czy na strefę produkcji rolniczej (SR).
37.	Żórawki	Obszar zabudowy niemal w całości objęty jest obowiązującym planem miejscowym. OUZ została objęta jedynie pojedyncza istniejąca zabudowa mieszkaniowa w sąsiedztwie drogi krajowej nr 31. Nie poszerzano OUZ na strefę otwartą (SO) czy na strefę gospodarczą (SP).

3.1.2. Obliczenie chłonności luk do zabudowy w obszarze uzupełnienia zabudowy.

W projekcie planu ogólnego wyznaczony został obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) w oparciu o założenia rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729).

W granicach OUZ wyznaczone zostały luki w ramach terenów, dla których możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej. Następnie przypisane zostały uśrednione wartości gęstości zaludnienia w zależności od rodzaju funkcji mieszkaniowej (jednorodzinna, wielorodzinna, zagrodowa) oraz odpowiednie wskaźniki korygujące w odniesieniu do zawartości innych przeznaczeń (usługi, drogi, infrastruktura techniczna, zieleń), podobnie jak w przypadku obliczeń dla luk w ramach obowiązujących planów miejscowych.

Dla szacowania chłonności luk w zabudowie przyjęto następujące założenia:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono średnią powierzchnię działki budowlanej 1000 m², w zależności od położenia w gminie i sąsiedztwa;
- 2) gęstość zaludnienia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto średnio 3 osoby na działkę budowlaną;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjęto wskaźniki gęstości zaludnienia 2 osoby na mieszkanie o powierzchni 60 m²;
- 4) gęstość zaludnienia dla zabudowy zagrodowej przyjęto średnio 4 osoby na działkę budowlaną (gospodarstwo 3000 m² powierzchni);
- 5) dla każdej luki w zabudowie określano czy jest to powierzchnia netto (powierzchnia przeznaczona wyłącznie na działkę pod zabudowę mieszkaniową)

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

czy jest to powierzchnia brutto (łącznie z powierzchnią przeznaczoną na drogi, zieleń, tereny rekreacyjne, tereny usług, tereny infrastruktury technicznej) i wprowadzono odpowiednie wskaźniki dla obliczenia zawartości funkcji mieszkaniowej (w zależności od sąsiedztwa i lokalizacji oraz uwarunkowań lokalnych przyjęto wskaźnik korygujący 0,8).

Z powyższych założeń wynika, że chłonność luk w zabudowie w OUZ, gdzie przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, wynosi 1280 osób.

3.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

3.2.1. Rozmieszczenie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową.

Na obszarze gminy Gryfino są zlokalizowane obowiązujące plany miejscowe (łącznie 78 uchwał), w tym przeznaczające tereny pod zabudowę mieszkaniową.

Plany miejscowe obejmują zróżnicowane powierzchniowo obszary: od pojedynczych działek do całych obrębów geodezyjnych. Największe powierzchnie terenów pod zabudowę mieszkaniową zostały wyznaczone w mieście Gryfino, gdzie w południowej części miasta występuje najwięcej terenów jeszcze niezabudowanych. Większy obszar pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną został również wyznaczony planem miejscowym w miejscowości Wełtyń.

W pozostałych wsiach zabudowa kształtuje się wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych i podlega sukcesywnemu uzupełnianiu.

3.2.2. Obliczenie chłonności luk do zabudowy w obszarze obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczone zostały luki w ramach terenów, dla których możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej. Następnie przypisane zostały uśrednione wartości gęstości zaludnienia w zależności od rodzaju funkcji mieszkaniowej (jednorodzinna, wielorodzinna, zagrodowa) oraz odpowiednie wskaźniki korygujące w odniesieniu do zawartości innych przeznaczeń (usługi, drogi, infrastruktura techniczna, zieleń).

Dla szacowania chłonności luk w zabudowie przyjęto następujące założenia:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono średnią powierzchnię działki budowlanej 1000 m², w zależności od położenia w gminie i sąsiedztwa;
- 2) gęstość zaludnienia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto średnio 3 osoby na działkę budowlaną;
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjęto wskaźniki gęstości zaludnienia 2 osoby na mieszkanie o powierzchni 60 m²;
- 3) gęstość zaludnienia dla zabudowy zagrodowej przyjęto średnio 4 osoby na działkę budowlaną (gospodarstwo minimum 3000 m² powierzchni);
- 4) dla każdej luki w zabudowie określano czy jest to powierzchnia netto (powierzchnia przeznaczona wyłącznie na działkę pod zabudowę mieszkaniową) czy jest to powierzchnia brutto (łącznie z powierzchnią przeznaczoną na drogi, zieleń, tereny rekreacyjne, tereny usług, tereny infrastruktury technicznej) i wprowadzono odpowiednie wskaźniki dla obliczenia zawartości funkcji

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

mieszkaniowej (w zależności od sąsiedztwa i lokalizacji oraz uwarunkowań lokalnych przyjęto wskaźnik korygujący 0,8).

Z powyższych założeń wynika, że chłonność luk w zabudowie w obszarach obowiązujących planów miejscowych, gdzie przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, wynosi 11688 osób.

3.3. Obliczenie sumy chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych.

Zgodnie z art. 13d ust. 1. „Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.”

Zgodnie z art. 13d ust. 2. „W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.”

Zapotrzebowanie minimalne (70%)	Zapotrzebowanie (100%)	Zapotrzebowanie maksymalne (130%)
6511 osób	9301 osób	12092 osoby

Jako wartość zapotrzebowania, które powinno być zrównoważone chłonnością stref dla nowej zabudowy mieszkaniowej przyjęto liczbę 12092 osoby.

3.3.1. Zestawienie obliczeń chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę.

Zgodnie z art. 13d ust. 3. „W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy”.

Zapotrzebowanie maksymalne (osoby)	Chłonność luk MPZP (osoby)	Chłonność luk OUZ (osoby)
12092	12166	1465
Różnica/Rezerwa	- 1539 osób	

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Z powyższego zestawienia wynika, że nie istnieje możliwość wyznaczenia stref planistycznych z nową zabudową mieszkaniową poza granicami obowiązujących planów miejscowych i poza granicami obszaru uzupełnienia zabudowy.

3.4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.

W poniższych podrozdziałach opisano sposób delimitacji stref planistycznych, ich rodzaje oraz zastosowane parametry maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

W granicy gminy Gryfino wyznaczone zostały wszystkie rodzaje stref planistycznych przewidziane ustawą, z wyjątkiem strefy SG. Poniżej przytoczone zostały oznaczenia, nazwy oraz zawartość profilu funkcjonalnego podstawowego dla każdej ze stref. Zawartość profili funkcjonalnych odnosi się bezpośrednio do nazewnictwa przeznaczeń terenów, które należy stosować przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zawartość profilu podstawowego i wymienione rodzaje przeznaczeń terenów wynikają z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 oraz z 2024 r. poz. 1775) i w żaden sposób nie mogą być zmienione.

Lp.	Oznaczenie	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej podstawowy
1.	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
2.	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
3.	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
4.	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Oznaczenie	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej podstawowy
			działkowych, teren infrastruktury technicznej
5.	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
6.	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
7.	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
8.	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych, teren komunikacji
9.	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
10.	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
11.	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
12.	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren ogrodów działkowych, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej
13.	SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji,

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Oznaczenie	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej podstawowy
			teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Poniżej opisano sposób delimitacji stref planistycznych, ich rodzaje oraz zastosowane parametry maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Rozmieszczenie stref planistycznych na tle danych z ewidencji gruntów zaprezentowano graficznie na załączniku nr 2. Z kolei rozmieszczenie stref planistycznych na tle uwarunkowań zaprezentowano graficznie na załączniku nr 3.

Dla ustalenia parametrów określonych w gminnych standardach urbanistycznych wzięto pod uwagę parametry obowiązujących planów miejscowych, a także parametry zabudowy wynikające z inwentaryzacji urbanistycznej, w tym danych wysokościowych pochodzących z numerycznego modelu pokrycia terenu (NMPT).

Analizę ustalonych dla poszczególnych stref planistycznych gminnych standardów urbanistycznych zaprezentowano w załącznikach graficznych:

- 2.1 – maksymalna nadziemna intensywność zabudowy,
- 2.2 – maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- 2.3 – maksymalna wysokość zabudowy,
- 2.4 – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Z uwagi na uwarunkowania demograficzne, przedstawione we wcześniejszej części uzasadnienia, zagospodarowanie gminy Gryfino opiera się w pierwszej kolejności o adaptację obowiązujących planów miejscowych oraz istniejącej zabudowy, w tym w obszarze uzupełnienia zabudowy. Porównując obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności luk w zabudowie i w OUZ, otrzymujemy wynik ujemny – chłonność przeważa nad zapotrzebowaniem, zatem nie ma potrzeby projektowania nowych terenów rozwojowych dla zabudowy mieszkaniowej. Jednakże istnieje jeszcze możliwość poszerzenia OUZ w sąsiedztwie istniejącej już zabudowy. Należy tu mieć na uwadze, że gmina posiada również liczne ograniczenia związane z uwarunkowaniami środowiskowymi jak i historycznymi. Stąd gminne standardy urbanistyczne są określone w całej gminie na poziomie adekwatnym do potrzeb ochrony wynikającej z powyższych uwarunkowań.

W gminie Gryfino przy wyznaczaniu stref planistycznych kierowano się następującymi zasadami:

- 1) strefy planistyczne dedykowane zabudowie wielorodzinnej (SW) wyznaczono w obrębach miasta Gryfino adaptując istniejącą zabudowę oraz obszary obowiązujących planów miejscowych, parametry i wskaźniki wyznaczono opierając się bądź na analizie stanu istniejącego, bądź na ustaleniach planów miejscowych, przy czym niektóre strefy SW mają niższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej niż zakładają przepisy rozporządzenia w sprawie planu ogólnego, z uwagi na ustalenia obowiązujących planów miejscowych,

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

- 2) w obszarach zabudowy wsi strefy SW wyznaczono adaptując istniejącą zabudowę;
- 3) w zakresie standardów urbanistycznych, o ile nie wynikało to z obowiązujących planów miejscowych, generalną zasadą dla większości stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, było przyjęcie wskaźników:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5 do 0,6 w obrębach wiejskich oraz do 1,5 w mieście Gryfino,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25 % do 30 %,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m- 20,0 m (miasto),
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
- 4) strefy planistyczne dedykowane zabudowie jednorodzinnej lub zagrodowej (SJ, SZ), które nie obejmują obszarów ustalonych planem miejscowym, wyznaczono w sposób możliwie minimalny i racjonalny w oparciu o istniejącą zabudowę, obszary uzupełnienia zabudowy wraz z jego dopuszczalnym rozszerzeniem po analizie uwarunkowań przestrzennych, istniejącego zagospodarowania, sposobu wydzielienia i rodzaju użytków gruntowych, złożonych wniosków;
- 5) w zakresie standardów urbanistycznych, o ile nie wynikało to z obowiązujących planów miejscowych, generalną zasadą dla większości stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ, było przyjęcie wskaźników:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20 % do 25 %,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m- 10,0 m,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
- 6) dla niektórych stref SJ ustalono mniejszą intensywność zagospodarowania działek budowlanych i przyjęto:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15 %,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 %;
- 7) niektóre strefy SJ mają niższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej niż zakładają przepisy rozporządzenia w sprawie planu ogólnego, z uwagi na ustalenia obowiązujących planów miejscowych;
- 8) w zakresie standardów urbanistycznych, o ile nie wynikało to z obowiązujących planów miejscowych, generalną zasadą dla większości stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ w zależności od lokalizacji i parametrów zabudowy sąsiedniej, było przyjęcie wskaźników:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30 %,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 %;
- 9) dla stref usługowych parametry i delimitację oraz standardy urbanistyczne wyznaczono w pierwszej kolejności adekwatnie do obowiązujących planów miejscowych, a następnie w zakresie możliwości uwzględnienia złożonych wniosków, przy czym niektóre strefy SU mają niższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej niż zakładają przepisy rozporządzenia w sprawie planu miejscowego, z uwagi na ustalenia obowiązujących planów miejscowych;
- 10) w zakresie standardów urbanistycznych, o ile nie wynikało to z obowiązujących planów miejscowych, generalną zasadą dla większości stref usługowych SU w zależności od lokalizacji i parametrów zabudowy sąsiedniej, było przyjęcie wskaźników:

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6 do 0,9,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30 %,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – średnio 12,0 m do 15,0 m,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
- 11) dla niektórych, większych obszarowo, stref SU dodano w profilu funkcjonalnym dodatkowym: teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód;
- 12) dla stref handlu wielkopowierzchniowego SH parametry i delimitację oraz standardy urbanistyczne wyznaczono w pierwszej kolejności adekwatnie do obowiązujących planów miejscowych, a następnie w oparciu o istniejącą zabudowę;
- 13) w zakresie standardów urbanistycznych dla stref SH przyjęto wskaźniki:
- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6 do 1,0,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30 % do 80 %,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m do 15,0 m,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% do 30 %;
- 14) dla wszystkich stref SH dodano w profilu funkcjonalnym dodatkowym: teren usług, teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren wód;
- 15) dla stref gospodarczych SP parametry i delimitację oraz standardy urbanistyczne wyznaczono w pierwszej kolejności adekwatnie do obowiązujących planów miejscowych, a następnie w zakresie możliwości uwzględnienia złożonych wniosków, wyznaczono również strefy SP dla obszarów objętych nowymi projektami planów miejscowych, niektóre strefy SP mają niższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej niż zakładają przepisy rozporządzenia w sprawie planu miejscowego, z uwagi na ustalenia obowiązujących planów miejscowych;
- 16) w zakresie standardów urbanistycznych dla stref SP przyjęto wskaźniki:
- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8 do 1,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40 % do 50 %,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m do 25,0 m,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
- 17) dla wszystkich stref SP dodano w profilu funkcjonalnym dodatkowym: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód;
- 18) dla stref produkcji rolniczej SR parametry i delimitację oraz standardy urbanistyczne wyznaczono głównie w oparciu o istniejącą zabudowę, niektóre strefy SR wyznaczono dla obiektów innych niż budynki (szklarnie, wiaty) stąd wyznaczono dla tych stref intensywność zabudowy 0 oraz maksymalną powierzchnię zabudowy 0;
- 19) w zakresie standardów urbanistycznych dla stref SR przyjęto średnie wskaźniki:
- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30 %,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m do 15,0 m,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
- 20) dla wszystkich stref SR dodano w profilu funkcjonalnym dodatkowym: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód;
- 21) strefy SI wyznaczono dla obiektów dedykowanych infrastrukturze technicznej, takich jak: oczyszczalnia ścieków, ujęcia wody, GPZ, itp., wyznaczono również strefy SI dla ważniejszych połączeń komunikacyjnych w gminie, które są istotne z punktu

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

- widzenia kształtowania układu komunikacyjnego w skali gminy, dla wszystkich stref minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono jako 20 %;
- 22) dodatkowo wyznaczono strefę SI w obrębach Borzym i Chwarstnica w celu umożliwienia realizacji Data Center (serwerownie), stąd w profilu dodatkowym dodano też tereny usług;
- 23) strefy zieleni i rekreacji SN dzielą się zasadniczo na cztery rodzaje:
- a) strefy obejmujące wyłącznie zieleń urządzoną towarzyszącą zabudowie tj. parki, skwery, zieleńce, z zakazem lokalizacji budynków: intensywność zabudowy 0 oraz maksymalną powierzchnię zabudowy 0,
 - b) strefy dla obszarów istniejących ogrodów działkowych,
 - c) strefy posiadające rozszerzony profil funkcjonalny o różnego rodzaju usługi dopuszczone w funkcjonalnych profilach dodatkowych, ze standardami urbanistycznymi dopuszczającymi lokalizację budynków,
 - d) strefy obejmujące inwestycje dedykowane stricte usługom publicznym tj. sportu i rekreacji, kultury i rozrywki (tj. place zabaw, boiska sportowe, świetlice wiejskie, domy kultury itp.) z częściowo rozszerzonymi profilami funkcjonalnymi i standardami urbanistycznymi adekwatnymi do budowli lub urządzeń sportowo-rekreacyjnych i budynków;
- 24) w zakresie standardów urbanistycznych dla stref SN przyjęto wskaźniki:
- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0 do 1,0,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,0 % do 50 %,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m do 12,0 m,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % do 100 %;
- 25) niektóre strefy SN mają niższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej niż zakładają przepisy rozporządzenia w sprawie planu ogólnego, z uwagi na ustalenia obowiązujących planów miejscowych;
- 26) strefy cmentarzy SC obejmują tereny zarówno cmentarzy istniejących, w tym zabytkowych czy też poszerzeń tych terenów oraz tereny przeznaczone pod funkcje cmentarzy wyznaczone w obowiązującym dotąd studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono od 30 % do 80 %;
- 27) strefy otwarte SO dzielą się na cztery rodzaje:
- a) strefy obejmujące obszary gminy objęte ochroną prawną, tereny podmokłe, obszary większych kompleksów leśnych, które mają zapisany wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%,
 - b) strefy obejmujące pozostałe tereny otwarte, związane z rolnictwem,
 - c) strefy dedykowane elektrowniom słonecznym;
 - d) strefy dedykowane elektrowniom wiatrowym (elektrowniom istniejącym);
- 28) stref komunikacyjne SK wyznaczono dla drogi ekspresowej S3, drogi krajowej nr 31, dróg wojewódzkich nr 120 i 121 oraz dla części dróg powiatowych, wyznaczono również strefy SK dla terenów kolejowych w ich istniejących liniach rozgraniczających, niektóre drogi powiatowe nie zostały wyznaczone strefami SK, a ich przebiegi zostały zaimplementowane do innych stref funkcjonalnych, dotyczy to m.in. przypadku nieuregulowanych granic nieruchomości dla przebiegu tych dróg, tym niemniej brak wyznaczenia stref SK daje większą swobodę dla kształtowania linii rozgraniczających tych dróg w przyszłości, z tego też powodu nie jest zasadne wyznaczanie stref SK w planie ogólnym dla tych szlaków komunikacyjnych,

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

ponieważ byłoby to możliwe tylko dla części tych terenów i nie odzwierciedlałoby ciągłości komunikacyjnej, co mogłoby wprowadzać w błąd użytkowników dokumentu;

29) zgodnie z rozporządzeniem w sprawie planu ogólnego, wyznaczenie stref SK jest możliwe tylko dla istniejących przebiegów bądź znanych linii rozgraniczających, stąd też nie obejmują one projektowanych odcinków dróg czy projektowanych linii kolejowych, w profilu funkcjonalnym podstawowym każdej strefy planistycznej są tereny komunikacji, co oznacza możliwość lokalizacji dowolnej inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacyjnej, a tym samym plan ogólny nie jest sprzeczny z planowanymi inwestycjami tego typu;

30) w zakresie wysokości zabudowy możliwa jest korekta tego parametru przy opracowaniu planów miejscowych.

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalania gminnych standardów urbanistycznych
1.	Bartkowo	Wyznaczono strefy: SJ, SZ, SU, SP, SI, SN, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. Możliwy jest rozwój zabudowy na pojedynczych działkach w obrębie zwartej zabudowy wsi.
2.	Borzym	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SZ, SU, SR, SI, SN, SC, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. Możliwy jest rozwój zabudowy na pojedynczych działkach w obrębie zwartej zabudowy wsi.
3.	Chlebowo	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. Możliwy jest rozwój zabudowy mieszkaniowej na pojedynczych działkach w obrębie zwartej zabudowy wsi. Zaprojektowano strefę SP dla rozwoju działalności gospodarczej w sąsiedztwie drogi krajowej nr S3. W północnej części obrębu wydzielono również strefę SO z możliwością lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej.
4.	Chwarstnica	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz obowiązującymi planami miejscowymi. Możliwy jest rozwój zabudowy mieszkaniowej na pojedynczych działkach w obrębie zwartej zabudowy wsi.
5.	Czepino	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz obowiązującymi planami miejscowymi. Możliwy jest rozwój zabudowy mieszkaniowej w obrębie zwartej zabudowy wsi oraz oparciu o ustalenia obowiązujących planów miejscowych. We wschodniej części obrębu wyznaczono strefę SO z możliwością lokalizacji elektrowni słonecznej.
6.	Daleszewo	Wyznaczono strefy: SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz obowiązującymi

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalania gminnych standardów urbanistycznych
		planami miejscowymi. Możliwy jest rozwój zabudowy mieszkaniowej w obrębie zwartej zabudowy wsi - wyznaczono strefę SJ wzdłuż drogi krajowej nr 31. Wyznaczono strefy SP oraz SU przy granicy z obrębem Stare Brynki dla rozwoju działalności gospodarczej.
7.	Daleszewo Międzyodrze	Wyznaczono strefę SO dla całego obrębu (poza strefą SK dla drogi krajowej A6), z brakiem możliwości lokalizacji budynków.
8.	Dołgie	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SZ, SU, SR, SI, SN, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. W sąsiedztwie drogi krajowej S3 wyznaczono strefę SO z możliwością lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej, a w sąsiedztwie istniejącego gospodarstwa rolnego strefę SO z możliwością lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej oraz biogazowni.
9.	Drzenin	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SR, SI, SN, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. W sąsiedztwie drogi krajowej nr S3 wydzielono strefę SO z możliwością lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej.
10.	Gardno	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SZ, SR, SI, SN, SC, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz obowiązującymi planami miejscowymi. Możliwy jest rozwój zabudowy mieszkaniowej w obrębie zwartej zabudowy wsi oraz w oparciu o ustalenia obowiązujących planów miejscowych.
11.	Gryfino 1	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SU, SP, SI, SN, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz obowiązującymi planami miejscowymi. Możliwy jest rozwój zabudowy mieszkaniowej w obrębie zwartej zabudowy oraz w oparciu o ustalenia obowiązujących planów miejscowych. Wyznaczono strefę SI dla oczyszczalni ścieków.
12.	Gryfino 2	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SU, SP, SN, SC, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz obowiązującymi planami miejscowymi. Możliwy jest rozwój zabudowy mieszkaniowej w obrębie zwartej zabudowy oraz w oparciu o ustalenia obowiązujących planów miejscowych. Strefę SN wyznaczono dla istniejących ogrodów działkowych, a strefę SC dla istniejącego cmentarza. Wyznaczono strefę SU dla rozwoju zabudowy usługowej w sąsiedztwie drogi krajowej nr 31.
13.	Gryfino 3	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SU, SP, SI, SN, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz obowiązującymi planami miejscowymi. Możliwy jest nieznaczny rozwój zabudowy mieszkaniowej w obrębie zwartej zabudowy oraz w oparciu o ustalenia obowiązujących planów miejscowych.
14.	Gryfino 4	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SU, SR, SI, SN, SC, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz obowiązującymi planami miejscowymi. Możliwy jest rozwój zabudowy

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalania gminnych standardów urbanistycznych
		mieszkaniowej w obrębie zwartej zabudowy oraz w oparciu o ustalenia obowiązujących planów miejscowych. Strefę SN wyznaczono dla istniejących ogrodów działkowych, a strefę SC dla lokalizacji nowego cmentarza. Wyznaczono strefę SU dla rozwoju zabudowy usługowej w sąsiedztwie drogi krajowej nr 31.
15.	Gryfino 5	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SZ, SR, SI, SN, SC, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz obowiązującymi planami miejscowymi. Możliwy jest rozwój zabudowy mieszkaniowej w obrębie zwartej zabudowy wsi oraz w oparciu o ustalenia obowiązujących planów miejscowych. Zaprojektowano uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w sąsiedztwie już istniejącej tego typu zabudowie, by uzupełnić układ urbanistyczny. Wyznaczono strefę SI dla istniejącego ujęcia wody.
16.	Krajnik	Wyznaczono strefy: SZ, SU, SP, SI, SN, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz obowiązującymi planami miejscowymi. Możliwy jest rozwój zabudowy mieszkaniowej w obrębie zwartej zabudowy wsi w oparciu o ustalenia obowiązujących planów miejscowych. Zaprojektowano strefę SP dla rozwoju Elektrowni Dolna Odra. We wschodniej części obrębu wydzielono również strefę SI dla istniejącego GPZ.
17.	Krzypnica	Wyznaczono strefy: SJ, SZ, SR, SI, SN, SC, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz obowiązującymi planami miejscowymi. Możliwy jest rozwój zabudowy mieszkaniowej w obrębie zwartej zabudowy wsi w oparciu o ustalenia obowiązujących planów miejscowych.
18.	Mielenko	Wyznaczono strefy: SJ, SZ, SU, SR, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. Możliwy jest rozwój zabudowy mieszkaniowej w obrębie zwartej zabudowy wsi.
19.	Nowe Czarnowo	Wyznaczono strefy: SJ, SZ, SU, SR, SI, SN, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz obowiązującymi planami miejscowymi. Możliwy jest rozwój zabudowy mieszkaniowej w obrębie zwartej zabudowy wsi w oparciu o ustalenia obowiązujących planów miejscowych. Zaprojektowano strefę SP dla rozwoju Elektrowni Dolna Odra. We wschodniej i zachodniej części obrębu wydzielono również strefy SI dla istniejących GPZ.
20.	Parsówek	Wyznaczono strefy: SW, SZ, SR, SI, SN, SO, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. Wyznaczono odrębne strefy SO dla lokalizacji istniejących elektrowni wiatrowych.
21.	Pniewo	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz obowiązującymi planami miejscowymi. Możliwy jest rozwój zabudowy

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalania gminnych standardów urbanistycznych
		mieszkaniowej w obrębie zwartej zabudowy wsi w oparciu o ustalenia obowiązujących planów miejscowych. Zaprojektowano strefę SP dla rozwoju działalności gospodarczej w sąsiedztwie drogi krajowej nr 31 oraz strefę SP dla rozwoju Elektrowni Dolna Odra. W centralnej części obrębu wydzielono również strefę SO z możliwością lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej.
22.	Radziszewo 1	Wyznaczono strefy: SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz obowiązującymi planami miejscowymi. Możliwy jest rozwój zabudowy mieszkaniowej w obrębie zwartej zabudowy wsi. W północnej części obrębu wyznaczono strefy SU dla rozwoju działalności gospodarczej. W centralnej części obrębu wyznaczono strefę SO z możliwością lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej.
23.	Radziszewo 2	Dla obszarów leśnych wyznaczono strefę SO. We wschodniej części obrębu wyznaczono strefę SK dla drogi krajowej nr S3 oraz strefę SP dla rozwoju działalności gospodarczej.
24.	Sobiemyśl	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SU, SR, SI, SN, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. W sąsiedztwie drogi krajowej S3 wyznaczono strefę SO z możliwością lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej, a w sąsiedztwie istniejącego gospodarstwa rolnego strefę SO z możliwością lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej oraz biogazowni.
25.	Sobieradz	Wyznaczono strefy: SJ, SZ, SU, SR, SN, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem i biorąc pod uwagę charakterystyczny układ urbanistyczny wsi. Możliwy jest rozwój zabudowy mieszkaniowej w obrębie zwartej zabudowy wsi.
26.	Stare Brynki	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz obowiązującymi planami miejscowymi. Możliwy jest rozwój zabudowy mieszkaniowej w obrębie zwartej zabudowy wsi oraz oparciu o ustalenia obowiązujących planów miejscowych.
27.	Steklinko	Wyznaczono strefy: SJ, SZ, SR, SO, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem i rozproszonym charakterem zabudowy wsi.
28.	Steklno	Wyznaczono strefy: SJ, SZ, SU, SR, SI, SN, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. Możliwy jest rozwój zabudowy mieszkaniowej na w obrębie zwartej zabudowy wsi. Zaprojektowane zostały również strefy SJ dla zabudowy lotniskowej.
29.	Wełtyń	Wyznaczono strefy: SJ, SZ, SP, SR, SI, SN, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz obowiązującymi planami miejscowymi. Możliwy jest rozwój zabudowy mieszkaniowej

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalania gminnych standardów urbanistycznych
		oraz lotniskowej zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych. Wyznaczono strefy SJ dla zabudowy lotniskowej oraz usług turystyki.
30.	Wełtyń II	Wyznaczono strefy: SJ, SZ, SU, SH, SP, SI, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz obowiązującymi planami miejscowymi. Możliwy jest rozwój zabudowy mieszkaniowej oraz lotniskowej zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych. Wyznaczono strefy SJ dla zabudowy lotniskowej oraz usług turystyki. W północnej części obrębu, w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 120, wyznaczono strefy SP i SU dla rozwoju działalności gospodarczej.
31.	Wirów	Wyznaczono strefy: SJ, SZ, SR, SI, SN, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz obowiązującymi planami miejscowymi. Możliwy jest rozwój zabudowy mieszkaniowej na pojedynczych działkach w obrębie zwartej zabudowy wsi. Wyznaczono strefy SJ dla zabudowy lotniskowej oraz usług turystyki.
32.	Włodkowice	Wyznaczono strefy: SJ, SZ, SR, SI, SO, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. Możliwy jest rozwój zabudowy mieszkaniowej na pojedynczych działkach.
33.	Wysoka Gryfińska	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SU, SR, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem.
34.	Zaborze	Wyznaczono strefy: SZ, SR, SO, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. Wyznaczono strefę SN dla realizacji celów publicznych z zakresu usług sportu i rekreacji, zgodnych ze strategią gminy.
35.	Żabnica	Wyznaczono strefy SJ dla obszaru istniejącej zabudowy wsi, w oparciu o przeważający charakter zabudowy i biorąc pod uwagę sąsiedztwo miasta Gryfina. Wyodrębniono strefy SU dla niektórych usług. Obszary wokół zwartej zabudowy wsi wyodrębniono jako strefę SO.
36.	Żórawie	Wyznaczono strefy: SJ, SZ, SU, SP, SR, SN, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz obowiązującymi planami miejscowymi. Możliwy jest rozwój zabudowy mieszkaniowej w oparciu o ustalenia obowiązujących planów miejscowych. Wyznaczono strefę SH w sąsiedztwie drogi krajowej nr 31.
37.	Żórawki	Wyznaczono strefy: SJ, SU, SP, SN, SO, SK, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz obowiązującymi planami miejscowymi. Możliwy jest rozwój zabudowy mieszkaniowej w oparciu o ustalenia obowiązujących planów miejscowych.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalania gminnych standardów urbanistycznych
		Wyznaczono strefy SP w sąsiedztwie drogi krajowej nr 31 oraz linii kolejowej.

3.4.1. Zestawienie obliczeń chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę dla zaprojektowanych stref planistycznych.

W planie ogólnym nie wyznaczono stref dla nowej zabudowy mieszkaniowej poza OUZ i obszarami obowiązujących planów miejscowych, stąd obliczenia są tożsame z obliczeniami przedstawionymi w rozdziale 3.3.1.

Zapotrzebowanie maksymalne (osoby)	Chłonność luk MPZP (osoby)	Chłonność luk OUZ (osoby)	Chłonność nowo projektowanych stref (osoby)
	12166	1465	0
Różnica/Rezerwa	- 1539 osób		

3.5. Przyczyny wyznaczenia zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym.

3.5.1. Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej (OZS).

Na obszarze gminy Gryfino wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej w ramach historycznego układu urbanistycznego miasta Gryfino oraz na obszarach sąsiadujących, z zabudową zwartą o charakterze kamienicznym: rejon ulic: Żołnierzy Wyklętych, ks. J. Popiełuszki, Sportowej oraz obszar pomiędzy ulicą Flisacza a linią kolejową.

4. Zawartość części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

Część graficzna uzasadnienia składa się z:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3.

Prezentację graficzną obiektów przestrzennych stanowią załączniki do uzasadnienia:

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GRYFINO

Nr załącznika	Tytuł
1.	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Gryfino
2.	Strefy planistyczne
2.1	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy
2.2	Maksymalny udział powierzchni zabudowy
2.3	Maksymalna wysokość zabudowy
2.4	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
3.	Strefy planistyczne na tle uwarunkowań gminy Gryfino

5. Uzasadnienie formalne.

Plan ogólny gminy Gryfino sporządzono w związku z uchwałą nr LXXXII/589/24 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Gryfino oraz na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Gryfina przeprowadził procedurę wynikającą z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Wobec powyższego, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.