

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Golczewie
z dnia 2021 r.

BURMISTRZ GOLCZEWA



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY GOLCZEWO**

TEKST JEDNOLITY

Golczewo, 2021 r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

- I. **Wprowadzenie**
- II. **Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy (część uchwalana)**
 - Tekst - Zał. Nr 1 do Uchwały
 - Mapa w skali 1 : 20 000 - Zał. Nr 2 do Uchwały
- III. **Dokumentacja formalno-prawna (odrębny tom)**

Uwaga – Zmiana Studium została w tekście wyróżniona czcionką **Arial 11, kursywa wytłuszczona**

SPIS TREŚCI

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA	2
I. WPROWADZENIE	4
1. Przedmiot i cel opracowania	4
2. Podstawa opracowania	5
2.1. Podstawa formalno-prawna opracowania	6
2.2. Podstawa merytoryczna opracowania	7
3. Metoda i forma opracowania	9
II. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	10
1. Główne uwarunkowania rozwoju	10
1.1. Diagnoza sytuacji wewnętrznej gminy.	10
1.2. Uwarunkowania zewnętrzne.	11
1.3. Możliwości rozwoju gminy, główne problemy.	12
1.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	13
2. Środowisko przyrodnicze.....	14
2.1. Obszary i obiekty objęte ochroną z tytułu przepisów szczególnych.	14
2.2. Rzeźba terenu.	16
2.3. Wody.....	17
2.4. Lasy.....	19
2.5. Gleby.....	20
2.6. Surowce.....	21
2.7. Pozostałe elementy przyrodnicze proponowane do ochrony.....	23
3. Środowisko kulturowe.	27
3.1. Zabytki budownictwa, architektury i komponowanej zieleni.....	27
3.2. Stanowiska archeologiczne.	35
4. Zaspokojenie potrzeb społecznych	39
5. Kształtowanie struktur przestrzennych	41
5.1. Funkcje gospodarcze.....	41
5.2. Osadnictwo.	48
6. Komunikacja	50
6.1. Układ drogowy.....	50
6.2. Układ kolejowy.....	51
6.3. Ścieżki rowerowe.....	51
6.4. Komunikacja zbiorowa.	52
6.5. Zaplecze techniczne motoryzacji.....	52
7. Inżynieria	52
7.1. Zaopatrzenie w wodę.	52
7.2. Regulacja stosunków wodnych.....	53
7.3. Odprowadzenie ścieków.	54
7.4. Usuwanie odpadów.....	55
7.5. Elektroenergetyka.	55
7.6. Zaopatrzenie w gaz.	57
7.7. Zaopatrzenie w ciepło.....	58
7.8. Telekomunikacja.....	58
8. Plany miejscowe i opracowania specjalistyczne.....	59
8.1. Plany miejscowe.	59
8.2. Opracowania specjalistyczne.	60
9. Polityka przestrzenna gminy.....	60
10. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.....	61

I. WPROWADZENIE

1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest obszar gminy Golczewo w jej granicach administracyjnych. Przy sformułowaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględniono również uwarunkowania wynikające ze związków geograficzno-przyrodniczych i infrastrukturalnych gminy z otoczeniem.

Celem opracowania jest wskazanie warunków przestrzennych i określenie podstawowych programów (opartych głównie na diagnozie sytuacji wewnętrznej i zewnętrznej gminy) koniecznych do realizacji podstawowego zadania samorządu, jakim jest rozwój społeczno-gospodarczy gminy. Z uwagi na potrzebę ochrony cennych dóbr środowiska przyrodniczego i kulturowego obszaru gminy, dla spełnienia między innymi celów nadrzędnych, przyjęte kierunki rozwoju zawierają szczegółowe wskazania dotyczące zasad i form ich ochrony.

W odniesieniu do programu rozwoju, zwłaszcza w dziedzinie życia gospodarczego, mając na względzie możliwości kompetencyjne władz samorządowych i zakres problematyki wynikający z przepisów prawnych, w opracowaniu ograniczono się do określenia rodzaju i funkcji gospodarczych z propozycją preferencyjnych wskazań lokalizacyjnych i podaniem uwarunkowań wynikających w wymogów środowiska.

Przedmiotem zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golczewo”, przyjętego uchwałą Nr XXXIII/218/02 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 18 lipca 2002 r., zmienionego uchwałą Nr VII/42/03 z dnia 30 kwietnia 2003 r., uchwałą Nr XVII/156/08 z dnia 6 listopada 2008 r., uchwałą Nr XVIII/162/08 z dnia 18 grudnia 2008 r., uchwałą Nr XXVII/245/09 z dnia 5 listopada 2009 r., uchwałą Nr XI/59/2011 z dnia 29 września 2011 r., uchwałą Nr XVIII/115/2012 z dnia 5 czerwca 2012 r., uchwałą Nr XXII/133/2012 z dnia 13 listopada 2012 r. uchwałą Nr VIII/72/2015 z dnia 24 września 2015 r., uchwałą Nr XIV/124/2016 z dnia 27 kwietnia 2016 r. **oraz uchwałą Nr XXXIV/262/2017 z dnia 27 października 2017 r. jest zmiana przeznaczenia terenów rolniczych na tereny o funkcji przemysłowej, usługowej i składowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową położonych w obrębie ewidencyjnym 7 Golczewo, gmina Golczewo. Zakres zmiany wyznaczony został uchwałą Nr XXXVIII/292/2018 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 28 marca 2018 r. sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golczewo.**

Studium zawiera w swej treści:

- określenie szans i głównego celu rozwoju ze sformułowaniem działań umożliwiających podniesienie poziomu gospodarczego gminy,
- wyznaczenie i ustalenie zasad ochrony terenów i obiektów o wysokich wartościach przyrodniczych i kulturowych,
- sformułowanie trendów rozwojowych dla poszczególnych funkcji gospodarczych z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających ze środowiska przyrodniczego i antropogenicznego,
- określenie pożądanego rozwoju poziomu społecznego, w tym programu i systemu obsługi mieszkańców gminy,
- wyznaczenie kierunków rozwoju miasta i wiejskich jednostek osadniczych,
- wyznaczenie terenów wymagających przekształceń, z uwagi na konieczność przywrócenia ich walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych,
- określenie zasad obsługi w zakresie komunikacji i systemów inżynierskich,
- określenie rodzaju i zakresu dalszych prac planistycznych i specjalistycznych oraz zadań ponadlokalnych.

2. Podstawa opracowania

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golczewo” wykonano na podstawie umowy Nr 16/99 zawartej w dniu 14.05.1999 r. pomiędzy Zarządem Miasta i Gminy w Golczewie a M.K. S. C. Raciborski, Rączka w Szczecinie, ul. Ogińskiego 14/2. Przyjęte zostało uchwałą Nr XXXIII/218/02 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 18 lipca 2002 r., zmienioną uchwałą Nr VII/42/03 z dnia 30 kwietnia 2003 r.

Zmiana Studium I została zainicjowana uchwałą Nr V/43/07 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golczewo”, zmienioną uchwałą Nr VII/57/07 z dnia 28 czerwca 2007 r. Studium zostało zmienione w zakresie przeznaczenia części obszaru położonego w obrębie Baczyśław i wskazanego w załączniku graficznym do ww. uchwał. Zmiana została przyjęta uchwałą Nr XVII/156/08 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 6 listopada 2008 r.

Zmiana Studium II została zainicjowana uchwałą Nr IX/79/07 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 21 listopada 2007 r. Zmiana dotyczy przeznaczenia terenów pod eksploatację kruszywa „Kłodzino II” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz komunikacyjną drogową w obrębie Kłodzino, w zakresie wskazanym na załączniku graficznym. Zmiana została przyjęta uchwałą Nr XVIII/162/08 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 18 grudnia 2008 r.

Zmiana Studium III została zainicjowana uchwałą Nr XII/115/08 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 28 marca 2008 r. Zmiana dotyczy przeznaczenia części obszaru położonego w obrębie Golczewo 7 pod przemysł, tereny składowo – magazynowe i na działalność gospodarczą wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz komunikacją drogową w zakresie wskazanym na załączniku graficznym. Zmiana została przyjęta uchwałą Nr XXVII/245/09 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 5 listopada 2009 r.

Zmiana Studium IV została zainicjowana uchwałą Nr XXV/225/09 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 10 września 2009 r. Zmiana dotyczy przeznaczenia terenów rolniczych w obrębie nr 6 miasta Golczewo na tereny zieleni parkowej, sportu i rekreacji. Zmiana została przyjęta uchwałą Nr XI/59/2011 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 29 września 2011 r.

Zmiana V Studium została zainicjowana uchwałą Nr XXXIX/338/10 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 17 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golczewo” – działka 318/4, obręb Kłodzino. Zmiana dotyczy ustalenia zasad obsługi komunikacyjnej terenu eksploatacji kruszywa „Kłodzino II” oraz dopuszczenia funkcji turystyczno – rekreacyjnej z możliwością zabudowy i niezbędną infrastrukturą techniczną, jako uzupełnienie rekreacyjno - wodnego kierunku rekultywacji złoża. Zmiana została przyjęta uchwałą Nr XVIII/115/2012 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 5 czerwca 2012 r.

Zmiana VI Studium została zainicjowana uchwałą Nr XXXVII/317/10 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golczewo” w obrębie geodezyjnym Kłęby pod lokalizację siłowni wiatrowych. Zmiana

została przyjęta uchwałą Nr XXII/133/2012 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 13 listopada 2012 r.

Zmiana studium VII, została zainicjowana uchwałą nr XXII/134/2012 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 13 listopada 2012 r., zmieniona uchwałą XLIII/259/2014 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golczewo”. Zmiana została przyjęta uchwałą Nr VIII/72/2015 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 24 września 2015 r.

Zmiana VIII Studium, została zainicjowana uchwałą Nr XXIII/139/2012 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golczewo” w obrębie Wysoka Kamieńska. Zmiana została przyjęta uchwałą Nr XIV/124/2016 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 27 kwietnia 2016 r.

Zmiana IX Studium, została zainicjowana uchwałą Nr IX/91/2015 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golczewo” w obrębie Mechowo. Zmiana została przyjęta uchwałą Nr XXXIV/262/2017 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 27 października 2017 r.

Zmiana X Studium będąca przedmiotem niniejszego opracowania została wyznaczona w zakresie zgodnym z uchwałą Nr XXXVIII/292/2018 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 28 marca 2018 r. sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golczewo. Studium zostało zmienione w części obrębu ewidencyjnego 7 Golczewo na terenie oznaczonym w załączniku graficznym do ww. uchwały.

2.1. Podstawa formalno-prawna opracowania

Podstawę formalno-prawną opracowania stanowią:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golczewo przyjęte uchwałą Nr XXXIII/218/02 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 18 lipca 2002 r., **ostatnia zmiana XXXIV/262/2017 z dnia 27 października 2017 r.**,
- **Uchwała Nr XXXVIII/292/2018 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golczewo,**
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233),
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2020 r. poz. 1463, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470, z późn. zm.),

- ustawa z dnia 27 czerwca 1997 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1043, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2020 r. poz. 1064, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020 r. poz. 833, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2410, z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. z 2014 r. poz. 1713),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r. poz. 1408),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r. poz. 2183, z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r. Nr 25, poz. 133, z późn. zm.),
- dyrektywa 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. o ochronie siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory (Dyrektywa Siedliskowa) (Dz. Urz. UE L 206 z 22 lipca 1992 r., z późn. zm.),
- decyzja Komisji z dnia 12 grudnia 2008 r. przyjmująca na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG (dokument nr C(2008) 8039 (2009),
- Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. o ochronie dzikiego ptactwa (Dyrektywa Ptasia) (Dz. Urz. UE L 20 z dnia 26 stycznia 2010 r.),
- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, z późn. zm.),
- uchwała Nr XXXII/334/02 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 1357, z 2010 r. poz. 2708 oraz z 2020 r. poz. 3564).

2.2. Podstawa merytoryczna opracowania

W opracowaniu wykorzystano następujące materiały:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golczewo uchwalone Uchwałą Nr XXXIII/218/02 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 18 lipca 2002 r., ze zmianami.
- Plan zagospodarowania przestrzennego gminy Golczewo i miasta, uchwalone w 1986 r. oraz zmiany do planu zagospodarowania przestrzennego.
- Plany zagospodarowania przestrzennego gmin sąsiednich oraz Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin i materiały do gmin

- sąsiadujących z gminą Golczewo.
- Waloryzacja przyrodnicza gminy Golczewo opracowana w 1998 r.
 - Waloryzacja Przyrodnicza Województwa Zachodniopomorskiego (Biuro Konserwacji Przyrody w Szczecinie, 2010 r.)
 - Fizjografia gminy Golczewo opracowana w 1999 r.
 - Studium ruralistyczne (skrótowe) gminy Golczewo i Wytyczne archeologiczne, opracowane w 1999 r.
 - Studium gospodarki żywnościowej i leśnictwa opracowane Strategia 1999 r.
 - Strategia kierunków zagospodarowania gminy Golczewo opracowana w 2000 r.
 - Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego przyjęty uchwałą nr XLV/530/10 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 października 2010 roku.
 - Decyzje formalno-prawne.
 - Wnioski Urzędu Gminy, osób fizycznych i zainteresowanych instytucji.
 - Opracowanie ekofizjograficzne do zmiany „Studium” dotyczące terenów pod przemysł, składy i usługi obrębu geodezyjnego Golczewo nr 7 dz. 568.
 - Opinia geotechniczna do celów projektowych „Mapa warunków gruntowo-wodnych” dla działki dz. 568 obręb geodezyjny Golczewo nr 7, gmina Golczewo.
 - Opinia hydrogeologiczna określająca warunki dla projektowanej eksploatacji kruszywa naturalnego „Kłodzino II” – wrzesień 2008 r.
 - Opinia dotycząca wpływu planowanej eksploatacji kruszywa naturalnego „Kłodzino II” na ujęcie wód podziemnych w Buku (gmina Przybiernów) i tereny leśne – wrzesień 2008 r.
 - Dokumentacja geotechniczna podłoża projektowanego terenu parku rekreacyjnego pomiędzy ulicami Witosa i Szkolną w Golczewie. Przedsiębiorstwo Geologiczne „Geoprojekt” w Szczecinie – kwiecień 2009 r.
 - Opracowanie ekofizjograficzne do zmiany studium dotyczące terenu eksploatacji kruszywa w obrębie Kłodzino.
 - Opracowanie ekofizjograficzne do zmiany „Studium” ECO-EXPERT Szczecin 2010 r. dotyczące terenów pod lokalizację elektrowni wiatrowych, zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/317/10 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 30 czerwca 2010 r.
 - Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golczewo. EKO-EXPERT Szczecin 2011 r.
 - Opracowanie ekofizjograficzne do zmiany „Studium” BSPE Szczecin 2014 r. zgodnie z Uchwałą nr XXII/134/2012 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 13 listopada 2012 r., zmienioną uchwałą XLIII/259/2014 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 26 czerwca 2014 r.
 - Dokumentacja Geologiczna złoża kruszywa naturalnego „Wysoka Kamieńska II” w kategorii C1. A. Suszczyńska, Gorzów Wielkopolski 2014 r.
 - Ocena stateczności skarp i filara ochronnego złoża kruszywa naturalnego „Wysoka Kamieńska II”. P. Dereń i Cz. Imbra, Szczecin maj 2015 r.
 - Opracowanie ekofizjograficzne do zmiany „Studium” BSPE Szczecin 2015 r. zgodnie z Uchwałą Nr XXIII/139/2012 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 29 listopada 2012 r.
 - Opracowanie ekofizjograficzne do zmiany „Studium” BSPE Szczecin 2016 r. zgodnie z Uchwałą Nr IX/91/2015 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 26 listopada 2015 r.
 - **Opracowanie ekofizjograficzne do zmiany „Studium” PN Environmental Consulting 2018 r. zgodnie z Uchwałą XXXVIII/292/2018 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 28 marca 2018 r.**
 - **Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w Gminie Golczewo, BSPE s.c. Szczecin 2018-2019 r.**

3. Metoda i forma opracowania

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golczewo stanowi syntezę prac analitycznych, obejmujących szeroki wachlarz zagadnień badanych w różnym stopniu szczegółowości, ze szczególnym uwzględnieniem problemów środowiska gospodarczego, przyrodniczego, kulturowego oraz poziomu życia mieszkańców gminy.

Dla potrzeb studium opracowano:

1. Inwentaryzację ogólną dla całego obszaru gminy i szczegółową dla poszczególnych miejscowości. Materiały te pozwoliły na określenie:
 - stanu dotychczasowego zagospodarowania gminy,
 - poziomu życia mieszkańców gminy.
2. Fizjografię, która określa:
 - stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego (w tym degradację środowiska i zagrożenia),
 - występowanie terenów i obiektów chronionych i predysponowanych do ochrony,
 - obszary i obiekty do przekształceń.
3. Studium ruralistyczne (skrótowe) gminy Golczewo i Wytyczne archeologiczne, które:
 - wyznaczają obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską,
 - określają sposób ich ochrony.
4. Studium gospodarki żywnościowej i leśnictwa, które zawiera:
 - ocenę zainwestowania,
 - stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
 - możliwości i ograniczenia rozwoju rolnictwa.
5. Wytyczne z planu regionalnego i innych opracowań planistycznych, które pozwoliły na sformułowanie:
 - uwarunkowań wynikających z powiązań zewnętrznych,
 - zadań o znaczeniu ponadlokalnym.
6. Strategię kierunków zagospodarowania gminy, która określa:
 - diagnozę sytuacji wewnętrznej i zewnętrznej gminy,
 - możliwości rozwoju gminy i jej główne problemy,
 - podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie składa się z trzech części:

- I. Część informacyjna.
- II. Część – „Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy” (podlegająca uchwaleniu), składająca się z:
 - tekstu (Załącznik Nr 1 do uchwały),
 - mapy podstawowej w skali 1: 20 000 (Załącznik Nr 2 do uchwały).
- III. Część – „Dokumentacja formalno-prawna” (odrębna teczka).

II. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Główne uwarunkowania rozwoju

1.1. Diagnoza sytuacji wewnętrznej gminy.

Środowisko przyrodnicze i kulturowe.

Walory.

Gmina Golczewo cechuje się cennymi wartościami środowiska przyrodniczego i antropogenicznego stwarzającymi zarówno pozytywne implikacje w sferze gospodarczej jak i ograniczenia w jej trendach rozwojowych. Do najważniejszych zasobów środowiska należy zaliczyć:

- grunty rolne o wysokich klasach bonitacyjnych (25 % gruntów ornych to klasy IIIa i III b, około 50 % to grunty orne klasy IVa i IVb; ponad 60 % użytków zielonych to klasy III i IV),
- wysoki wskaźnik lesistości gminy (lasy zajmują ponad 44 % jej powierzchni),
- złoża surowców mineralnych,
- cenne ekosystemy o dużym stopniu naturalności,
- liczne dobra kultury materialnej,
- korzystne warunki klimatyczne.

Zagrożenia.

Głównymi zagrożeniami dla środowiska na terenie gminy są:

- brak radykalnych rozwiązań z zakresu gospodarki wodno-ściekowej,
- nieuporządkowany pod względem prawnym pobór kruszywa,
- dewastacja walorów kulturowych na skutek zaniedbań i użytkowania niezgodnego z pierwotną funkcją.

Poziom ekonomiczny gminy.

Potencjał gospodarczy gminy.

Funkcjami gospodarczymi gminy są:

- rolnictwo jako funkcja wiodąca charakteryzująca się bardzo korzystnymi warunkami pod względem przydatności rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- leśnictwo dysponujące znacznym obszarem lasów gospodarczych,
- rybactwo, prowadzone na akwenach jezior i stawach rybnych,
- turystyka, z jej różnymi formami zagospodarowania w mieście Golczewo,
- produkcja - (przemysł: spożywczy, drzewny; budownictwo) prowadzona przez zakłady zlokalizowane w mieście oraz we wsiach: Gadam, Mechowo, Samlino i Wysoka Kamieńska **oraz grunty przeznaczone pod funkcję przemysłową, usługową i składową należące do Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej zlokalizowane w obrębie 7 Golczewo.**

Możliwości rozwoju.

Biorąc pod uwagę środowisko przyrodnicze oraz istniejące zainwestowanie, na terenie gminy brak zasadniczych ograniczeń do rozwoju funkcji gospodarczych. **Szczególnie korzystne warunki występują w obrębie 7 Golczewo, gdzie zlokalizowane są grunty przeznaczone pod funkcję przemysłową, usługową i składową należące do Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.** Występują natomiast zasadnicze niekonsekwencje w zakresie zagospodarowania, do których należy zaliczyć:

- niewykorzystanie w pełni istniejących obiektów hodowlanych, bądź wykorzystanie ich niezgodnie z pierwotną funkcją,
- niewystarczające zagospodarowanie turystyczne.

Warunki życia mieszkańców.

Pozytywne kryteria oceny poziomu społecznego wyznaczają:

- korzystna dostępność do usług podstawowych z uwagi między innymi na znaczną koncentrację ludności w mieście,
- stosunkowo dobre wyposażenie jednostek osadniczych w usługi o charakterze publicznym,
- rosnąca aktywność gospodarcza mieszkańców.

Do negatywnych zjawisk w sferze życia społecznego mieszkańców należą:

- nierównomierne rozmieszczenie potencjału ekonomicznego na terenie gminy,
- znaczne rozdrobnienie sieci osadniczej (9 wsi nie przekracza zaludnienia na poziomie 50 osób, a ponad 20 % ludności zamieszkuje wsie liczące poniżej 200 mieszkańców),
- niezadowalający stan wyposażenia miasta i wsi w oczyszczalnię i sieć kanalizacyjną,
- brak ekologicznych systemów grzewczych,
- brak gazyfikacji przewodowej.

1.2. Uwarunkowania zewnętrzne.

- **Powiązania przyrodniczo-geograficzne.**

Zewnętrzne uwarunkowania przyrodnicze gminy wyznaczają:

- Układy hydrosferyczne w odniesieniu do wód powierzchniowych i podziemnych. Przeważająca część gminy leży na obszarze zlewni Dziwny. Z układu zlewniowego wód powierzchniowych oraz przebiegu głównych kierunków wód podziemnych wynika, że utrzymanie w równowadze poszczególnych ekosystemów na obszarze gminy Golczewo, zależy w znacznym stopniu od właściwego prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej zarówno na obszarze gminy jak i na obszarze gmin sąsiednich (Nowogard, Przybiernów, Gryfice). Ponadto doliny rzek pełnią na obszarze gminy ważną funkcję korytarzy ekologicznych, z których o znaczeniu ponadlokalnym są Wołczenica i Świniec-Wolcza.
- Znaczny obszar gminy zajmują lasy Puszczy Goleniowskiej, będącej jednym z większych kompleksów leśnych w północno-zachodniej Polsce. W koncepcji krajowej sieci ekologicznej, gmina Golczewo leży na obszarze węzłowym o międzynarodowym znaczeniu „ujęcie Odry”, w którym puszcza Goleniowska uznana jest za jedno z biocentrów tego obszaru.

- **Powiązania gospodarcze.**

W odniesieniu do życia gospodarczego, związki gminy z pozostałym obszarem wynikają z:

- zbytu artykułów rolnych, przemysłowych i budowlanych poza obszar gminy,
- ruchu turystycznego w postaci wykorzystania miejsc noclegowych przez między innymi mieszkańców aglomeracji szczecińskiej,
- funkcji związanej z gospodarką leśną,
- kooperacji istniejących zakładów z przedsiębiorstwami leżącymi poza obszarem gminy.

- **Związki społeczne.**

W sferze życia społecznego występują następujące korelacje z sąsiednimi jednostkami administracyjnymi:

- zaspokojenie potrzeb mieszkańców gminy w zakresie usług wyższego rzędu przez infrastrukturę społeczną Kamienia Pomorskiego i Szczecina,
- obsługa mieszkańców sąsiednich gmin przez obiekty usługowe,

- zlokalizowane w Golczewie i na obrzeżu gminy (w trakcie realizacji schronisko dla zwierząt dla kilku gmin),
- w powiązaniach społecznych istotną rolę odgrywa współpraca w ramach zawartego porozumienia z gminą Joachimstahl w Niemczech.

▪ **Powiązania komunikacyjne.**

Do głównych powiązań komunikacyjnych gminy należą:

- drogi wojewódzkie: nr 106 Rzewnowo - Golczewo - Nowogard i droga nr 108 Parłówko - Golczewo - Płoty, spinające drogi krajowe nr 3 i nr 6,
- linia kolejowa, przechodząca przez zachodnią część gminy ze stacją kolejową w Wysokiej Kamieńskiej (połączenie ze Szczecinem, Świnoujściem i Kamieniem Pomorskim),
- trasy turystyczne.

1.3. Możliwości rozwoju gminy, główne problemy.

▪ **Możliwości rozwoju**

U podstaw gospodarczego rozwoju gminy, stanowiącego zarazem podstawowy warunek poprawy warunków życia jej mieszkańców stoją:

- znaczne zasoby przyrodnicze,
- dogodne położenie geograficzne,
- istniejące zainwestowanie w postaci infrastruktury produkcyjnej, społecznej i technicznej oraz znaczne zasoby siły roboczej,
- istniejąca wietrzność i związany z tym duży potencjał energetyczny w gminie stwarza dogodne warunki dla lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Możliwości rozwoju gminy determinowane są:

- koniecznością dostosowania trendów rozwojowych funkcji gospodarczych do wymogów środowiska przyrodniczego poprzez racjonalne wykorzystanie jego zasobów i ochronę unikatowych wartości,
- poprawą stanu środowiska,
- podniesieniem poziomu życia mieszkańców gminy w celu zapobieżenia odpływowi ludności.

▪ **Główne problemy.**

Problemami o znaczeniu ponadlokalnym, warunkującymi prawidłowy rozwój społeczno-gospodarczy gminy są:

W zakresie środowiska przyrodniczego i kulturowego:

- uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej (realizacja oczyszczalni na terenie gminy i poza gminą),
- ustanowienia przepisów szczególnych, mających na celu ochronę środowiska przyrodniczego i realizacja zadań wynikających z tych przepisów (sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla proponowanych obszarów chronionych: Zespołów Przyrodniczo-Krajobrazowych),
- podjęcia działań mających na celu rewaloryzację dóbr kultury materialnej.

W sferze społeczno-gospodarczej:

- przystosowanie struktury zawodowej i kwalifikacji mieszkańców wsi do przyszłych potrzeb, tworzenie nowych miejsc pracy,
- realizację programu związanego z poprawą systemu obsługi o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie ochrony zdrowia, opieki społecznej, edukacji, kultury i sportu,
- realizację wojewódzkiego programu gazyfikacji,
- poprawę stanu dróg o randze ponadgminnej i systemu obsługi komunikacyjnej,
- realizację tras rowerowych o znaczeniu ponadlokalnym,
- regulację stosunków wodnych.

Do głównych problemów o znaczeniu lokalnym należy zaliczyć:

- podniesienie standardu życia mieszkańców w zakresie infrastruktury społecznej (zgodnie z kompetencjami), a w szczególności obiektów sportowo- rekreacyjnych,
- współdziałanie na rzecz stworzenia nowych miejsc pracy poprzez stworzenie dogodnych warunków między innymi dla dalszego rozwoju turystyki,
- uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej i odpadami na terenie gminy,
- sukcesywne przekształcanie obszarów kolizyjnych,
- modernizacja dróg gminnych,
- zmiana terenów rolniczych klasyfikowanych jako łąka IV - klasy bonitacyjnej leżących w centrum Golczewa na tereny zieleni parkowej wraz z zagospodarowaniem sportowo-rekreacyjnym.

1.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

W oparciu o sporządzony „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie Golczewo” ustalono maksymalne zapotrzebowanie w gminie Golczewo na nową zabudowę (z podziałem na poszczególne funkcje) na następującym poziomie:

- zabudowa mieszkaniowa – 23 173 m²,
- zabudowa produkcyjno-magazynowa - 58 180 m²,
- zabudowa obsługi produkcji rolnej o charakterze przemysłowym - 31 650 m²,
- zabudowa usługowa – 29 455 m².

Bilans sporządzono dokonując oszacowania maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę, dokonując analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz uwzględniając prognozę demograficzną dla gminy Golczewo w perspektywie do roku 2048. Zgodnie z art.10 ust.5 pkt 2 i 3 UPiZP w ramach sporządzania bilansu zapotrzebowania na zabudowę oszacowano chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Ponadto zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 2 UPiZP, przy prognozach z 30 letnią perspektywą czasową, uwzględniona została korekta wyników o czynnik niepewności procesów rozwojowych, zwiększając zapotrzebowanie w stosunku do wyników analiz o 30%. Szczegółowe zestawienie wyników szacowania bilansu przedstawia poniższa tabela.

Tab. Bilans zapotrzebowania na powierzchnię użytkową i chłonność terenów

rodzaj zabudowy	maksymalne zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową [m ²]	chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę			Bilans [m ²]
		w zwartej strukturze osadniczej [m ²]	poza zwartą strukturą osadniczą zgodnie z MPZP [m ²]	łącznie powierzchnia terenów [m ²]	
zabudowa mieszkaniowa	80 000 m ²	48 026 m ²	4 800 m ²	52 826 m ²	27 173 m ²
zabudowa produkcyjno-magazynowa	78 860 m ²	6 760 m ²	13 920 m ²	20 680 m ²	58 180 m ²
zabudowa produkcji rolnej o charakterze przemysłowym	31 650 m ²	-	-	-	31 650 m ²
zabudowa usługowa	41 145 m ²	8 240 m ²	3 450 m ²	11 690 m ²	29 455 m ²

2. Środowisko przyrodnicze

Gmina Golczewo posiada znaczne walory przyrodniczo-krajobrazowe, wynikające z jej położenia (leży ona u skraju puszczy Goleniowskiej) oraz występowania znacznych obszarów leśnych i licznych jezior.

Zasoby środowiska przyrodniczego, stanowiące dobro nadrzędne rozpatrywane są w dwóch aspektach, jako element ochrony i koniecznych przekształceń, mających na celu przywrócenie stanu pierwotnego oraz jako potencjalne źródło rozwoju gospodarczego.

W niniejszym rozdziale zawarto wnioski (ustalenia) dotyczące ochrony środowiska wynikające ze stanu jego funkcjonowania, natomiast możliwości wykorzystania zasobów omówiono w rozdziałach traktujących o funkcjach gospodarczych gminy. Dotyczy to takich elementów środowiska przyrodniczego jak: gleby, lasy i surowce.

2.1. Obszary i obiekty objęte ochroną z tytułu przepisów szczególnych.

Na terenie gminy występują liczne obszary i obiekty chronione przepisami szczególnymi: zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, pomniki przyrody, miejsca rozrodu i regularnego przebywania zwierząt gatunków chronionych, lasy ochronne i parki zabytkowe.

Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe:

Z.P-K 1 – Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy – „Las Golczewski” powołany został Rozporządzeniem Nr 14/93 Wojewody Szczecińskiego z dnia 31.12.1993 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 1 z dnia 29.01.1994 r., poz. 1) w celu zachowania obszaru nad jez. Żabim i ochrony walorów przyrodniczo-krajobrazowych oraz herpetofauny i awifauny.

Z.P-K 2 – Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy – „Las Samliński” powołany został Rozporządzeniem Nr 14/93 Wojewody Szczecińskiego z dnia 31.12.1993 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 1 z dnia 29.01.1994 r., poz. 1) w celu ochrony herpetofauny, teriofauny i awifauny oraz zachowania walorów przyrodniczo-krajobrazowych kompleksu leśnego o powierzchni 108,88 ha (oddz. leśny 68, 70, 71d, 72a Leśnictwa Golczewo oraz działka geodezyjna nr 285/2 obrębu Samlino).

Z.P-K 3 - Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy – „Widlakowy Las” powołany został Rozporządzeniem Nr 6/96 Wojewody Szczecińskiego z dnia 24.04.1996 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 4 z dnia 29.04.1996 r., poz.31) w celu ochrony wartości przyrodniczych fragmentu Puszczy Goleniowskiej (kompleksu leśnego o powierzchni 97,39 ha (oddz. leśny 99-101, 107, 108, 117-118 Leśnictwa Golczewo).

Na obszarach zespołów przyrodniczo-krajobrazowych zabrania się m. in. zmiany przeznaczenia terenu z dotychczasowej funkcji na inną, zmiany stosunków wodnych, eksploatacji i wydobywania surowców mineralnych, zanieczyszczania i degradacji środowiska przyrodniczego. Dopuszcza się ruch turystyczny wyłącznie pieszy, ograniczony do wyznaczonych szlaków.

Pomniki Przyrody

Na terenie gminy znajduje się 15 drzew o statucie pomników przyrody, z tego 2 pomniki przyrody ustanowione:

- w 1958 r. - dąb szypułkowy, zlokalizowany w Z.P-K „Las Golczewski”, oddz.126,
- w 1982 r. - jesion wyniosły, zlokalizowany na dziedzińcu kościoła w Kozielicach oraz 13 drzew o statucie pomników przyrody, ustanowionych uchwałą Nr XXVII/177/01 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 7 września 2001 r.

L.p.	Wyszczególnienie	Lokalizacja	Obręb - nr działki
1.	Dąb szypułkowy	Pole biwakowe Nadl. Rokita	Sosnowice - dz.132/4
2.	Dąb szypułkowy	„Las Samliński" oddz. nr 68	Samlino - dz.68/1
3.	Dąb szypułkowy	„Las Samliński" oddz. nr 68	Samlino - dz.68/1
4.	Buk pospolity	„Las Golczewski" oddz.131	Sosnowice - dz. 131/1
5.	Buk pospolity	„Las Golczewski" oddz. 131	Sosnowice - dz. 131/1
6.	Buk pospolity	„Las Golczewski" oddz.131	Sosnowice - dz. 131/1
7.	Buk pospolity	„Las Golczewski" oddz.13 I	Sosnowice - dz. 131/ I
8.	Buk pospolity	„Las Golczewski" oddz.132	Sosnowice - dz. 131/I
9.	Brzoza brodawkowata	Cmentarz Niemiecki w Golczewie oddz. nr 133A	obr.3 Golczewo – dz. 199
10.	Buk czerwony	Ogródki działkowe przy ul. Miodowej w Golczewie	obr.6 Golczewo – dz. 393
11.	Buk czerwony	Ogródki działkowe przy ul. Miodowej w Golczewie	obr.6 Golczewo – dz. 393
12.	Buk czerwony	Ogródki działkowe. przy ul. Miodowej w Golczewie	obr.6 Golczewo - dz. 393
13.	Buk czerwony	Ogródki działkowe przy ul. Miodowej w Golczewie	obr.6 Golczewo - dz. 393

W odniesieniu do pomników przyrody zabrania się: niszczenia, uszkodzenia, wycinania drzew; zrywania pączków, kwiatów, owoców i liści, umieszczania tablic, ogłoszeń i znaków nie związanych z ochroną drzew oraz napisów wzniesienia ognia w pobliżu drzew, wchodzenia na drzewa oraz wykonywania prac ziemnych i wznoszenia budowli w zasięgu korony i korzeni drzew.

Miejsca rozrodu i regularnego przebywania zwierząt gatunków chronionych.

Na terenie gminy występują:

- 1) Gniazda kani rudej i bielika objęte ochroną na podstawie rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 6 stycznia 1995r., w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt. Wyznaczono 4 strefy w kompleksach leśnych: 2 strefy na obszarze Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Las Samliński”, 1 strefa nad Stawną na północny-zachód od Wysokiej Kamieńskiej, 1 strefa na zachód od Wołowca.
- 2) Gniazda bociana białego:
 - 1 gniazdo we wsiach: Baczysław, Drzewica, Gadom, Kłęby, Kłodzino, Kozielice, Kretlewo, kol. Mechowo, Niemica, Ronica, Samlino, Wołowiec, Wysoka Kamieńska,
 - 3 gniazda we wsi Upadły,
 - 3 gniazda w m. Golczewo.

Lasy ochronne.

Lasy ochronne na terenie gminy wyznaczone są w Planie Gospodarczego urządzenia lasu Nadleśnictwa Rokita. Występują one na niewielkich obszarach w kilku kategoriach ochrony:

- 1) lasy wodochronne - nad południowym i zachodnim brzegiem jez. Szczucze oraz wokół jez. Lubcz;
- 2) lasy glebochronne - na wschód od Dobromyśla, po obu stronach granicy gminy;
- 3) lasy stanowiące ostoję zwierząt podlegających ochronie gatunkowej – na zachód od Wołowca;
- 4) lasy stanowiące drzewostany nasienne, wyłączone z użytkowania rębego.

W odniesieniu do lasów ochronnych, wszelka działalność gospodarcza musi być podporządkowana kryteriom ochrony, według których nadrzędną funkcją lasu jest pełnienie roli ekologiczno-społecznej.

Parki zabytkowe.

Parki przyrodnicze, wpisane do rejestru znajdują się we wsiach Baczysław, Gadom, Kłodzino, Mechowo, Niemica, Ronica, Samlino i Wołowiec:

- 1) Baczysław - park pałacowy z 2 poł. XIX w., o powierzchni 1,6 ha; nr rejestru 884/80. Park jest zarośnięty i częściowo niedostępny, a na obrzeżu zajęty przez zagrody dla drobiu i zabudowania gospodarcze;
- 2) Gadom - park dworski z XIX w., o powierzchni 4,0 ha; nr rejestru 808/78;
- 3) Kłodzino - park dworski z XIX w., o powierzchni 0,5 ha; nr rejestru 809/78;
- 4) Mechowo - park dworski z XVIII w., o powierzchni 1,0 ha; nr rejestru 807/78;
- 5) Niemica - park dworski z XIX W., o powierzchni 1,0 ha; nr rejestru 806/78. Park jest niedostępny - podmokły, zarośnięty i zanieczyszczony odpadami bytowymi;
- 6) Ronica - park dworski z XIX w., o powierzchni 0,64 ha; nr rejestru 810/78. Park jest zaniedbany, niedostępny i zanieczyszczony odpadami bytowymi;
- 7) Samlino - park pałacowy z XIX w., o powierzchni 2,5 ha; nr rejestru 883/80;
- 8) Wołowiec - park dworski z 1 poł. XIX w., o powierzchni 4,5 ha; nr rejestru 1026/8. Park jest zaniedbany, niedostępny i zanieczyszczony odpadami bytowymi, na obrzeżu zajęty przez zabudowania gospodarcze.

Parki zabytkowe wymagają uporządkowania i ochrony według wskazań Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W niektórych parkach znajduje się starodrzew i liczne drzewa o rozmiarach pomnikowych.

Obszar Natura 2000 – „Ostoja Golczewska” PLH 320052

„Ostoja Golczewska” została zaliczona do specjalnych obszarów ochrony siedlisk i składa się z dwóch obszarów. Większy obszar jest położony na wschód od miasta Golczewo i obejmuje głównie powierzchnię leśną. Drugi, mniejszy obszar obejmuje teren doliny Niemicy na północny – zachód od jeziora Okonie. Powierzchnia całkowita „Ostoi Golczewskiej” wynosi 845,1 ha i jest zakwalifikowana do regionu biogeograficznego – kontynentalnego.

2.2.Rzeźba terenu.

Walory.

Obszar gminy Golczewo posiada ciekawą i urozmaiconą rzeźbę terenu. Południowo-wschodnią oraz zachodnią część gminy zajmuje piaszczysta równina rzeczno-rozlewiskowa. Charakterystycznym elementem morfologii południowo-wschodniej jest niecka torfowiska wysokiego Samlino. Część środkowa gminy to wysoczyzna moreny dennej falistej, urozmaicona pagórkami kemowymi z dominantą Bukowej Góry.

W krajobrazie dominują:

- subglacialna rynna rzeki Niemicy z dwoma jeziorami. Rynna posiada strome krawędzie i płaskie dno z licznymi progami i przewężeniami,
- wał form szczelinowych Lisiej Góry z przełomem Wołczki w Upadłych,
- pagóry kemowe Bukowej Góry koło Ronicy i Baczysławia,
- pagór kemowy Gołogóry koło Samlina.

Formy ochrony.

Z uwagi na występowanie na obszarze gminy bardzo interesujących form rzeźby, stanowiących dominujący element krajobrazu zakazuje się dokonywania przekształceń i zmian użytkowania następujących obszarów:

- pas pagórów moreny czołowej, rozciągający się pomiędzy Drzewicą a Uniborzem,
- łuk wysokich pagórów formy szczelinowej w rejonie wsi Upadły,
- pojedyncze pagórki kemowe urozmaicające rzeźbę równiny dennej w rejonie Ronicy, Baczysławia i Samlina.

Na tych obszarach obowiązuje zakaz tworzenia wyrobisk eksploatacyjnych, zmian użytkowania powierzchni oraz wprowadzanie zabudowy.

2.3.Wody.Zasoby i zagrożenia.

Przeważającą część gminy Golczewo leży na obszarze zlewni głównej Dziwny, w granicach dwóch zlewni cząstkowych: Wołczenicy i Wołczy. Niewielki skraj południowo-wschodniej części gminy leży w zlewni głównej Regi. Wody powierzchniowe zajmują 252 ha, co stanowi 1,4 % obszaru gminy.

Są to:

- rzeki: Wołczenica ze Stawną oraz Wołcza z Niemcą i Wołczką,
- jeziora: Okonie, Szczucze, Samlino, Żabie, Lubcz oraz śródpolne i śródleśne oczka wodne,
- sieć rowów melioracyjnych w dolinach rzeki Niemicy i Wołczki oraz na użytkach zielonych,
- stawy rybne w Golczewie i Kłębach,
- stawy pokopalniane w Kłębach i Kłodzinie
- zbiornik retencyjny w Wysokiej Kamieńskiej o poj. ok. 100.000m³.

Wołczenica stanowi główną oś hydrograficzną gminy; długość rzeki na obszarze gminy wynosi 10 km. Lewobrzeżnym dopływem Wołczenicy jest rzeka Stawna o długości 7 km w granicach gminy. Wołczenica i Stawna odwadnia zachodnią i południową część gminy Golczewo.

Pozostałą część gminy odwadnia Wołcza (długość rzeki na terenie gminy 5 km) z dopływem Wołczki oraz Niemica. Niemica przepływa przez jezioro Szczucze i przez jezioro Okonie. Długość rzeki na obszarze gminy wynosi 7,5 km.

Stan czystości wód Niemicy i Wołczy jest obecnie wyższy aniżeli miało to miejsce w latach ubiegłych, nie mniej jednak występują nadal przekroczenie norm niektórych związków chemicznych. Wynika to głównie z nieuporządkowanej gospodarki ściekowej poza obszarem gminy Golczewo.

Łączna powierzchnia jezior na terenie gminy wynosi około 100 ha, z czego tylko 5 jezior posiada powierzchnię powyżej 1 ha.

Charakterystykę jezior obrazuje poniższa tabela:

Lp.	Nazwa jeziora	Pow. lustra wody	Głębokość w metrach		Dostępność
			średnia	max.	
1.	Okonie	55,0	1,0	1,8	częściowo dostępne
2.	Szczucze	39,1	4,6	8,7	dostępne
3.	bez nazwy na k. Samlina	2,0	b.d.	b.d.	niedostępne
4.	Żabie	1,3	b.d.	b.d.	częściowo dostępne
5.	Lubcz	1,7	b:d.	b.d.	częściowo dostępne

Zagrożeniem w stosunku do wód jezior jest brak urządzeń kanalizacyjnych w większości wsi, zbyt intensywna hodowla ryb oraz spływ zanieczyszczeń z gruntów ornych.

W odniesieniu do wód podziemnych, obszar gminy Golczewo charakteryzuje się stosunkowo korzystnymi warunkami hydrologicznymi. Eksploatacja wód podziemnych prowadzona jest na ujęciach:

- wodociągów grupowych: Golczewo, Kłęby, Kretlewo, Niemica i Mechowo,
- wodociągach zbiorowych: Samlino i Unibórz,
- wodociągach zakładowych w Wysokiej Kamieńskiej i Golczewie,
- ujęciach indywidualnych we wsiach Dobromyśl, Gacko, Imno i Zielonka.

Eksploatowane ujęcia komunalne posiadają aktualne pozwolenia wodno-prawne.

Zasady i formy ochrony.

W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych należy podjąć działania w kierunku ograniczenia zrzutu zanieczyszczeń punktowych jak i obszarowych.

Działania te dotyczą radikalnego rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej na terenie gminy, jak i poza jej obszarem (budowa pełnosprawnych oczyszczalni i sieci kanalizacyjnej).

Na obszarze gminy uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej dotyczy w szczególności miejscowości leżących nad rzekami i w strefach alimentacji wód podziemnych: Wysoka Kamieńska, Kozielice, Dargoszewo, Samlino, Niemica, Upadły, Wołowiec, Mechowo.

Należy wyeliminować odprowadzenie nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych całkowitym zakazem odprowadzenia ścieków do jezior.

Szczególną ochroną przed zanieczyszczeniami należy objąć zlewnię Wołczenicy, z uwagi na planowane wykorzystanie wód rzeki do celów komunalnych.

Ustala się likwidację wszelkich źródeł zanieczyszczeń wód powierzchniowych i gruntowych (nieodpowiednio eksploatowane szamba, dzikie wysypiska odpadów).

Wprowadza się strefę ochronną wzdłuż linii brzegowej jezior, umożliwiającą dostęp do wody, przejście lub przejazd dla swobodnego ruchu wzdłuż wód z zakazem zabudowy kubaturowej. Z uwagi na ochronę wód jeziornych zaleca się prowadzenie ekstensywnej gospodarki rybackiej.

W celu zapobieżenia eutrofizacji wód zaleca się prowadzenie ekstensywnej formy upraw rolniczych w sąsiedztwie jezior i cieków wodnych.

Ponadto wnioskuje się:

- wprowadzenie zakazu lokalizacji ognisk zanieczyszczeń w strefach alimentacji i wód podziemnych,
- opracowanie i wprowadzenie strefy ochrony pośredniej dla ujęć we wsiach: Dargoszewo, Kretlewo, Niemica, Mechowo, Samlino, Kłęby i Unibórz,
- przeprowadzenie właściwej likwidacji i odwiertów studziennych, celem zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń bezpośrednio do warstwy wodonośnej we wsiach Ronica i Kłodzino,
- przeznaczyć nieczynne ujęcie w Gadomiu na ujęcie awaryjne, spięte siecią wodociągów grupowych (Kretlewo, Kłęby),
- zachowanie wszelkich śródpolnych i śródleśnych oczek wodnych oraz naturalnych zbiorników we wsiach,
- przeznaczenie terenów położonych na działce nr 67/3 obręb ewidencyjny Unibórz oraz na działkach nr 219/6 i 219/7 obręb ewidencyjny Niemica pod inwestycje celu publicznego, a w szczególności w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę oznaczonych na rysunku Studium symbolem ITw.

2.3.1 Zagrożenie powodziowe

Na terenie gminy Golczewo, wzdłuż trzech rzek Niemicy, Wolczenicy i Wołczy, występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, które we „Wstępnej ocenie ryzyka powodziowego” przygotowanej przez Prezesa Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie zostały wskazane i zakwalifikowane w ramach tzw. II cyklu planistycznego do opracowania map zagrożenia powodziowego tj. do końca 2020 r.

Na ustalonych obszarach, w przyszłości może nastąpić konieczność wprowadzenia granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z ww. mapą zagrożenia powodziowego, co wiązać się będzie z ograniczeniami w zagospodarowaniu niektórych terenów.

Aktualnie na wyznaczonych obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi nie obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne, jednak z uwagi na ryzyko wystąpienia powodzi nie należy planować zabudowy na terenach zagrożonych powodzią. ~~tereny zagrożone powodzią. Jest to obszar zagrożenia powodziowego z 1 % prawdopodobieństwem jej wystąpienia (woda staletnia). Obszary te, wskazane na rysunku studium, podlegać powinny ograniczeniom w zagospodarowaniu.~~

W celu przeciwdziałaniu zagrożenia powodziowego na terenie sołectwa Wysoka Kamieńska w oparciu o pozostałości dzikiego wyrobiska, został wybudowany zbiornik retencyjny dla rzeki Wolczenicy. Powierzchnia zbiornika – 5,0 ha, poziom lustra wody 12,7 m n.p.m., średnia rzędna dna zbiornika 10,5 m n.p.m. Podstawową funkcją jest ochrona przed powodzią oraz funkcja alimentacyjna wody, zaś funkcją uzupełniającą rozwój turystyki i rekreacji. W przypadku podjęcia eksploatacji występującego tam złoża kopalin kruszywa naturalnego przewiduje się jego powierzchniową rozbudowę oraz pogłębienie, co znacznie zwiększy jego pojemność. Zbiornik ten będzie oddzielony od rzeki Wolczenicy wałem ochronnym – przeciwpowodziowym, a woda będzie do niego wpływać i wypływać poprzez odpowiednio utworzone przepusty - kanały.

2.4. Lasy.

Zasoby.

Obszar gminy cechuje się znaczną lesistością; lasy zajmują 46,6 % powierzchni całego obszaru gminy.

Występują one w zwartych kompleksach, stanowiących północno-wschodnie obrzeże Puszczy Goleniowskiej.

Na obszarze gminy lasy skoncentrowane są w zachodniej części, na zachód od doliny Wolczenicy oraz we wschodniej jej części, na wschód od Drzewicy, Kłodzina, Golczewa, Samlina i Niemicy. Lasy na terenie gminy są zróżnicowane siedliskowo (reprezentowane przez 11 siedliskowych typów lasów). Największe powierzchnie zajmują siedliska borowe, głównie Bmśw. Występują one w zachodniej i wschodniej części gminy. W drzewostanie dominuje sosna, licząca przeważnie 60-80 lat i poniżej 40 lat.

Na siedlisku Lmśw, na wschód od Strzegowa występuje starodrzew sosnowy liczący 150-180 lat, natomiast w rejonie Mechowo-Wołowiec, w enklawach występuje starodrzew dębowy liczący ponad 100 lat.

Lasy na obszarze gminy Golczewo należą zarówno do grupy lasów gospodarczych, jak i do I grupy - lasów chronionych, do której należą lasy spełniające funkcje wodochronną, glebochronną, lasy chroniące środowisko przyrodnicze (ostoje) oraz lasy nasienne wyłączone z użytkowania rębego. Pod względem kategorii użytkowania występuje zdecydowana przewaga lasów gospodarczych.

Przydatność lasów gminy, z punktu widzenia atrakcyjności krajobrazu, odporności na penetrację turystyczną oraz dostępności do zagospodarowania rekreacyjnego jest

zróżnicowana. Największą odpornością na degradację, spowodowaną użytkowaniem rekreacyjnym charakteryzują się siedliska lasowe Lmśw, Lśw oraz siedliska borowe (Bmśw) w starszych klasach wiekowych. Lasy te występują na terenie gminy w niewielkich enklawach.

Zasady i formy ochrony.

W odniesieniu do lasów obowiązują poniższe ustalenia:

- Wszystkie lasy na terenie gminy należy użytkować zgodnie z ich funkcją i chronić przed przeznaczeniem na cele nieleśne. Większość lasów cechuje niewielka odporność i łatwo ulegają one zniszczeniu (siedliska borowe). Szczególnej ochrony wymagają lasy w strefach ochronnych miejsc rozrodu i regularnego przebywania zwierząt gatunków chronionych i lasy położone na obszarach Zespołów Przyrodniczo-Krajobrazowych.
- Zaleca się nie zalesiania śródleśnych użytków zielonych, torfowisk, terenów bagiennych, w celu wzbogacenia bioróżnorodności lasu i zachowania zróżnicowanych systemów stref faunistycznych.
- Zaleca się zalesienie mało urodzajnych gleb, w pierwszej kolejności w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksów leśnych, w strefach alimentacji wód powierzchniowych, na obszarach podatnych na erozję gleb oraz terenów zdegradowanych.

2.5. Gleby.

Zasoby.

Na terenie gminy występuje przewaga gleb dobrych i średnich. Struktura jakości gleb jest następująca:

▪ Grunty orne

Lp.	Klasy bonitacyjne gleb	Powierzchnia [ha]	Struktura [%]
	bardzo dobre	1.489	25,3
1.	IIIa	277	4,7
2.	IIIb	1.212	20,6
	średnio dobre	2.903	49,1
3.	IVa	1.468	24,8
4.	IVb	1.435	24,3
	słabe i bardzo słabe	1.503	25,6
5.	V	1.236	21,0
6.	VI	252	4,3
7.	VIz	15	0,3
	Razem	5.895	100,0

▪ Użytki zielone

Lp.	Klasy bonitacyjne gleb	Powierzchnia [ha]	Struktura [%]
1.	dobrze III	150	6,7
2.	średnie IV	1.254	55,8
	słabe	842	37,5
3.	V	736	32,8
4.	VI	90	4,0
5.	VIz	16	0,7
	Razem użytki zielone	2.246	100,0

Najbardziej urodzajne gleby znajdują się w środkowej części gminy, pomiędzy rzekami Wolczenicą i Niemicą.

Gleby określane jako bardzo korzystne (kompleksu 2-go pszennego dobrego) występują w rejonie Gadamia i w mniejszych obszarach w okolicy Niemicy, Kozielic, Ronicy oraz na południe od Baczysławia i na zachód od Mechowa. Gleby korzystne (kompleks 4-ty żytni bardzo dobry) występuje w większych obszarach na południe od Gadamia oraz pomiędzy Baczysławiem i Niemicą, na północ od Golczewa i w paśmie Samlino-Upadły.

Gleby średniokorzystne rozproszone są na obszarze całej gminy, w większych kompleksach występują w okolicy Kłębów, Golczewa, Ronicy, Drzewicy i wsi Upadły.

Wśród użytków zielonych dominują gleby kompleksu 2z- użytki zielone średnie (III, IV i V klasa bonitacyjna). Największe kompleksy znajdują się w okolicy wsi Upadły oraz Wysokiej Kamieńskiej i pomiędzy Kretlewem a Ronicą.

W rejonie wsi Upadły i Samlina na terenach silniej urzeźbionych, na pagórach kemowych występują gleby kompleksu erozyjnego, wymagające stosowania zabiegów przeciwoerozyjnych.

W odniesieniu do gleb dobrej jakości, występuje konflikt funkcji, polegający na zbieżności przydatności zasobów zarówno dla funkcji rolniczej jak i funkcji związanych z procesem inwestycyjnym (osadnictwo, przemysł, itp.) Zagrożeniem dla części gleb jest ich występowanie na terenach szczególnie narażonych na erozję gleb (stoki).

W wielu miejscach występuje na terenie gminy degradacja powierzchni ziemi, na skutek niezrekultywowania wyrobisk po eksploatacji kruszywa, wykorzystywanych jako dzikie składowisko odpadów.

Zasady i formy ochrony.

W odniesieniu do gleb, z uwagi na znaczną przydatność rolniczą, ustala się zasadę przeznaczania na cele nierolnicze w pierwszej kolejności terenów o najniższych wartościach bonitacyjnych.

Ze względu na wysoką jakość, gleby 2-go i 4-go kompleksu przydatności rolniczej, jako podstawowy ekosystem żywicielski, podlegają ochronie przed przeznaczeniem na cele nierolnicze, (zwłaszcza pod zabudowę). Dotyczy to zwłaszcza rozległych i zwartych kompleksów urodzajnych gleb w środkowej części gminy pomiędzy Wolczenicą a Niemicą, w paśmie Dargoszewo-Gadam-Ronica.

Dla terenów o większych spadkach, na których występują gleby szczególnie narażone na erozję zaleca się prowadzenie właściwych zabiegów agrotechnicznych. Niektóre stoki powinny być zalesione lub użytkowane jako pastwiska.

Użytki zielone powinny być zachowane w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym, zwłaszcza w dolinach Niemicy, Wolczy i Wolczenicy.

Należy zachować wszelkie nieużytki naturogeniczne, znajdujące się w obrębie użytków rolnych (oczka wodne, tereny podmokłe i bagienne, torfowiska, zarośla śródpolne), ze względu na ich ważną rolę biocenotyczną.

2.6. Surowce.

Zasoby i Konflikty.

Na terenie gminy Golczewo występują: surowce skalne, kruszywo naturalne oraz torfy i gytie.

Surowce skalne występują:

- udokumentowane złoża surowców węglanowych w rejonie Kłębów występujące

na powierzchni 275,3 ha, o udokumentowanych zasobach bilansowych w ilości 154,7 Mg,

- złożo „Czarnogłowy-Kłęby”, udokumentowane w kat. C₂, które posiada korzystne warunki geologiczno-złożowe występowania kopaliny i odpowiednią jakość surowca (dla potrzeb przemysłu cementowego). Znajduje się ono w strefie bezpośredniej alimentacji wód podziemnych i w obrębie strefy wysokozasobowej. Eksploatacja surowca może stanowić zagrożenie dla zasobów wodnych i naruszenie stosunków wodnych w obrębie zlewni Niemicy i Wolczenicą.

Kruszywa naturalne występują:

- w rejonie Drzewicy - udokumentowane w kat. C₁ złożo kruszywa naturalnego na powierzchni -7,2 ha, o zasobach rzędu 395 tys. m³. Złożo nie posiada odpowiedniej dokumentacji geologicznej. W nadkładzie złoża wapieni udokumentowano złożo kruszywa naturalnego „Drzewica”, o zasobach rzędu 25 mln ton (powierzchnia ponad 100 ha na terenach leśnych). Eksploatacja stanowi zagrożenie dla środowiska przyrodniczego,
- złożo kruszywa naturalnego „Kłodzino”, którego zasoby wynosiły 1017 tys. Mg dla obszaru 5,9 ha, jest w połowie wyeksploatowane. Złożo posiada wydaną koncesję eksploatacyjną,
- złożo kruszywa naturalnego „Wysoka Kamieńska”. Część terenu objęta pracami dokumentującymi złożo. Złożo obecnie częściowo wyeksploatowane, wyrobisko wypełnione wodą,
- złożo kruszywa naturalnego „Wysoka Kamieńska II” położone około 1 km na południowy – wschód od Wysokiej Kamieńskiej. Złożo kruszywa naturalnego (piaszczysto – żwirowe) o powierzchni ok. 16,2 ha i zasobach rzędu 1mln ton kruszywa, udokumentowane w kat C₁. Złożo znajduje się na terenie i wokół istniejącego zbiornika retencyjnego, który powstał w miejscu starego wyrobiska pozostałego po prowadzonej wcześniej eksploatacji kruszywa. Dla złoża wyznaczono, nawiązując do granic nieruchomości, teren górniczy o powierzchni ok 16,2 ha. Wpływ eksploatacji złoża na środowisko zamknie się w granicach terenu górniczego,
- jako obszary prognozowane do udokumentowania złóż kruszywa występują na terenie gminy rejon: rejon Kłodzina, pas Drzewca - Unibórz, rejon Mechowa i rejon Wysokiej Kamieńskiej,
- z w/w rejonu Kłodzina wyznacza się teren objęty niniejszą zmianą jako złożo kruszywa naturalnego „Kłodzino II”, którego część objęta jest pracami dokumentującymi złożo. Teren ten sąsiaduje z wyeksploatowanym złożem kruszywa naturalnego „Kłodzino”.

Złożo „Kłodzino II” położone jest ok. 1 km od ujęcia wód podziemnych w miejscowości Buk w gminie Przybiernów, poza obszarem tworzenia się zasobów jak również kierunków spływu wód do ujęcia. Eksploatacja kruszywa - bez wymuszonej zmiany położenia zwierciadła wody.

Torfy i gytie.

Na terenie gminy udokumentowano wstępnie zasoby torfów i gytii dla 22 złóż. Największe powierzchnie złoża znajdują się w rejonie Samlina. Zasoby torfu wysokiego w złożu Samlino określono na 2,3 mln m³. Złożo nie posiada szczegółowej dokumentacji geologicznej i koncesji eksploatacyjnej.

Zasady ochrony.

Z uwagi na znaczne uwarunkowania wynikające z konieczności ochrony pozostałych elementów przyrodniczych występujących na obszarze gminy, w odniesieniu do surowców obowiązują następujące ustalenia:

- Eksploatację złoża wapieni „Czarnogłowy-Kłęby” uzależnia się od pozytywnych wyników ekspertyzy dotyczącej wpływu inwestycji na środowisko przyrodnicze.
- Wydobywanie kruszywa na złożu „Kłodzino” winno skończyć się na granicy udokumentowanych zasobów przemysłowych, bez rozszerzenia obszaru wydobywania.
- Należy uporządkować sytuację formalno-prawną złoża torfów w Samlinie, określając granice i wielkość wydobywania kopaliny.
- Eksploatacja złoża „Wysoka Kamińska” w granicach stref W.II. i W.III. ochrony archeologicznej zgodnie z warunkami ochrony stanowisk archeologicznych zawartych w rozdziale 3.2.
- Należy doprowadzić do likwidacji dzikich wyrobisk piasków i żwirów w rejonie Samlina, Mechowa, Kłębów i Wysokiej Kamińskiej i przeprowadzić prace rekultywacyjne.

2.7. Pozostałe elementy przyrodnicze proponowane do ochrony.

Gmina Golczewo charakteryzuje się znacznymi walorami przyrodniczymi z uwagi na występowanie bogatych ekosystemów florystycznych i faunistycznych.

Szczegółową charakterystykę środowiska przyrodniczego przedstawiono w opracowaniu „Waloryzacja przyrodnicza gminy Golczewo”.

W oparciu o to opracowanie oraz na podstawie „Fizjografii” wyznaczono następujące obszary o unikalnych wartościach przyrodniczych, proponując różnorodne formy ochrony, w postaci: rezerwatów, użytków ekologicznych, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, pomników przyrody oraz stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej.

1) Rezerваты przyrody:

R1 - "Żabie Oczko" - lokalizacja „Las Golczewski”, oddział 118,

R2 - "Łąki storczykowe nad Stawną" - lokalizacja w dolinie Stawny, około 500 m na północ od drogi Parłówko - Wysoka Kamińska.

Zalecenia: zachowanie istniejących stosunków wodnych, zakaz zmiany dotychczasowego użytkowania, zabezpieczenie przed antropopresją i zanieczyszczeniem.

Ustanowienie rezerwatu przyrody następuje w drodze rozporządzenia wydanego przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, które określa jego nazwę, położenie, szczególne cechy ochrony, ograniczenia, zakazy i nakazy zawarte w ustawie o ochronie przyrody oraz organ sprawujący bezpośredni nadzór nad rezerwatem.

2) Użytki ekologiczne

Symbol	Nazwa	Lokalizacja	Przedmiot ochrony
UE 1	„Łąka pod Wołowcem”	500 m na płn. - wsch. od Wołowca	stanowisko cennych gatunków roślin
UE 2	„Oczko pod Lisią Górą”	1,3 km na płn. - wsch. od wsi Upadły	cenny biotop lęgowy płazów w oczku wodnym
UE 3	„Bagno pod Uniborzem”	1,0 km na zachód od Uniborza	miejsce bytowania wielu gatunków zwierząt chronionych, występowanie roślin chronionych
UE 4	„Jezioro Lubcz”	1,3 km na płn. - zach. od Imna	liczne gatunki roślin i zwierząt chronionych
UE 5	„Małe jezioro”	1,3 km na płn. - zach. od Imna	cenne stanowiska florystyczne i faunistyczne
UE 6	„Łąka storczykowa”	1,8 km na pld. - zach. od Kłębów	cenne stanowisko florystyczne
UE 7 UE 8 UE 9	„Oczka śródpolne koło Samlina”	500 m na południe od Samlina	miejsce bytowania płazów, występowanie gatunków roślin chronionych
UE 10	„Łąka nad jeziorem Okonie”	w Golczewie, na wsch. brzegu jeziora	cenny ekosystem łąkowy
UE 11	„Jezioro w wyrobisku po kopalni skał węglowych koło Kłębów”	750 m na pld. - wsch. od Kłębów	malownicze jezioro z otaczającymi go biocenozami okrajowymi
UE 12	„Łąka nad Niemcią I”	na wschodnim brzegu Niemicy	stanowisko storczyka szerokolistnego
UE 13	„Łąka nad Niemcią II”	na wschodnim brzegu Niemicy	stanowisko storczyka szerokolistnego
UE 14	„Czapliniec”	50 m na zachód za szkołą w Baczysławiu	kolonia lęgowa czapli siwej i stanowisko chronionej paproci pióropusznika strusiego

Zalecenia: Należy zachować stan równowagi biocenotycznej, nie zmieniać dotychczasowego użytkowania, chronić przed zmianą stosunków wodnych, chronić przed zanieczyszczeniem i degradacją. Ustanowienie użytków ekologicznych następuje w drodze rozporządzenia Wojewody (lub przez Radę Gminy), które określa nazwę obiektu, jego położenie oraz stosowane ograniczenia, nakazy i zakazy.

3) Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe:

Symbol	Nazwa	Lokalizacja	Przedmiot ochrony	Zalecenia
ZPK 4	„podmokłe lasy koło Ronicy”	Kompleksy leśne na południe od Ronicy	Zespół lasów bagiennych z cennymi gatunkami roślin.	Należy zachować istniejące stosunki wodne, ograniczyć gospodarkę leśną, chronić przed degradacją.
ZPK 5	„Bukowa Góra”	1,0 km na płn.- zach. Od Ronicy	Wzgórze kemowe ze starodrzewem.	Należy ograniczyć gospodarkę leśną, chronić przed wyrębem drzewa dziuplaste, chronić przed antropopresją.
ZPK 6	„Dolina Stawy”	W dolinie rzeki	Liczne gatunki zwierząt i roślin chronionych.	Należy zachować istniejące stosunki wodne, ograniczyć gospodarkę leśną, chronić przed degradacją i zmianą użytkowania.

ZPK 7	"Samliński Las"*	Po wschodniej stronie rzeki Niemicy.	Cenne torfowisko i liczne gatunki chronionej fauny.	Zakaz zmiany przeznaczenia, należy zachować istniejące stosunki wodne i chronić przed zanieczyszczeniami oraz zakaz wycinki drzew i trzciny.
ZPK 8	"Golczewski Las" -powiększenie istniejącego ZPK	zachodnia skarpa nad jez. Szczucze	Skarpa rynny polodowcowej o charakterze źródłiskowym z zespołem olsowo-grądowych siedlisk leśnych.	Zakaz wycinki drzew, chronić przed nadmierną antropopresją ograniczyć zabudowę ponad skarpią wyznaczyć ścieżkę turystyczną nad jeziorem.

Utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego następuje w drodze rozporządzenia wojewody lub przez Radę Gminy. Dla zespołu przyrodniczo-krajobrazowego sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

**Uwaga: w odniesieniu do proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Samliński Las" istnieje konflikt funkcji z uwagi na projektowane zamierzenie inwestycyjne, związane z regulacją stosunków wodnych (odtworzenie jeziora Samlino w celu retencji wody do nawodnień).*

4) Pomniki przyrody.

Proponuje się objąć ochroną 33 pojedyncze drzewa oraz 10 alei i szpalerów przydrożnych:

Lp.	Nazwa	Obwód pnia	Lokalizacja
1	jesion wyniosły	270	Kozielice, centrum wsi
2	dąb szypułkowy	416	Koplino, przy drodze do Dargoszewa
3	kasztanowiec zwyczajny	378	Niemica, u zbiegu dróg
4, 5	3 buki pospolite	423, 400	Niemica, nad rzeką, na zboczu wzgórza z cmentarzem
6	jesion wyniosły	440	Niemica, nad rzeką, na zboczu wzgórza
7	dąb szypułkowy	340	Niemica, koło kościoła
8	lipa	425	Niemica, koło kościoła
9,10	2 dęby szypułkowe	377	północny stok Lisiej Góry, 1,3 km od wsi Upadły
11	dąb szypułkowy	425	Upadły koło kościoła
12	buk pospolity	346	Upadły koło kościoła
13	dąb szypułkowy	480	Upadły, przy kolei wąskotorowej
14	dąb szypułkowy	426	Upadły, w pobliżu posesji 27
15	buk pospolity	420	Wysoka Kam. , 200 m od dworca PKP
16	lipa drobnolistna	412	Wysoka Kam. teren składu opałowego
17,18	2 buki pospolite	594	Oddz. leśny 68a Nadleśnictwo Rokita, obręb Golczewo
19	dąb szypułkowy	436	Oddz. leśny 68 Nadl. Rokita, obr. Golczewo
20	jesion wyniosły	468	przy drodze Samlino - Golczewo
21	dąb szypułkowy	440	200 m na płn. od kościoła w Golczewie
22	jesion wyniosły	360	Golczewo, przy kościele
23,24	2 buki pospolite	295	Golczewo, park miejski, k. baszty
25	grab zwyczajny	278	Oddział leśny 129c Nadl. Rokita
26	modrzew europejski	295	Oddział leśny 129c Nadl. Rokita
27	klon jawor	312	Oddział leśny 147b Nadl. Rokita
28	dąb szypułkowy	437	Oddział leśny 132a Nadl. Rokita
29	dąb szypułkowy	533	Kłęby
30	buk pospolity	220	Kłęby

31	buk pospolity	370	Góra bukowa, stok północny
32	dąb szypułkowy	403	Góra bukowa, stok południowy
33	buk pospolity	370	Drzewica, przy posesji nr 9
34	aleja klonowa		Mechowo - Ciesław
35	aleja klonowa		Mechowo - Krzepocin
36	aleja lipowa		Upadły - Wołowiec
37	aleja dębowo-kasztanowa		Upadły- droga w kierunku wschodnim
38	aleja kasztanowcowa		Upadły - Golczewo
39	aleja klonowa		Golczewo - Samlino
40	szpaler jesionowo-klonowy z bluszczem		Niemica, przy kościele
41	szpaler bukowy		Wysoka Kam., w rejonie dworca
42	Szpaler jesionowo-lipowo-kasztanowcowy		Ronica, w kierunku póln. - wsch.
43	aleja klonowa		Unibórz - Ościęcin

Ustanowienie pomników przyrody następuje w drodze rozporządzenia Wojewody lub przez Radę Gminy. Pomniki przyrody winne być oznakowane i chronione przed dewastacją.

5) Stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej.

Proponuje się nadanie formy ochrony następującym obszarom:

SD 1 - Wychodnia jurajskich skał węglanowych w wyrobisku koło Kłębów.

Zalecenia: utrzymanie dotychczasowych stosunków wodnych i sposobu użytkowania oraz zakaz prowadzenia prac ziemnych na ścianie wyrobiska.

SD2 - Torfowisko wysokie - Samlino, położone w odległości 500 m na wschód od wsi.

Zalecenia: ograniczenie obszaru eksploatacji i prowadzenie bieżącej rekultywacji wyrobiska.

Z uwagi na ochronę ekosystemów wprowadza się zalecenie ochrony dolin rzek i drobnych cieków przed tworzeniem sztucznych barier, ze względu na ich ważną rolę w funkcjonowaniu korytarzy ekologicznych, łączących strefy faunistyczne i stanowiących naturalne drogi migracji zwierząt.

Proponowane w opracowaniu fizjograficznym i waloryzacji przyrodniczej utworzenie „Golczewskiego Parku krajobrazowego” nie zostało zaakceptowane przez Zarząd Miejski w przedłożonej „Strategii zagospodarowania gminy Golczewo”.

6) Obszar Natury 2000

a) Ogólna charakterystyka obszaru

Obszar Natura 2000 – „Ostoja Golczewska” PLH 320052 został zaliczony do specjalnych obszarów ochrony siedlisk i składa się z dwóch obszarów. Większy obszar jest położony na wschód od miasta Golczewo i obejmuje głównie powierzchnię leśną. Drugi, mniejszy obszar obejmuje teren doliny Niemicy na północny – zachód od jeziora Okonie. Powierzchnia całkowita „Ostoi Golczewskiej” wynosi 845,1 ha i jest zakwalifikowana do regionu biogeograficznego – kontynentalnego.

Obszar „Ostoi Golczewskiej” stanowią dwa fragmenty kompleksów leśnych

usytuowane na Równinie Gryfickiej będącej falistą wysoczyzną morenową. W obu wypadkach są to tereny ze znacznym udziałem żyznych siedlisk leśnych, co wyróżnia je w stosunku do ciągnących się dalej na południe borów sosnowych wykształcających się na nizinie sandrowej.

W obszarze tym występują duże powierzchnie ze starodrzewami, w tym wyłączony drzewostan jaworowy z okazałymi drzewami doborowymi, ponad 400 letnim dębem "Władychem" (pomnik przyrody). Wśród lasów znajduje się kilka torfowisk mszarnych w tym otaczających jezioro dystroficzne (Jezioro Żabie).

b) Jakość i znaczenie

„Ostoja Golczewska” stanowi ważne uzupełnienie regionalnej sieci ostoji ze względu na dobrze wykształcone siedliska grądów subatlantyckich (ponad 222 ha) oraz torfowisk mszarnych przejściowych i wysokich oraz lasów i borów bagiennych (ponad 15 ha). Siedliska przyrodnicze zajmują ponad 46% obszaru Natura 2000. Na stosunkowo niewielkim obszarze występuje znaczne zróżnicowanie siedlisk (10 typów). Utworzenie obszaru wspierane jest przez zarządcę terenu - Nadleśnictwo Rokita.

c) Klasyfikacja siedlisk przyrodniczych

Klasa przyrodniczego siedliska	Pokrycie w %
N10	2.82
N17	15.73
N23	0.12
N19	35.03
N16	46.05
Ogółem pokrycia siedliska przyrodniczego	100

3. Środowisko kulturowe.

3.1. Zabytki budownictwa, architektury i komponowanej zieleni.

Zasoby dóbr kultury materialnej.

Na terenie gminy Golczewa nie występują stare zespoły urbanistyczne; znajdują się natomiast wsie z okresu średniowiecza z obiektami objętymi ochroną konserwatorską. Najstarszymi i najlepiej zachowanymi obiektami zabytkowymi są budowle sakralne, w tym średniowieczne kościoły w Kozielicach i Mechowie oraz kościół w Niemicy reprezentujący budownictwo ryglowe.

Do cenniejszych zabytków gminy należą także fragmenty dawnego średniowiecznego zamku w Golczewie, zachowane zespoły rezydencyjne: pałac w Gadomiu, dwory w Mechowie i Niemicy oraz zespoły parkowe we wsiach Baczysławiu, Gadomiu, Samlinie i Wołowcu.

Ponadto w niektórych wsiach zachowały się historyczne układy przestrzenne wymagające zachowania i należytego utrzymania.

Obszary uznane za szczególnie ważne jako materialne świadectwo historyczne proponowane są do objęcia strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Obszary układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których zachowało się w dużym stopniu rozplanowanie i zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych proponowane są do objęcia strefą „B” ochrony konserwatorskiej.

Obszary krajobrazu związanego z zespołem zabytkowym lub obszary ukształtowane

w wyniku działalności człowieka (parki, cmentarze, aleje) proponowane są do objęcia strefą „K” ochrony krajobrazu

Wykaz obiektów zabytkowych oraz propozycje wprowadzenia stref ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych ujęto w formie tabelarycznej odnosząc je do każdej jednostki osadniczej.

Lp.	Miejscowość	Strefa „A”	Strefa „B”	Strefa „K”	Strefa „E”
1	2	3	4	5	6
1.	Golczewo	Teren średnio-wiecznego miasta ze wzgórzem zamkowym, wieżą, podzamczem i fosą oraz wzgórzem Kościelnym z kościołem i cmentarzem - ul. Zwycięstwa	1. ul. Dworcowa - tereny kolejowe 2. ul. Warszawska 3. ul. Witosa 4. ul. Osiedle Robotnicze	1. ul. Cmentarna – cmentarz grzebalny z kaplicą i grobowcem. 2. ul. Kamieńska.	-
2.	Baczysław	Park dworski k. XIX w	-	-	-
3.	Barnisławice	-	-	-	-
1	2	3	4	5	6
4.	Dargoszewo	-	-	-	-
5.	Dargoszewko	-	-	Aleja kasztanowcowa na całej długości.	-
6.	Dobromyśl	-	-	-	-
7.	Drzewica	-	Historyczny układ wsi zaulkowej	-	-
8.	Gacko	-	-	-	-
9.	Gadom	Zespół pałacowo-parkowy z głównym dziedzińcem gospodarczym	-	-	Ekspozycja na pałac i park od strony pld.
10.	Golczewko Gaj	-	Zespół leśniczówki wraz z ogrodem	-	-
11.	Imno	-	-	-	-
12.	Kłęby	-	-	-	-
13.	Kłodzino	-	Park wraz z dworem nr 18 zagroda nr 15 (bud. mieszk. i 2 budynki inwentarskie)	1. Cmentarz w pln. części wsi. 2. Cmentarz we wsch. części wsi.	-
14.	Koplińo	-	-	Cmentarz w pln. części wsi.	-
15.	Kozielice	Kościół wraz z terenem dawnego Cmentarza.	-	1. Park dworski. 2. Cmentarz w pln.-zach. części wsi.	-
16.	Kretlewo	-	-	-	-
17.	Książ	-	-	-	-
18.	Mechowo	Kościół z dzwonnica, dawnym przykościelnym cmentarzem i ogrodzeniem.	1. Zespół dworsko-parkowy. 2. Wsch. część wsi na odcinku od mostu do skrzyżowania drogi wiejskiej z szosą w kierunku Golczewa.	1. Cmentarz XIX -w. 2. Cmentarz z 1940r.	Widok na dwór i kościół od strony zachodniej.

19	Niemica	Kościół z dzwonnica i przykościelnym cmentarzem.	Zespół dworsko-folwarczny z parkiem.	-	-
20	Niwka	-	-	-	-
21	Ronica	-	1. Park dworski, 2. Cmentarz w płn.-wsch. części wsi	-	-
22	Samolino	Park dworski z alejami.	-	1. Teren d. cmentarza przy drodze do Golczewa. 2. Cmentarz przy drodze do Golczewa.	-
23	Sosnowice	-	-	Cmentarz (Miejsce Pamięci Narodowej).	-
24	Strażnica	-	-	-	-
25	Unibórz	-	-	Cmentarz ewangelicki.	-
1	2	3	4	5	6
26	Upadły	-	-	1. Teren d. cmentarza w centrum wsi wraz z murem ogrodzeniowym i starodrzewem. 2. Teren XIX-w cmentarza wraz z aleją lipową.	-
27	Wołowiec	Park dworski	Zespół zagród (nr 1 i 2) w płd. części wsi.	Cmentarz z pocz. XX w.	-
28	Wysoka Kamieńska	Zespół dworca kolejowego.	-	1. Cmentarz ewangelicki – obecnie cmentarz grzebalny. 2. Nasadzenia alejowe i szpalerowe wzdłuż ul. Pomorskiej.	-
29	Zielonka	-	-	-	-

Wykaz obiektów podlegających ochronie:

Lp.	Miejscowość	Obiekt			
		wpisane do rejestru zabytków / nr rej.	Proponowane do wpisu do rejestru zabytków	pozostałe chronione	o walorach kulturowych
1	2	3	4	5	6
1.	Golczewo	1. Teren osiedla - Nr rej. 103, 2. Zamek (wieża) - Nr rej. 331	1. Kościół parafialny p.w. Św. Boboli 2. Budynek mieszkalny ul. Zwycięstwa 46 a, 28	1. ul. Cmentarna: kaplica i grobowiec, 2. ul. Dworcowa: 2 budynki mieszkalne - nr 4 i 11, bud. stacyjny PKP z cz. mieszk. nr 12/15, magazyn PKP nr 15a, 2 bud. gosp. nr 4 ,8, 3. ul. Jedności Narodowej:	1. ul. Niepodległości; 2 budynki mieszk. nr 24 i 29, 2. ul. Ogrodowa: 2 budynki mieszk. nr 11 i 13, 3. ul. Polna: budynek gospodarczy (bez

1	2	3	4	5	6
				1 bud. mieszk. nr 3 4.ul. Kamieńska: 4 bud mieszk. nr: 1, 10, 18 i 20 5.ul. Niepodległości: 6 bud: mieszk., nr: 4, 6, 10, 22, 26, 28 oraz apteka nr 9, poczta- nr 27, mleczarnia- nr 32, 6.ul. Polna: 2 budynki mieszk. - nr 2 i 3 7.ul. Witosa: 5 bud. mieszk. - nr: 4, 5, 6, 8, 10, 8.ul. Zwycięstwa - 16 bud. mieszk. i mieszk.- usług. - nr 1, 3, 8, 11, 12, 14, 17, 18, 20, 22, 26, 29, 30, 31, 34, 37, bud. parafialny - nr 33 i dwupoziomowe skrzyżowane linii kolejowych.	numeru), 4.ul. Szkolna - 3 budynki mieszk. - nr: 5, 7, 26 , szkoła- nr 2 przedszkole - nr 9 5.ul. Witosa: budynek mieszk. nr 1, 6.ul. Jedności Narodowej: nr 5, 7.ul. Zwycięstwa: 4 budynki mieszkalne - nr: 36, 38, 40, 47, 2 bud. mieszkalno-usługowe - nr 13, 15
2.	Baczysław	Park dworski Nr rej. 884	Dwór (obok szkoły)	4 budynki mieszk. - nr: 3, 4, 5, 8 (z bud. gospod.), szkoła - nr 9, stodoła - nr 15.	Młyn
3	Barnisławice	-	-	Leśniczówka	-
4.	Dargoszewo	-	-	-	1. zagroda nr 2, 2. budynek mieszkalny nr 9, 3. mleczarnia.
5.	Drzewica	-	-	8 bud. mieszkalnych - nr: 9, 10, 11, 17, 18, 19, 21, 22 i bez numeru	1. bud. gospod. - nr 9, 2. stodoła- nr 22, 3. bud. mieszk. nr 22.
6.	Gadom	1. Pałac - Nr rej. 1055 2. Park dworski - Nr rej. 808, 3. Dziedziniec przedpałacowy - Nr rej. 1367	-	Tzw. dom ogrodnika	1. bud. mieszk. - gosp. w zagrodzie nr 2, 2. stodoła w zagrodzie nr 13, 3. dwojak - nr 18
7.	Golczewko Gaj	-	-	Zespół leśniczówki: bud. mieszk. , budynek inwentarski, stodoła bud. gosp.	-
8.	Inmo	-	-	Zagroda leśnictwa: bud mieszk., bud, inwentarski, stodoła	-
9.	Kłęby	-	Ruina wiatraka holenderskiego	1. Dawna szkoła, obecnie bud. mieszk. nr 38 2. sześć bud mieszk., nr: 16, 17, 23, 42, 43, 61 i 62	-
10.	Kłodzino	Park dworski - Nr rej. 809	-	Budynek bramy w zagrodzie nr 2	-
11.	Kozielice	Kościół - Nr rej. 333	Teren dawnego cmentarza przy zabytkowym kościele z murem	1. Plebania - nr 20. 2. Budynek mieszk. nr 27	-

			i zielenią		
12.	Kretlewo	-	Budynek mieszk. nr 43	Budynek mieszk. nr 39 b.	-
13.	Książ	-	-	-	1. Bud. mieszk. 2. Bud inwentarsko - gospod. 3. Stodoła.
14.	Mechowo	1. Kościół - Nr rej 426. 2. Dwór - Nr rej. 1353. 3. Park dworski - Nr rej. 807	-	1. Stodoła w zagrodzie nr 2 2. Zagroda nr 6 (bud. mieszk., bud. gosp., stodoła) 3. bud. mieszk. - nr: 12, 33, 36. 4. Zagroda nr 45 (bud. mieszk., stodoła z cz. gospod., budynek inwentarski), 5. Zagroda nr 46 (bud. mieszk., stodoła, bud. inwent.), 6. Zagroda nr 47 (bud. mieszk., budynek inwentarski)	1. Bud. stod.- inwent. - zagroda nr 1, 2. Bud mieszk. nr 4. 3. Bud gosp. w zagrodzie nr 9. 4. 3 bud. mieszk. nr 14, 15 i 50,51
15.	Niemica	1. Kościół - Nr rej 427, 2. Park dworski - Nr rej. 806	Dwór	1. Młyn, 2. Szkoła (obecnie bud. nr 33). 3. Dawna szkoła ob. bud. mieszk. nr 17 .	1. Bud. mieszk. nr 9, 2. Obora w zagrodzie nr 11.
16.	Niwka	-	-	-	Budynek inwentarski w zagrodzie nr 2
17.	Ronica	Park dworski - Nr rej. 810	-	-	-
18.	Samłino	Park dworski - Nr rej. 883.	-	3 budynki mieszk., nr: 18, 19 i 21.	-
19.	Unibórz	-	Kościół	1. Bud mieszk. nr 1. 2. Zagroda nr 3 (bud. mieszk., stodoła, bud. gosp., bud. mieszk. gosp.).	1. Zagroda nr 25 (bud. mieszk., stodoła). 2. Budynek mieszk. nr 29. 3. Zagroda nr 32 (bud. mieszk. i zespół 3 bud gosp.).
20.	Upadły	-	-	1. Kościół 2. Szkoła. 3. Bud. mieszk. nr 13. 4. Stodoła nr 13. 5. Bud. mieszk. nr 17. 6. Bud. gospod. nr 17. 7. Bud. mieszk. nr 48.	-
21.	Wołowiec	Park dworski - Nr rej. 1026	-	1. Pałac. 2. Zagroda nr 1(bud mieszk., bud. gospod., stodoła) 3. Zagroda nr 2 bud mieszk., stodoła	-

22.	Wysoka Kamieńska	-	Zespół dworca kolejowego (bud. stacji, magazyn przy bud. stac., poczta z cz. mieszk., szalety, remiza - obecnie bud. gospod.).	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kaplica cmentarna. 2. Kolejowa wieża wodna. 3. Parowozownia. 4. Bud użyteczności publ. - ob. mieszk. Spółdzielcza 69. 5. Nastawnia z dróżnicówką - ul. Kolejowa. 6. 2 bud. mieszk. - ul. Golczewska nr 2 i 5. 7. Bud mieszk. ul. Kolejowa nr 2A-B. 8. Stodoła w zagrodzie, ul. Spółdzielcza nr 3. 9. 4 bud. mieszk. ul. Spółdzielcza nr 14, 18, 20, 22. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bud gosp. , ul. Golczewska nr 10 2. Bud mieszk. ul. Nowa Szosa nr 5. 3. Bud mieszk., ul. Pomorska nr 20. 4. dwa bud. mieszk., ul. Spółdzielcza nr 4 i 8. 5. dwa bud. mieszk., ul. Wiejska nr 2 i 13. 6. Remiza strażacka, ul. Wiejska.
-----	------------------	---	--	--	--

Warunki ochrony zabytkowych obszarów i obiektów.

Zgodnie z wymaganiami służb ochrony konserwatorskiej przedstawia się poniżej następujące zasady ochrony obszarów i obiektów dóbr kultury materialnej.

1. Strefy ochrony konserwatorskiej.

Strefa „A” ścisłej ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów. Strefa ta proponowana jest we wsiach: Golczewo, Baczysław, Gadam, Kozielice, Mechowo, Niemica, Samlino, Wołowiec, Wysoka Kamieńska.

Przedmiot ochrony:

- rozplanowanie ulic i placów oraz ich zachowane oryginalne nawierzchnie,
- historyczne linie zabudowy,
- historyczne granice działek i szerokość frontów zabudowy,
- istniejąca zabudowa o walorach zabytkowych (wpisana do rejestru lub zakwalifikowana do rejestru),
- historyczne formy zabudowy,
- zieleń komponowana, jej układ i skład gatunkowy,
- mała architektura (ogrodzenia, bramki, pomniki).

Warunki ochrony:

- obowiązuje trwałe zachowanie historycznego układu przestrzennego we wszystkich jego elementach,
- usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonizujących,
- wszelka działalność budowlana wymaga zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w trybie określonym przez rozporządzenie Ministra Kultury i Sztuki z dnia 24 sierpnia 1964 r. w sprawie zezwoleń na prowadzenie prac konserwatorskich przy zabytkach i archeologicznych prac wykopaliskowych (Dz. U. Nr 16, poz. 55),
- obowiązuje uzyskanie zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na zmiany własności, funkcji lub użytkowania obiektów zabytkowych. Zgodnie z ustawą z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (Dz. U. z 1999 r. Nr 98, poz. 1150).

Strefa „B” - ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów.

Strefa ta proponowana jest we wsiach: Golczewo, Drzewica, Golczewo Gaj, Kłodzino, Mechowo, Niemica, Ronica, Wołowiec.

Przedmiot ochrony:

- rozplanowanie ulic i placów (z uwzględnieniem możliwości ochrony zachowanych nawierzchni,
- historycznie ukształtowanie szerokości frontów parceli i działek siedliskowych,
- rozplanowanie zabudowy działek siedliskowych i charakterystycznego usytuowania budynku mieszkalnego,
- forma architektoniczna zabudowy (istniejącej i uzupełniającej): gabaryty wysokościowe, formy dachów, zasadnicza kompozycja elewacji,
- zieleń komponowana (obsadzenia ulic, starodrzew w obrębie siedlisk): jej układ i skład gatunkowy.

Warunki ochrony:

- obowiązuje utrzymanie zasadniczych elementów układu przestrzennego,
- obiekty dysharmonijne powinny być docelowo usunięte lub przebudowane,
- nowe obiekty należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej oraz architektonicznych form zabudowy, występujących w obrębie miejscowości,
- przy budowie nowych obiektów lub remontach zabudowy dawnej, wskazane jest stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, przede wszystkim w pokryciach dachów. Obowiązuje uzgodnienie dokumentacji projektowej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Strefa „K” ochrony krajobrazu.

Strefa ta proponowana jest we wsiach: Golczewo, Dargoszewko, Kłodzino, Koplino, Kozielice, Mechowo, Samlino, Sosnowice, Unibórz, Upadły, Wołowiec, Wysoka Kamieńska.

Elementy ochrony:

- historycznie ukształtowana granica parków i cmentarzy; kompozycja zieleni: rozplanowanie i skład gatunkowy, układ dróg i alejek w obrębie parków i cmentarzy,
- mała architektura: ogrodzenia i bramy,
- nagrobki, krzyże, ogrodzenia kwater i inne zachowane elementy urządzenia cmentarzy.

Warunki ochrony:

- zachowanie historycznych granic i innych elementów w obrębie strefy. Niedopuszczalna jest parcelacja i zabudowa zabytkowego założenia,
- obiekty kubaturowe na terenie parków mogą być lokalizowane tylko w miejscu dawnej zabudowy, wkomponowanej w układ założenia,
- tereny dawnych, obecnie nie użytkowanych cmentarzy należy uporządkować, zachowane zabytki sepulkralne zabezpieczyć,
- wszelkie prace renowacyjne, porządkowe wycinki, wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a w przypadku założeń wpisanych do rejestru zabytków - zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Strefa „E” - ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego lub jego elementów. Strefa ta proponowana jest we wsiach Gadam, Mechowo.

Przedmiotem ochrony jest obszar stanowiący zabezpieczenie widoku na sylwetę lub dominanty zabytkowego układu.

Warunki ochrony:

- obowiązuje wyłączenie obszaru spod zabudowy kubaturowej, zakłócającej ekspozycję zabytku,
- wszelkie inwestycje na tym terenie należy poprzedzić studiami panoramicznymi, które szczegółowo określają warunki oraz dopuszczalny zasięg zabudowy,
- lokalizacja obiektów kubaturowych i innych wysokich urządzeń wymaga uzyskania zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków.

Obiekty te występują prawie we wszystkich miejscowościach gminy, w Golczewie oraz we wsiach: Baczysław, Gadam, Kłodzino, Kozielice, Mechowo, Niemica, Ronica, Samlino, Upadły, Wołowiec.

Przedmiot ochrony:

- forma architektoniczna budowli we wszystkich elementach: bryły, kompozycji elewacji, stolarki oraz zabytkowe wyposażenie i zasadnicze elementy rozplanowania wnętrza, materiał budowlany (w tym rodzaj pokrycia dachu),
- funkcja obiektu.

Warunki ochrony są następujące:

- obowiązuje trwale zachowanie obiektu i użytkowanie zgodnie z jego wartością, wszelkie prace remontowa-renowacyjne wymagają zezwolenia wydanego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami dotyczącymi zabytków,
- obowiązuje uzyskanie zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na zmiany własności, użytkowania obiektów zabytkowych zgodnie z ustawą o ochronie dóbr kultury.

3. Obiekty proponowane do wpisu do rejestru zabytków.

Obiekty te występują w miejscowościach: Golczewo, Baczysław, Kłęby, Kozielice, Niemica, Unibórz, Wysoka Kamieńska. Po ujęciu proponowanych obiektów w rejestrze zabytków obowiązują zasady i formy ochrony jak dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

4. Inne obiekty wymagające ochrony (pozostałe obiekty chronione i obiekty o walorach kulturowych - obiekty w ewidencji).

Prawie we wszystkich miejscowościach gminy występuje szereg obiektów wymagających zachowania z tytułu znacznych walorów kulturowych. Występują one w miejscowościach: Golczewo, Baczysław, Barnisławice, Golczewko Gaj., Dargoszewo, Drzewica, Gadam, Imno, Kłęby, Kłodzino, Kozielice, Kretlewo, Książ, Mechowo, Niemica, Niwka, Samlino, Unibórz, Upadły, Wołowiec, Wysoka Kamieńska.

Przedmiot ochrony:

- ukształtowanie bryły obiektu: gabaryty wysokościowe, kształt dachu,
- zasadnicze podziały i charakterystyczny detal architektoniczny elewacji,
- forma stolarki okiennej i drzwiowej (frontowej).

Warunki ochrony:

- obowiązuje utrzymanie tradycyjnej formy architektonicznej (wyżej wymienionych elementów),
- wskazane jest stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych (przy wymianie zniszczonych elementów budowlanych),
- wszelkie prace remontowe-budowlane, mające wpływ na zewnętrzną formę obiektu, wymagają zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- w przypadku koniecznej rozbiórki obiektu (po wystawieniu o jego złym stanie technicznym), należy opracować dokumentację budowlaną i fotograficzną (jeden egzemplarz przekazać do archiwum Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków).

3.2. Stanowiska archeologiczne.Zasoby.

Środowisko kulturowe analizowanego obszaru gminy Golczewo zawiera zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne od epoki kamienia do Średniowiecza. Należy podkreślić, że ewidencja stanowisk archeologicznych nie jest zbiorem zamkniętym, a w przypadku gminy Golczewo omawiany stan wiedzy to czerwiec 1999 r.

Ogółem na terenie gminy zaewidencjonowano 300 stanowisk archeologicznych, w tym w ramach miejscowości:

Lp.	Miejscowość	Ilość Stan.	STAR	EK	KŁŻ	R	WŚ	ŚR
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Baczysław	18	3	2	3	-	8	2
2	Ciesław	2	2	-	-	-	-	-
3	Dargoszewo	5	1	-	-	-	3	1
4	Dobropole	10	6	-	2	1	1	-
5	Drzewica	8	3	-	-	-	1	4
6	Gacko	3	2	-	1	-	-	-
7	Golczewo	30	9	1	1	3	8	8
8	Kłęby	12	5	-	1	1	4	1
9	Kłodzino	9	1	-	1	-	7	-
10	Kopliń	17	4	3	4	1	5	-
11	Kozielice	37	10	1	1	6	9	10
12	Kretlewo	9	1	2	-	-	4	2
13	Mechowo	28	9	3	7	1	2	6
14	Niemica	29	2	5	6	1	10	5
15	Samliń	11	2	-	2	-	6	1
16	Stawno	3	-	-	1	-	2	-
17	Unibórz	23	10	3	1	1	2	6
18	Upadły	23	3	4	5	-	3	8
19	Wołowic	22	2	1	2	-	12	5
20	Wysoka Kamień,	8	1	1	-	-	1	5
21	Peplewo	4	-	1	1	-	1	1
Ogółem		300	76	27	38	15	78	66

Legenda użytych skrótów: STAR - starożytność; EK - epoka kamienia; KŁŻ - kultura łużycka; R - okres wpływów rzymskich; WŚ - okres wczesnego średniowiecza; ŚR - okres średniowiecza.

Warunki ochrony konserwatorskiej.

Warunki ochrony konserwatorskiej określają stanowiska objęte ochroną, zakres ochrony oraz sposób użytkowania dóbr kultury jakimi, są stanowiska archeologiczne. Warunki ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują:

- 1) organy administracji rządowej;
- 2) organy administracji samorządowej;
- 3) służby komunalne;
- 4) państwowe jednostki organizacyjne;
- 5) samorządowe jednostki organizacyjne;
- 6) osoby prawne;
- 7) osoby fizyczne.

Wyżej wymienione jednostki zobowiązane są w stosunku do dóbr kultury do:

- 1) zapewnienia im warunków trwałego zachowania, konserwacji, rekonstrukcji i odbudowy na zasadach naukowych;
- 2) uzgadniania ze służbą konserwatorską (Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków) założeń, projektów inwestycyjnych, planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) uzyskania zezwolenia służby konserwatorskiej na wszelkie prace i roboty w obrębie granic stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 4) zawiadomienia służby konserwatorskiej o wydarzeniach mogących mieć ujemny wpływ na stan zachowania stanowiska archeologicznego;
- 5) zawiadomienia służby konserwatorskiej w ciągu jednego miesiąca o zmianie właściciela będą użytkownika terenu objętego granicami strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 6) ujawnienia w księgach wieczystych na wniosek Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wpisów do rejestru zabytków woj. zachodniopomorskiego.

Warunki ochrony konserwatorskiej winny być przestrzegane przy:

- 1) stanowieniu praw miejscowych i przepisów gminnych;
- 2) opracowywaniu planów realizacyjnych zagospodarowania przestrzennego;
- 3) wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniu na budowę;
- 4) wydawaniu decyzji dot. gospodarki terenami i podziałów własnościowych;
- 5) wydawaniu decyzji dot. sposobu użytkowania i eksploatacji terenu objętego ochroną konserwatorską.

Strefa „W.I.” - pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną i inną. Strefa „W.I.” obejmuje stanowiska wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji służby ochrony zabytków.

Obowiązujące rygory w strefie „W.I.”:

1. Zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzania drzew itd.) poza badaniami archeologicznymi oraz pracami zabezpieczającymi zabytek przed zniszczeniem, prowadzonymi na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.
2. Zachowanie istniejącego układu topograficznego terenu.

Wykaz stanowisk archeologicznych objętych granicami strefy „W.I.”:

1. Golczewo, stan. 1 (AZP: 22-09/20 - grodzisko ze średniowiecza, wpisane do rejestru zabytków pod nr 710 decyzją nr K1.I.6801/31/71 z dnia 10 grudnia 1971 r.;
2. Golczewo, - zamek, wpisany do rejestru zabytków pod nr 331 decyzją nr K1.V-0/90/58 z dnia 12 września 1958 r.

Strefa „W.II.” - częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami.

Obowiązujące rygory w strefie „W.II.”:

1. Współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym - powiadomienie o zamiarze podjęcia prac ziemnych.
2. Przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków.

Wykaz stanowisk archeologicznych w ramach strefy „W.II.”:

- | | |
|---|--|
| 1. Baczyśław, stan. 1 (AZP: 22-08/24); | 17. Kozielice, stan. 3 (AZP: 21-08/44); |
| 2. Baczyśław, stan. 6 (AZP: 22-08/23); | 18. Kozielice, stan. 4a (AZP: 21-08/42); |
| 3. Baczyśław, stan. 7 (AZP: 22-08/22); | 19. Kozielice stan. 4b (A,ZP: 21-08/43); |
| 4. Dargoszewo, stan. 1 (ASP: 21-08/53); | 20. Mechowó, stan. 1 (AZP: 20-10/26); |
| 5. Dobropole, stan. 5 (ASP: 21-08/18); | 21. Mechowó, stan. 6 (AZP: 20-10/23); |
| 6. Dobropole, stan. 8 (AZP: 21-08/21); | 22. Mechowó, stan. 9 (ASP: 20-10/13); |
| 7. Dobropole, stan. 9 (AZP: 21-08/20); | 23. Mechowó, stan. 9a (AZP: 20-10/14); |
| 8. Dobropole, stan. 9a (ASP: 21-08/19); | 24. Niemica, stan. 1(AZP: 21-09/32); |
| 9. Gacko, stan. 1 (AZP: 20-10/32); | 25. Niemica, stan. 3 (AZP: 21-09/34); |
| 10. Gacko, stan. 2 (AZP: 20-10/27); | 26. Niemica, stan. 6 (AZP: 21-09/37); |
| 11. Kłęby, stan. 1 (AZP: 22-09/25); | 27. Niemica, stan. 8 (AZP: 21-09/40); |
| 12. Koplino, stan. 1 (AZP: 21-09/9); | 28. Niemica, stan. 25 (AZP: 21-09/57); |
| 13. Koplino, stan. 1 (AZP: 21-09/10); | 29. Niemica, stan. 26 (AZP: 21-09/58); |
| 14. Koplino, stan. 1 (AZP: 21-09/11); | 30. Peplewo, stan. 2 (AZP: 21-09/64); |
| 15. Kozielice, stan. 1(AZP: 21-08/50); | 31. Samlino, stan. 5 (AZP: 21-09/72); |
| 16. Kozielice, stan. 2 (AZP: 21-08/45); | |

Strefa „W.III.” - ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W.III.” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej.

Obowiązujące rygory w strefie „W.III.”:

1. Współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym - powiadomienie o zamiarze podjęcia prac ziemnych,
2. Przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków.

Wykaz stanowisk archeologicznych ramach strefy „W.III.”:

- | | |
|---|---|
| 1. Baczyśław, stan. 2 (AZP: 22-09/4); | 9. Ciesław, stan. 1 (AZP: 20-10/11); |
| 2. Baczyśław, stan. 3 (AZP: 22-09/3); | 10. Ciesław, stan. 8 (AZP: 20-10/10); |
| 3. Baczyśław, stan. 4 (AZP: 22-09/2); | 11. Dargoszewo, stan. 4 (AZP: 21-09/6); |
| 4. Baczyśław, stan. 5 (AZP: 22-09/1); | 12. Dargoszewo, stan. 5 (AZP: 21-08/7); |
| 5. Baczyśław, stan. 9 (AZP: 22-08/21); | 13. Dargoszewo, stan. 10 (AZP: 21-08/54); |
| 6. Baczyśław, stan. 9 (AZP: 22-09/3); | 14. Dobropole, stan. 20 (AZP: 21-08/29); |
| 7. Baczyśław, stan. 10 (AZP: 22-09/6); | 15. Dobropole, stan. 21 (AZP: 21-08/30); |
| 8. Baczyśław, stan. 11 (AZP: 22-08/25); | 16. Dobropole, stan. 22 (AZP: 21-08/31); |

17. Dobropole, stan. 23 (AZP: 21-08/32);
18. Drzewica, stan. 1 (AZP: 22-09/30);
19. Drzewica, stan. 2 (AZP: 22-09/31);
20. Drzewica, stan. 3 (AZP: 22-09/32);
21. Drzewica, stan. 4 (AZP: 22-09/33);
22. Drzewica, stan. 5 (AZP: 22-09/34);
23. Gacko, stan. 3 (AZP: 20-10/28);
24. Golczewo, stan. 2 (AZP: 22-10/2);
25. Golczewo, stan. 3 (AZP: 22-10/3);
26. Golczewo, stan. 4 (AZP: 22-09/21);
27. Golczewo, stan. 5 (AZP: 22-09/19);
28. Golczewo, stan. 6 (AZP: 22-09/22);
29. Golczewo, stan. 8 (AZP: 22-10/4);
30. Golczewo, stan. 9 (AZP: 22-10/5);
31. Golczewo, stan. 10 (AZP: 22-10/6);
32. Golczewo, stan. 11 (AZP: 22-10/7);
33. Golczewo, stan. 12 (AZP: 22-10/8);
34. Golczewo, stan. 13 (AZP: 22-09/12);
35. Golczewo, stan. 14 (AZP: 22-09/13);
36. Golczewo, stan. 16 (AZP: 22-09/15);
37. Golczewo, stan. 17 (AZP: 22-09/16);
38. Golczewo, stan. 18 (AZP: 22-09/17);
39. Golczewo, stan. 19 (AZP: 22-09/18);
40. Kłęby, stan. 2 (AZP: 22-09/27);
41. Kłęby, stan. 3 (AZP: 22-09/28);
42. Kłęby, stan. 4 (AZP: 22-09/35);
43. Kłęby, stan. 5 (AZP: 22-09/23);
44. Kłęby, stan. 6 (AZP: 22-09/24);
45. Kłęby, stan. 7 (AZP: 22-09/26);
46. Kłęby, stan. 8 (AZP: 22-09/29);
47. Kłodzino, stan. 1 (AZP: 22-09/51);
48. Kłodzino, stan. 2 (AZP: 23-09/35);
49. Kłodzino, stan. 3 (AZP: 23-09/36);
50. Kłodzino, stan. 4 (AZP: 23-09/37);
51. Kłodzino, stan. 5 (AZP: 23-09/38);
52. Kłodzino, stan. 6 (AZP: 23-09/39);
53. Kłodzino, stan. 7 (AZP: 23-09/40);
54. Kłodzino, stan. 10 (AZP: 23-09/43);
55. Koplino, stan. 4 (AZP: 21-09/12);
56. Koplino, stan. 7 (AZP: 21-09/15);
57. Koplino, stan. 8 (AZP: 21-09/16);
58. Koplino, stan. 11 (AZP: 21-09/19);
59. Koplino, stan. 12 (AZP: 21-09/20);
60. Koplino, stan. 20 (AZP: 21-09/28);
61. Kozielice, stan. 5 (AZP: 21-08/60);
62. Kozielice, stan. 6 (AZP: 21-08/64);
63. Kozielice, stan. 7 (AZP: 21-08/59);
64. Kozielice, stan. 8 (AZP: 21-08/58);
65. Kozielice, stan. 9 (AZP: 21-08/55);
66. Kozielice, stan. 10 (AZP: 21-08/46);
67. Kozielice, stan. 11 (AZP: 21-08/47);
68. Kozielice, stan. 12 (AZP: 21-08/48);
69. Kozielice, stan. 13 (AZP: 21-08/49);
70. Kozielice, stan. 14 (AZP: 21-08/51);
71. Kozielice, stan. 15 (AZP: 21-08/52);
72. Kozielice, stan. 17 (AZP: 21-08/57);
73. Kozielice, stan. 18 (AZP: 21-08/61);
74. Kozielice, stan. 19 (AZP: 21-08/62);
75. Kozielice, stan. 20 (AZP: 21-08/63);
76. Kozielice, stan. 21 (AZP: 21-08/65);
77. Kozielice, stan. 6 (AZP: 21-08/2);
78. Kretlewo, stan. 1 (AZP: 22-09/7);
79. Kretlewo, stan. 2 (AZP: 22-09/8);
80. Kretlewo, stan. 3 (AZP: 22-09/9);
81. Kretlewo, stan. 4 (AZP: 22-09/10);
82. Kretlewo, stan. 5 (AZP: 21-09/30);
83. Kretlewo, stan. 6 (AZP: 21-09/31);
84. Mechowo, stan. 2 (AZP: 20-10/17);
85. Mechowo, stan. 3 (AZP: 20-10/48);
86. Mechowo, stan. 4 (AZP: 20-10/35);
87. Mechowo, stan. 5 (AZP: 20-10/16);
88. Mechowo, stan. 7 (AZP: 20-10/33);
89. Mechowo, stan. 8 (AZP: 20-10/18);
90. Mechowo, stan. 10 (AZP: 20-10/24);
91. Mechowo, stan. 11 (AZP: 20-10/34);
92. Mechowo, stan. 12 (AZP: 20-10/12);
93. Mechowo, stan. 13 (AZP: 20-10/25);
94. Mechowo, stan. 14 (AZP: 20-10/3);
95. Mechowo, stan. 16 (AZP: 20-10/19);
96. Mechowo, stan. 17 (AZP: 20-10/20);
97. Mechowo, stan. 18 (AZP: 20-10/21);
98. Mechowo, stan. (AZP: 20-10/15);
99. Mechowo, stan. 22 (AZP: 20-10/31);
100. Niemica, stan. 2 (AZP: 21-09/33);
101. Niemica, stan. 4 (AZP: 21-09/35);
102. Niemica, stan. 5 (AZP: 21-09/36);
103. Niemica, stan. 7 (AZP: 21-09/38);
104. Niemica, stan. 7a (AZP: 21-09/39);
105. Niemica, stan. 9 (AZP: 21-09/41);
106. Niemica, stan. 10 (AZP: 21-09/42);
107. Niemica, stan. 13 (AZP: 21-09/45);
108. Niemica, stan. 14 (AZP: 21-09/46);

109. Niemica, stan. 15 (AZP: 21-09/47);
110. Niemica, stan. 16 (AZP: 21-09/48);
111. Niemica, stan. 19 (AZP: 21-09/51);
112. Niemica, stan. 22 (AZP: 21-09/54);
113. Niemica, stan. 23 (AZP: 21-09/55);
114. Niemica, stan. 24 (AZP: 21-09/56);
115. Niemica, stan. 27 (AZP: 21-09/59);
116. Samlino, stan. 1 (AZP: 21-09/68);
117. Samlino, stan. 2 (AZP: 21-09/69);
118. Samlino, stan. 3 (AZP: 21-09/70);
119. Samlino, stan. 4 (AZP: 21-09/71);
120. Samlino, stan. 6 (AZP: 21-09/73);
121. Samlino, stan. 8 (AZP: 21-09/75);
122. Samlino, stan. 9 (AZP: 21-09/76);
123. Samlino, stan. 10 (AZP: 21-09/77);
124. Samlino, stan. 11 (AZP: 21-09/78);
125. Samlino, stan. 13 (AZP: 21-09/80);
126. Stawno, stan. 2 (AZP: 21-08/35);
127. Stawno, stan. 4 (AZP: 21-08/66);
128. Unibórz, stan. 1 (AZP: 22-10/9);
129. Unibórz, stan. 2 (AZP: 22-10/10);
130. Unibórz, stan. 3 (AZP: 20-10/11);
131. Unibórz, stan. 4 (AZP: 22-10/12);
132. Unibórz, stan. 5 (AZP: 22-10/13);
133. Unibórz, stan. 6 (AZP: 22-10/14);
134. Unibórz, stan. 7 (AZP: 22-10/15);
135. Unibórz, stan. 9 (AZP: 22-10/17);
136. Unibórz, stan. 10 (AZP: 22-10/18);
137. Unibórz, stan. 12 (AZP: 22-10/20);
138. Unibórz, stan. 17 (AZP: 28-10/25);
139. Unibórz, stan. 19 (AZP: 28-10/27);
140. Upadły, stan. 1 (AZP: 21-10/13);
141. Upadły, stan. 2 (AZP: 21-10/14);
142. Upadły, stan. 3 (AZP: 21-10/12);
143. Upadły, stan. 4 (AZP: 21-10/15);
144. Upadły, stan. 5 (AZP: 21-10/20);
145. Upadły, stan. 6 (AZP: 21-10/19);
146. Upadły, stan. 7 (AZP: 21-10/18);
147. Upadły, stan. 9 (AZP: 21-10/8);
148. Upadły, stan. 10 (AZP: 21-10/9);
149. Upadły, stan. 11 (AZP: 21-10/10);
150. Upadły, stan. 12 (AZP: 21-10/11);
151. Upadły, stan. 14 (AZP: ~1-10/17);
152. Upadły, stan. 15 (AZP: 21-10/21);
153. Upadły, stan. 16 (AZP: 21-10/22);
154. Wołowiec, stan. 1 (AZP: 21-10/1);
155. Wołowiec, stan. 2 (AZP: 21-10/7);
156. Wołowiec, stan. 3 (AZP: 21-10/2);
157. Wołowiec, stan. 4 (AZP: 21-10/3);
158. Wołowiec, stan. 6 (AZP: 21-10/5);
159. Wołowiec, stan. 7 (AZP: 21-10/6);
160. Wysoka Kamieńska, stan. 1 (AZP: 22-08/18);
161. Wysoka Kamieńska, stan. 2 (AZP: 22-08/20);
162. Wysoka Kamieńska, stan. 3 (AZP: 22-08/18);
163. Golczewo - teren Osiedla wpisany do rejestru zabytków pod nr 103;
164. Koplino, stan. 5 (AZP: 21-09/13);
165. Koplino, stan. 6 (AZP: 21-09/14).

Mapka patrz Załącznik Nr 1 „Waloryzacja zasobów przyrodniczych i kulturowych”.

4. Zaspokojenie potrzeb społecznych

Poziom życia i uwarunkowania.

Za pozytywne w odniesieniu do uwarunkowań i możliwości podniesienia standardu życia uznaje się:

- znaczną koncentrację ludności w mieście umożliwiającą dalszą poprawę dostępności do miejsc pracy i usług,
- wyposażenie miasta w usługi o charakterze publicznym,
- dotychczasową działalność samorządu gminy na rzecz poprawy warunków życia mieszkańców (realizacja mieszkań komunalnych i inwestycji inżynierskich, wyprzedzające działanie w związku z reformą edukacji),
- rosnąca znaczna aktywność gospodarcza mieszkańców gminy,
- stosunkowo dobrze rozwinięty przemysł,
- znaczny udział sektora prywatnego w rolnictwie.

W sferze uwarunkowań negatywnych należy odnotować:

- brak wystarczających miejsc pracy,
- jednorodność struktury zawodowej mieszkańców wsi i poziom wykształcenia,
- niekorzystna struktura wieku ludności,
- niewystarczający poziom opieki społecznej,
- niewystarczająca w stosunku do potrzeb liczba mieszkań (niekorzystny wskaźnik samodzielności zamieszkania), stan techniczny zabudowy mieszkaniowej (głównie na wsi),
- niewystarczające wyposażenie (głównie terenów wiejskich) w media inżynierskie: kanalizacyjne, sieć gazowa, systemy grzewcze.

Założenia rozwoju demograficznego.

Biorąc pod uwagę potrzebę i warunki do dalszego umacniania się pozycji miasta w regionie oraz tendencję przekształceń gospodarczych i społecznych na obszarach wiejskich zakłada się w perspektywie:

- dalszy, znaczny wzrost ludności miejskiej (10 do 15 %),
- stopniowy spadek liczby ludności na obszarach wiejskich,
- zmianę w strukturze wieku ludności, polegającą na wzroście udziału ludności w wieku poprodukcyjnym (trend ogólnokrajowy).

Zakładane kierunki działania.

W celu poprawy warunków bytowych mieszkańców gminy zakłada się:

1. W sferze planowania przestrzennego:

- dalszą koncentrację miejsc pracy, budownictwa mieszkaniowego i usług na terenie miasta,
- stworzenie warunków do rozwoju funkcji gospodarczych o charakterze nierolniczym i zabudowy mieszkaniowo - usługowej na terenach wiejskich,
- poprawę warunków zamieszkania poprzez prawidłowe kształtowanie struktur związanych z miejscem pracy, zamieszkania i wypoczynku,
- w odniesieniu do modelu obsługi mieszkańców utrzymuje się istniejący system obsługi i trendy rozwojowe, preferując lokalizację usług publicznych i komercyjnych na terenie miasta i we wsiach o znacznym zaludnieniu i obsługujących sąsiednie jednostki osadnicze: Wysoka Kamieńska, Mechowo.

2. W sferze infrastruktury społecznej - proponuje się:

- kontynuację zadań związanych z realizacją budownictwa mieszkaniowego, mieszkań komunalnych,

- dostosowanie poziomu wyposażenia szkół podstawowych i średnich do wymaganych standardów związanych z poprawą kultury i sportu (biblioteki, świetlice, sale gimnastyczne, boiska sportowe),
- realizację urządzeń inżynierskich (oczyszczalni, sieci kanalizacyjnej i gazowej),
- przystosowanie istniejących niewykorzystanych obiektów lub niewykorzystanych w pełni (świetlice) na rzecz ośrodków rehabilitacji i terapii zajęciowej dla dzieci niepełnosprawnych,
- tworzenie w ramach istniejącej już funkcji upowszechniania kultury ośrodków integracji środowiskowej w Golczewie i większych wsiach,
- realizację obiektów z zakresu upowszechniania kultury (lub przystosowania istniejących obiektów na ten cel) we wsiach: Gadom, Kretlewo, Samlino i Upadły. Wskazane jest łączenie funkcji remiz z funkcją upowszechniania kultury,
- urządzenie placów zabaw, boisk sportowych we wsiach: Kłęby, Samlino i Upadły,
- poprawę stanu ulic i dróg oraz usprawnienie połączeń komunikacyjnych,
- uporządkowanie istniejącego zagospodarowania wsi o funkcji turystycznej, (w tym rewaloryzacja starej zabytkowej zabudowy w ramach środków budżetowych i pozabudżetowych), urządzenie terenów sportowych,
- **tworzenie możliwości rozwoju przemysłu, a tym samym powstania nowych miejsc pracy w mieście Golczewo poprzez zmianę przeznaczenia terenów o funkcji rolniczej na funkcje przemysłowe, składowe, usługowe, na kierunku wschodnim miasta Golczewo (obręb geodezyjny nr 7) - w sąsiedztwie gruntów objętych Kostrzyńsko – Słubicką Specjalną Strefą Ekonomiczną,**
- przeznaczenie terenów położonych na działkach: nr 230/2 obręb Upadły, 320/4 obręb Kłodzino, 142 i 144 obręb Kłęby, 114/1 obręb Samlino, 25 obręb Drzewica, a także części działki nr 216/21 obręb Niemica, części działki nr269 obręb Golczewo³, części działek nr219/6 i 219/7 obręb Niemica pod inwestycje celu publicznego, a w szczególności infrastrukturę w zakresie kultury i kultury fizycznej oznaczonych na rysunku Studium symbolem US – teren sportu i rekreacji.

3. Preferencje lokalizacyjne.

W odniesieniu do działalności produkcyjnej oraz usług o charakterze komercyjnym wskazane jest podjęcie działań preferencyjnych (w tym komunalizacja gruntów) na rzecz:

- stworzenia miejsc pracy szczególnie w mieście oraz ośrodkach pomocniczych: Wysokiej Kamieńskiej i Mechowie,
- rozwoju funkcji turystycznych w miejscowościach: Golczewo, Imno, Kłęby, Koplino, Mechowo, Niemica, Samlino.

Preferencje lokalizacyjne dotyczą bazy paraturystycznej (gastronomia, handel, usługi związane z podnoszeniem sprawności fizycznej).

5. Kształtowanie struktur przestrzennych

5.1. Funkcje gospodarcze.

W odniesieniu do funkcji gospodarczych gminy, biorąc pod uwagę zarówno prognozowane trendy rozwojowe jak i uwarunkowania przyrodnicze przyjmuje się następującą hierarchię funkcji:

- rolnictwo,
- leśnictwo,
- turystyka,
- produkcja – przemysł, budownictwo, usługi naprawcze, eksploatacja surowców),
- rybactwo.

▪ Rolnictwo

Uwarunkowania rozwoju.

Pozytywne uwarunkowania dla rozwoju rolnictwa wyznaczają:

- znaczny areał użytków rolnych – około 8 tys. ha,
- dobra jakość gleb, znaczny areał terenów rolnych zaliczanych do kompleksów przydatności rolniczej „bardzo dobrych i dobrych” i stosunkowo wysoki ogólny wskaźnik rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- zwarte duże obszary rolnicze o wyrównanym potencjale produkcyjnym (w tym należące do AWRSP),
- możliwość zbytu poprzez między innymi rozwinięty przemysł rolno-spożywczy,
- znaczne zasoby siły roboczej,
- istniejące rezerwy terenowe i w postaci istniejącego zainwestowania,

Do głównych ograniczeń dla rozwoju rolnictwa na obszarze gminy są należy zaliczyć:

- występowanie obszarów chronionych przepisami szczególnymi i obszarów wymagających ochrony wynikających z warunków hydrogeologicznych (strefy alimentacji wód, leje depresyjne ujęć),
- mono funkcyjność upraw rolnych (brak upraw warzywniczych),
- stosunkowo niewysoki poziom prywatyzacji i niski poziom,
- zdekapitalizowane systemy melioracyjne i stan techniczny obiektów produkcyjnych i zaplecza produkcyjnego.

Kierunki i zasady rozwoju.

1. W odniesieniu do rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyróżnia się dwa obszary poziomu intensywności produkcji:

Obszar rozwoju rolnictwa intensywnego bez większych ograniczeń.

Jest to obszar gminy z wyłączeniem terenów objętych ochroną, z tytułu:

- występowania stref odpowierzchniowego zasilania głównego użytkowego poziomu wód (strefa alimentacji wód),
- zasięgu leji depresji eksploatacyjnej ujęć,
- ochrony pośredniej ujęć zaopatrzenia zbiorowego w wodę,
- ochrony wód powierzchniowych: terenów wzdłuż rzek Wołczenicy, Niemicy i Wołczy oraz jezior Okonie i Szczucze,
- występowania terenów o glebach szczególnie podatnych na erozję.

Są to tereny zajmujące większe powierzchnie w środkowej części gminy: w kierunku na zachód i południe od rzeki Niemicy oraz tereny na północ i wschód od Samlina.

Obszar rozwoju rolnictwa z ograniczeniami.

Za tereny przeznaczone do rozwoju rolnictwa z ograniczeniami uznaje się obszary

objęte ochroną z tytułu ochrony wód podziemnych i powierzchniowych (jak wyżej).

Na terenach tych obowiązuje:

- zakaz rolniczego wykorzystywania ścieków hodowlanych,
- właściwe stosowanie środków do nawożenia i ochrony roślin.

Na terenach tych preferuje się rolnictwo ekstensywne i zintegrowane. Podstawą rolnictwa zintegrowanego są gospodarstwa rolnicze traktowane jako agroekosystemy, gdzie produkcja żywności jest zadaniem równorzędnym z ochroną żyzności gleby i różnorodności biologicznej organizmów zasiedlających ekosystem.

Wskazane jest zastępowanie środków chemicznych nawozami organicznymi oraz biologicznymi metodami ochrony roślin. Preferuje się rolnictwo biologiczne - biodynamiczne, ze stosowaniem naturalnych metod uprawy roślin i hodowli zwierząt.

Na terenach narażonych na erozję gleb wskazane jest prowadzenie odpowiedniego płodozmianu z uwzględnieniem upraw wieloletnich (motylkowe, drobnonasienne) oraz stosowanie odpowiednich zabezpieczeń przeciwoerozyjnych (zakrzewienia).

2. W odniesieniu do preferencji lokalizacyjnych proponuje się:

- Lokalizację przemysłu rolno - spożywczego i obiektów obsługi rolnictwa - miasto Golczewo. Wskazane jest zlokalizowanie w mieście bazy skupu produktów rolnych związanych między innymi z istniejącą ubojnią, z uwagi na centralne usytuowanie miasta i istniejące tam zainwestowanie.
- W zakresie produkcji zwierzęcej:
 - a) odtworzenie bazy i dalszy rozwój hodowli w zainwestowanych już miejscowościach,
 - b) dopuszcza się lokalizację nowej fermy tuczu drobiu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną położonej na północny - wschód od wsi Mechowo z jednoczesnym zakazem prowadzenia na tym terenie działalności rolniczej w zakresie hodowli, uboju i przetwórstwa zwierząt futerkowych (nerek, lisów, jenotów, tchórzy, szynszyli, nutrii i królików).
- we wsiach, na których występuje zagrożenie zasobów wód podziemnych należy stosować hodowlę w technologii ściółkowej.
- biorąc pod uwagę: przydatność rolniczą gleb, istniejącą strukturę własności (w tym dzierżawę), brak większych ograniczeń ze strony innych elementów środowiska oraz istniejące zainwestowanie – za wsie o największych możliwościach rozwoju rolnictwa (produkcja roślinna i zwierzęca) uznaje się miejscowości: Dargoszewo, Gadam Kłęby, Kretlewo, Kozielice, Niemica, Ronica, Samlino i Upadły.

3. W zakresie działalności rolniczej zaleca się:

- preferowanie gospodarstw specjalistycznych i stymulowanie procesów scalania gruntów na rzecz powiększania arealu gospodarstw,
- przekształcenie majątku AWRSP na rzecz rolnictwa indywidualnego,
- prowadzenie upraw roślin towarowych i wysoko intensywnych (w tym warzywnictwa) zwiększając opłacalność produkcji,
- preferowanie rozwoju małych zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego w branży przechowalniczej, wstępnego przetworzenia oraz rozwoju przemysłu zbożowo młynarskiego.

▪ **Leśnictwo**

Uwarunkowania rozwoju.

Na terenie gminy Golczewo lasy i grunty leśne zajmują 7.700 ha, z czego prawie cała powierzchnia (97%) są to grunty Państwowego Gospodarstwa Leśnego – Nadleśnictw: Rokita i Gryfice.

Lasy leżące w północno-wschodniej części obszaru gminy wchodzą w skład

Nadleśnictwa Gryfice, natomiast pozostałe tereny leśne należą do Nadleśnictwa Rokita.

Biorąc pod uwagę podział geodezyjny największe kompleksy leśne występują w obrębach: Sosnowice, Imno, Wysoka Kamieńska, Wołowiec, Kłodzino, Unibórz, Mechowo.

Przeważający obszar lasów na terenie gminy lasy posiada funkcję gospodarczą. Lasy o funkcji ochronnej występują w formie: lasów wodo i glebochronnych, lasów stanowiących ostoję zwierząt podlegającej ochronie gatunkowej i drzewostanów nasiennych oraz lasy na terenach zespołów przyrodniczo-krajobrazowych.

Na terenie gminy Golczewo działa 7 kół łowieckich, posiadających znaczne udziały w powierzchni niezalesionej.

Z funkcją leśną nierozzerwalnie związany jest przemysł drzewny, posiadający znaczne możliwości rozwoju.

Zasady gospodarowania.

W odniesieniu do gospodarki leśnej:

1. Przyjmuje się zasadę prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planami urzędzeniowymi lasów Nadleśnictwa Rokita i Gryfice. Zgodnie z wnioskami Nadleśnictwa Rokita przewiduje się zalesienie 334,59 ha gruntów porolnych przejętych od AWRSP oraz 89,9 ha gruntów porolnych Skarbu Państwa, w zarządzie Nadleśnictwa (załącznik w dokumentacji formalno-prawnej).
2. Ponadto proponuje się zalesienie terenów rolnych nieprzydatnych dla rolnictwa:
 - w sąsiedztwie kompleksów leśnych,
 - w strefie alimentacji wód,
 - na terenach zagrożenia erozyjnego,
 - na terenach zdegradowanych.

Warunkiem zalesienia tych terenów jest ich stan prawny – zasoby Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

3. W odniesieniu do sfery gospodarczej, rozwój leśnictwa w gminie stwarza duże możliwości rozwoju przemysłu drzewnego w rejonie miasta Golczewa i Wysokiej Kamieńskiej.

▪ Turystyka.

Uwarunkowania rozwoju.

Gmina Golczewo posiada znaczne walory predysponujące ją do rozwoju różnych form turystyki. Są to:

- Rzeki i jeziora, w tym 5 o powierzchni powyżej 1 ha (w tym jez. Okonie o pow. 55 ha i jez. Szczucze o pow. niecałe 40 ha).
- Znaczne kompleksy leśne, w tym o dużej atrakcyjności krajobrazowej i w części możliwe do swobodnej penetracji turystycznej.
- Liczne i cenne pod względem krajobrazowym obszary (zespoły przyrodniczo-krajobrazowe).
- Cenne zabytki kultury materialnej.
- Wykształcone w części formy turystycznego zainwestowania.
- Istniejące szlaki turystyczne.

Funkcja turystyczna wykształciła się głównie w mieście. Turystyczną bazę noclegową stanowią: hotel, pensjonaty na 60 m. n, kwatery prywatne (80 m. n), gospodarstwa agroturystyczne (30 m. n) i pole namiotowe. Ponadto w mieście zlokalizowana jest baza paraturystyczna w postaci: restauracji, barów, stołówki oraz kawiarni.

W odniesieniu do funkcji turystycznej gminy należy odnotować brak zaplecza dla rozwoju różnych form turystyki ruchowej: kortów tenisowych, ścieżek konnych, tras rowerowych, mini golfów, itp.

Kierunki i formy rozwoju.

Na obszarze gminy preferuje się rozwój turystyki (przemysłu turystycznego) nie kolidującej ze środowiskiem przyrodniczym.

W tym celu wyznacza się:

- tereny pod zagospodarowanie rekreacyjne w postaci bazy noclegowej zapleczem paraturystycznym, na terenach najbardziej atrakcyjnych dla turystyki pobytowej a zarazem nie wywołujących negatywnych skutków w środowisku przyrodniczym,
 - obszary predysponowane do rozwoju turystyki krajoznawczej, o dużych wartościach przyrodniczych, dostępne do penetracji turystycznej z zaleceniem zagospodarowania szlaków turystycznych, ścieżek spacerowych i dydaktycznych, parkingów i punktów widokowych,
 - miejscowości predysponowane do rozwoju agroturystyki.
1. Pod zagospodarowanie turystyczne (turystyka pobytowa) wyznacza się tereny w miejscowościach:
 - Golczewo - ogólnodostępne ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty,
 - Kłęby - ośrodki wypoczynkowe, domy letniskowe,
 - Imno - domy letniskowe, wczasy „w siodle”, obozy hippiczne,
 - Mechowo - wczasy „w siodle”,
 - rejon Koplina (nad projektowanym zbiornikiem retencyjnym), domy letniskowe, pensjonaty
 - rejon Wysokiej Kamieńskiej – tereny sportowo-rekreacyjne,
 - obszar kopalni kruszywa naturalnego „Kłodzino II” - po wyeksploatowaniu złoża i wykonaniu rekultywacji na cele wodne, z możliwością lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej wokół zbiornika wodnego, przy założeniu:
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy - do 15% terenu przeznaczanego pod zabudowę,
 - jednorodne podstawowe cechy architektoniczne budynków,
 - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, w tym kondygnacja poddasza - do 7,5 m od poziomu terenu do kalenicy,
 - dachy symetryczne, 2-spadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°,
 - zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków sanitarnych w systemie indywidualnym lub grupowym,
 - obszar złoża kruszywa naturalnego „Wysoka Kamieńska II” - po wyeksploatowaniu złoża i wykonaniu rekultywacji na cele wodne, z możliwością lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej wokół zbiornika retencyjnego.
 2. Rozwój agroturystyki proponuje się w miejscowościach: Golczewo, Kłęby, Samlino, Koplino, Niemica, Mechowo i Drzewica oraz w istniejących leśniczówkach i gajówkach z możliwością adaptacji istniejących obiektów na cele rekreacyjne. W miejscowościach tych nie wyznacza się terenów pod rekreację, zakłada się natomiast wykorzystanie na ten cel istniejących obiektów. Zaleca się zapewnienie odpowiedniego standardu wypoczynku, uporządkowanie istniejącego zagospodarowania i wzbogacenie istniejącej infrastruktury społecznej o usługi związane z rekreacją: urządzenia sportowe, obiekty kultury, gastronomia, itp.
 3. Rozwój turystyki krajoznawczej związany jest z terenami o znacznych walorach przyrodniczych, i kulturowych. Wyznacza się:
 - trasy turystyczne, rowerowe - nawiązujące do krajowych i regionalnych tras rowerowych,
 - trasy kajakowe na rzekach Wołezenicy i Niemicy,
 - stacje wodne w rejonie jez. Okonie, i wsi Niemica i Kozielice,
 - pola namiotowe, pola kempingowe w rejonie gajówek i leśniczówek, przy trasach turystycznych, w sąsiedztwie obszarów o wybitnych walorach przyrodniczych.

4. Ponadto proponuje się lokalizację pól golfowych w rejonie miejscowości Gadom i Upadły.
5. Na terenach o znacznych walorach przyrodniczych (objętych ochroną z tytułu przepisów szczególnych) proponuje się wyznaczenie ścieżek turystycznych i dydaktycznych z punktami widokowymi:
 - ZPK "Bukowa Góra" , leżący na północny- zachód od Ronicy (wyznaczenie i zagospodarowanie ścieżek dydaktycznych),
 - ZPK „Samliński Las” (ścieżka dydaktyczna, punkt widokowy),
 - ZPK „Golczewski Las” (ścieżka turystyczna, zakaz budowy indywidualnych zejść do jeziora i budowy pomostów powyżej 10 m długości).

▪ **Produkcja (przemysł, usługi naprawcze) i eksploatacja surowców.**

Uwarunkowania rozwoju.

Do głównych uwarunkowań związanych z rozwojem funkcji produkcyjnej należą:

- nieistniejąca tradycja w postaci czynnych zakładów przemysłu spożywczego i drzewnego z wykształconym rynkiem zbytu poza obszarem gminy,
- znaczna baza surowcowa w postaci produkcji roślinnej i w części zwierzęcej,
- niewykorzystany w pełni majątek trwały,
- znaczne zasoby siły roboczej,
- perspektywiczne zasoby surowców mineralnych,
- prognozowane rynki zbytu z uwagi na sąsiedztwo pasa nadmorskiego,
- istniejące trasy komunikacyjne (samochodowe i kolejowe),
- znaczna aktywność gospodarcza mieszkańców gminy,
- **grunty objęte Kostrzyńsko – Słubicką Specjalną Strefą Ekonomiczną w mieście Golczewo (obręb geodezyjny nr 7) i w oparciu o nie rozwój funkcji przemysłowej, składowej, usługowej na terenach sąsiednich.**

Ograniczeniem w rozwoju przemysłu są:

- konieczność dostosowania intensywności rozwoju funkcji do wymogów środowiska,
- przestarzałe technologie,
- stosunkowo niski poziom materialny mieszkańców gminy,
- struktura zawodowa mieszkańców,
- **konieczność dostosowania intensywności rozwoju funkcji do wymogów wynikających z maksymalnego zapotrzebowania na powierzchnie użytkową określonego w „Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę w Gminie Golczewo”.**

Bilans zapotrzebowania na powierzchnie użytkową i chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno – magazynowo -składową [P]

obszar	maksymalne zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową [m ²]	chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę	Bilans [m ²]
gmina Golczewo	78 860	20 680	58 180

Dla nowej zabudowy o funkcji produkcyjno – magazynowo - składowej, przy docelowym maksymalnym zapotrzebowaniu wynoszącym 78.860 m², łączna chłonność obszarów oszacowana na poziomie 20.680 m² nie pokrywa maksymalnego zapotrzebowania. Deficyt wynosi ok. 58.180 m², czyli ok. 75% w porównaniu do istniejącej zabudowy.

Kierunki i zasady rozwoju.

Proponuje się następującą hierarchię funkcji produkcyjno-usługowej:

- przemysł rolno-spożywczy,
- przemysł drzewny,
- drobna wytwórczość i usługi związane z produkcją rolną i obsługą ruchu turystycznego,
- przemysł wydobywczy (eksploatacja surowców),
- przemysł oparty o kruszywa pospolite, **wyroby stalowe**, wyroby betonowe i ich pochodne **oraz inne gałęzie przemysłu**,
- lokalizacja zespołów elektrowni wiatrowych w obrębach ewidencyjnych: Kłęby i Kłodzino.

W odniesieniu do przemysłu rolno-spożywczego i urządzeń z zakresu obsługi rolnictwa, preferuje się lokalizację obiektów w mieście, z uwagi na jego położenie i istniejące tam zainwestowanie. Przemysł przetwórczy, składy, magazyny i usługi projektuje się w mieście Golczewo w rejonie byłego zakładu utylizacji i zwierząt, **na terenie gruntów objętych Kostrzyńsko – Słubicką Specjalną Strefą Ekonomiczną w mieście Golczewo oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie.**

W rejonie Wysokiej Kamieńskiej (ważny węzeł kolejowy), wyznacza się strefę przemysłową.

Dla rozwoju przemysłu drzewnego preferuje się rejon miasta i Wysokiej Kamieńskiej oraz inne miejscowości, adaptując na ten cel istniejące obiekty gospodarcze.

Wskaźniki do zagospodarowania terenów – wytyczne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- maksymalna powierzchnia zainwestowania do 80% powierzchni terenu,
- ~~powierzchnia zabudowy kubaturowej do 40% powierzchni zainwestowania,~~
- teren parkingowy do 10% powierzchni zainwestowania,
- powierzchnia biologicznie czynna do 20%,
- wysokość projektowanej zabudowy do 15 m od poziomu terenu,
- maksymalna wysokość do 45 m dla urządzeń instalacji i elementów technicznych (anteny, maszty odgromnikowe, kominy nad dachami, nad budynkami – maszynownie dźwigów, dźwigi, centrale wentylacyjne: klimatyzacja, kotłownie) **oraz dla obiektów produkcyjnych, których wysokość uwarunkowana jest procesami technologicznymi np. silosów,**
- geometria dachów - dla wszystkich obiektów przemysłowo-usługowych dachy płaskie do 15°.
- dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako uzupełniającą oraz obiekty socjalne sytuowane poza zasięgiem szkodliwego oddziaływania obiektów produkcyjnych – jedynie w charakterze towarzyszącej funkcji podstawowej.

Usługi związane z obsługą ruchu turystycznego (hotele, gastronomia, motele, handel, itp.) zaleca się lokalizować głównie w Golczewie, a usługi naprawcze w miejscowościach zlokalizowanych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych (Wysoka Kamieńska, Baczysław, Kretlewo, Gadam, Unibórz, Samlino) i we wsiach o funkcji turystycznej (Kłęby i Mechowo).

W odniesieniu do przemysłu wydobywczego:

- dopuszcza się wydobywanie kruszywa na złoża Kłodzino w granicach udokumentowanych zasobów przemysłowych (bez rozszerzenia obszaru wydobywania z uwagi na strefę alimentacji wód podziemnych),
- eksploatację złoża torów w Samlinie uzależnia się od uporządkowania sytuacji formalno-prawnej,

- eksploatację wapieni w rejonie Kłębów uzależnia się od wyników opracowania dotyczącego oddziaływania inwestycji na środowisko,
- eksploatację złoża kruszywa naturalnego „Drzewica” uzależnia się od wyników opracowania dot. oddziaływania inwestycji na środowisko,
- eksploatację złoża kruszywa naturalnego „Wysoka Kamieńska” udokumentowaną w kat. C₁, wyłącznie po uzyskaniu koncesji na wydobywanie. W granicach stref W.II. i W.III. ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia rozdziału 3.2. Stanowiska archeologiczne str. 34-38 niniejszego studium. Ustala się nakaz ustalenia filaru ochronnego od rzeki Wołczenica. Dopuszcza się rozszerzenie eksploatacji w przypadku udokumentowania złoża na obszarach sąsiednich, po uzyskaniu koncesji na podstawie przepisów ustawy prawo geologiczne i górnicze. Ustala się rekreacyjno - wodny kierunek rekultywacji,
- eksploatację złoża kruszywa naturalnego „Wysoka Kamieńska II” udokumentowaną w kat. C₁, wyłącznie po uzyskaniu koncesji na wydobywanie. Dla złoża o powierzchni ok. 16,2 ha wyznaczono, nawiązując do granic nieruchomości, teren górniczy (oznaczony na rysunku Studium symbolem „TG”) o powierzchni ok. 16,2 ha. Wyznaczenie granic eksploatacji złoża należy ustalić z zachowaniem wymaganych normami górniczymi pasów i filarów ochronnych, we właściwych odległościach od terenów innych właścicieli, oraz zarządców drogi, linii elektroenergetycznej i rzeki Wołczenica. Ustala się pas ochronny od stanowisk słupowych linii napowietrznej WN-110kV o promieniu min. 25 m oraz zapewnienie do nich dojazdu o szerokości min. 6 m. Ustala się szerokość korony filara ochronnego (obwałowania) od strony rzeki Wołczenica na minimum 10,0 m. Ustala się obligatoryjny kierunek wywozu kruszywa w kierunku północnym do drogi wojewódzkiej nr 108 z ominięciem miejscowości Wysoka Kamieńska. Wywóz kruszywa odbywać się będzie poprzez przylegającą od południa do granic terenu górniczego istniejącą drogę asfaltową, a następnie w kierunku południowo-zachodnim poprzez polną drogę i dalej przez przejazd kolejowy, a następnie dukt leśny, do drogi powiatowej nr 41-182/0040 i dalej w kierunku północnym aż do drogi wojewódzkiej nr 108. Dopuszcza się drugi wariant wywozu kruszywa naturalnego ze złoża poprzez przylegającą od południa do granic terenu górniczego istniejącą drogę asfaltową, a następnie skręcając w kierunku południowo-zachodnim poprzez polną drogę i dalej za przejazdem kolejowym na północ drogą biegnącą wzdłuż torów kolejowych (relacji Szczecin – Świnoujście), aż do drogi wojewódzkiej nr 108,
- eksploatację złoża kruszywa naturalnego „Kłodzino II” oznaczonego na załączniku graficznym jako TG – teren górniczy, udokumentowanego w części terenu w kat. C₁, wyłącznie po uzyskaniu koncesji na wydobywanie,
- wprowadza się nakaz ustalenia filaru ochronnego o szerokości min. 30,0 m od granicy terenów leśnych (wzdłuż granicy gminy oraz drogi gminnej o nr ewid. 329).

Przy zagospodarowaniu kopalni kruszywa należy:

- wykonać urządzenia eliminujące zanieczyszczenia ropopochodne wód powierzchniowych ziemi,
- prowadzić monitoring wody podpowierzchniowej szczególnie od strony spływu wód warstw wodonośnych zasilających ujęcie wody w miejscowości Buk w gminie Przybiernów,
- w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia warstwy wodonośnej zasilającej ujęcie wody w Buku wykonać otwory zastępcze zapewniające zapotrzebowanie na wodę dla ujęcia.

Dopuszcza się na terenie lokalizację niezbędnej infrastruktury technicznej. Obsługa komunikacyjna kopalni z drogi powiatowej Nr 0033Z przez drogę istniejącą, graniczącą od strony zachodniej z terenem kopalni - w działce nr 326.

Dopuszcza się etapowanie eksploatacji.

Dopuszcza się rozszerzenie eksploatacji w przypadku udokumentowania złoża na obszarach sąsiednich, po uzyskaniu koncesji na podstawie przepisów ustawy prawo geologiczne i górnicze.

Ustala się rekreacyjno - wodny kierunek rekultywacji.

- Zaleca się prowadzenie dalszych prac w celu udokumentowania prognozowanych złóż kruszywa.

▪ Rybacktwo

Uwarunkowania rozwoju.

Intensywna gospodarka rybacka prowadzana jest w gminie głównie na stawach rybnych w Golczewie, Kłębach i Kłodzinie. W Golczewie znajdują się dwa stawy rybne: przy wschodnim brzegu jeziora Szczucze (hodowla karpia) i pomiędzy jeziorami Szczucze i Okonie, hodowla karpia i lina z własnym narybkiem.

W Kłębach znajdują się stawy rybne z hodowlą karpia i lina; w Kłodzinie - stawy rybne z hodowlą karpia.

Ponadto na jeziorach Szczucze i Okonie prowadzone są odłowy ryb. Jeziora te wraz z odcinkami rzeki Niemicy i kanałami wchodzi w skład ustanowionego obwodu rybackiego (o powierzchni ok. 120 ha) zlewni rzeki Świniec.

Jezioro Okonie jest jeziorem o typie linowo - szczupakowym, natomiast Szczucze - sandaczowym. Potencjalny zakres wydajności połowowej dla obydwu jezior wynosi: Okonie -30-40 kg/ha, Szczucze - 25-35 kg/ha.

Jeziora są własnością Skarbu Państwa, dzierżawione obecnie osobom fizycznym.

Na terenie gminy znajduje się również małe jeziora - Lubcz (Imno), typ rybacki - karasiowe.

Głównym ograniczeniem dla intensywnego rozwoju gospodarki rybackiej stanowi konieczność podporządkowania tej funkcji rygorom środowiska.

Kierunki i zasady rozwoju.

W odniesieniu do gospodarki rybackiej:

1. Postuluje się prowadzenie ekstensywnej gospodarki rybackiej na jeziorach Okonie, Szczucze i Lubcz. W odniesieniu do stawów rybnych sąsiedztwie jez. Szczute wskazane jest prowadzenie hodowli ryb w sposób nie zagrażający czystości wód jeziora.
2. Z uwagi na ochronę wód podziemnych, intensywną hodowlę ryb na stawach w rejonie Kłębów i Kłodzina uzależnia się od pozytywnych wyników ekspertyzy, dotyczącej oddziaływania hodowli na środowisko.
3. Wyznacza się jak postulowane tereny do prowadzenia intensywnej hodowli ryb tereny, w sąsiedztwie Samlina. Przewiduje się odtworzenie byłego jeziora Samlino na rzece Niemicy, z możliwością retencjonowania wody z przeznaczeniem na nawodnienie i hodowlę ryb.
4. Zagospodarowanie stawów rybnych wymaga ekspertyzy dotyczącej wpływu prowadzenia intensywnej gospodarki rybackiej na środowisko, głównie na stan czystości wód.

5.2. Osadnictwo.

Charakter sieci osadniczej.

Ludność gminy Golczewo liczy niecałe 6.000 mieszkańców, w tym w mieście niecałe 2700 (stan na dzień 30.06.2014 r. wg gminnej ewidencji). Gmina posiada bardzo gęstą sieć osadniczą, na którą składają się miasto i liczne wsie liczące od kilku do ponad 600 mieszkańców. Miasto Golczewo, będące siedzibą władz samorządowych i stanowiące ośrodek życia społecznego i gospodarczego położone jest w centralnej części gminy.

Ośrodkami wspomagającymi siedzibę gminy są wsie: Wysoka Kamieńska położona w zachodniej części gminy oraz Mechowo, położone w wschodniej części gminy. Miasto posiada znacznie rozwinięte funkcje gospodarcze: są to funkcje przemysłu, budownictwa, usług komercyjnych oraz funkcję turystyczną. Zarówno obszar gminy jak i wsie położone na jej terenie mają wiodącą funkcję rolnictwa. Funkcja uzupełniająca w postaci przemysłu i usług komercyjnych rozwinęła się w Wysokiej Kamieńskiej, Mechowie, Samlinie i Gadomiu.

Uwarunkowania rozwoju.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania z zakresu środowiska przyrodniczego, na terenie gminy nie występują większe ograniczenia w rozwoju osadnictwa z wyjątkiem występowania w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania terenów o glebach dobrej jakości, pokrywających się z przydatnością do - celów budowlanych.

Rozwój osadnictwa uwarunkowany jest:

- rozwojem funkcji gospodarczych, dostosowanych do charakteru przestrzeni i trendów koniunkturalnych zapewniających zatrudnienie jej mieszkańcom,
- przygotowaniem terenów pod rozwój osadnictwa poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i poprzez realizację infrastruktury technicznej,
- zapewnieniem dogodnej dostępności do usług z zakresu edukacji, ochrony zdrowia, kultury, sportu i administracji (realizacja zadań samorządowych i usprawnienie komunikacji),
- preferencyjnym działaniem władz samorządowych na rzecz zapewnienia miejsc pracy w produkcji i usługach komercyjnych.

Kierunki i zasady rozwoju.

1. Hierarchia jednostek osadniczych i system obsługi.

W odniesieniu do hierarchii jednostek osadniczych utrzymuje się istniejący system hierarchii i obsługi:

- siedziba gminy – miasto Golczewo,
- ośrodki wspomagające ośrodek gminny: Wysoka Kamieńska i Mechowo.

Biorąc pod uwagę konieczność poprawy dostępności do urządzeń usługowych zakłada się:

- lokalizację obiektów z zakresu infrastruktury społecznej, stanowiących zadania własne gminy, przede wszystkim w Golczewie i w ośrodkach pomocniczych w Wysokiej Kamieńskiej i Mechowie,
- stosowanie preferencji lokalizacyjnych dla usług komercyjnych w wyznaczonych ośrodkach obsługi ludności.

W zakresie infrastruktury społecznej proponuje się realizację następującego programu:

- przygotowanie terenu pod zabudowę mieszkaniową wraz z infrastrukturą techniczną w mieście (ca 300 mieszkań) oraz wsiach predysponowanych do intensywnego rozwoju (Wysoka Kamieńska i Mechowo),
- budowa mieszkań komunalnych,
- realizacja inwestycji związanych z poprawą poziomu edukacji (pełne wyposażenie szkół w urządzenia sportowe, świetlice), ochrony zdrowia i podnoszeniem poziomu kultury (ośrodki upowszechniania kultury) i kultury fizycznej oraz opieki społecznej (Dom Dziennego Pobytu.) z preferencją lokalizacji w Golczewie.

2. Funkcje jednostek osadniczych.

- W odniesieniu do funkcji miasta i wsi zakłada się:
- kontynuację istniejących trendów (bardziej optymalne wykorzystanie walorów miasta Golczewa dla rozwoju funkcji turystycznej),

- rozwój funkcji rekreacyjnych we wsiach: Kłęby, Imno i Mechowo,
 - aktywizację funkcji agroturystycznej w Golczewie oraz we wsiach: Kłęby, Samlino, Koplino, Niemica, Mechowo i Drzewica oraz w istniejących leśniczówkach i gajówkach z możliwością adaptacji istniejących obiektów na cele rekreacyjne.
3. Zasady kształtowania osadnictwa.
- Jako generalną zasadę w kształtowaniu sieci osadniczej gminy przyjmuje się zasadę nie tworzenia nowych struktur osadniczych.
 - Preferencje lokalizacyjne do rozwoju funkcji gospodarczych i usług komercyjnych dotyczą usta i większych wsi, w których istnieją rezerwy w postaci niewykorzystanej infrastruktury produkcyjno-usługowej.
 - W odniesieniu do kształtowania układów osadniczych, zasadą wiodącą jest koncentracja w ramach istniejącej zabudowy i w jej sąsiedztwie.
 - Wyznacza się nowe tereny osadnicze bądź jako kontynuację założeń historycznych, lub też w formie nowej zabudowy, zharmonizowanej z krajobrazem miejscowości.
 - Postulowane w studium kierunki rozwoju osadnictwa, zawierają w sobie funkcje: mieszkaniową usługową i drobnej wytwórczości, jako funkcje osadnicze oraz funkcje gospodarcze i rekreacyjne.
 - Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy o charakterze ekstensywnym na innych, niewyznaczonych w „Studium” terenach.
 - Ustala się ograniczenie lokalizacji zabudowy wzdłuż dróg o charakterze przelotowym (wojewódzkich i powiatowych).
 - Ustala się zakaz zabudowy w paśmie minimum 6 m od jezior, rzek i cieków.

6. Komunikacja

Ocena stanu istniejącego.

Istniejąca sieć drogowa na terenie gminy umożliwia obsługę gminy na dobrym poziomie. Sieć ta pozwala na dogodnie skomunikowanie gminy z siedzibą powiatu, stolicą województwa jak i większością sąsiednich gmin. Stan nawierzchni głównego układu drogowego gminy jest zróżnicowany jednak generalnie można uznać, że jest to stan zadawalający. Podstawową rolę w obsłudze gminy jak i obsłudze ruchu turystycznego związanego z pasem nadmorskim spełnia droga nr 106 Rzewnowo - Golczewo - Nowogard - Pyrzyce (na niej też głównie skupia się ruch drogowy) oraz droga powiatowa Stuchowo - Golczewo - Przybiernów.

Dominującą rolę w przewozach pasażerskich odgrywa komunikacja PKS. Obecny układ połączeń obejmuje praktycznie wszystkie miejscowości gminy i nie wywołuje ograniczeń w jej funkcjonowaniu.

Funkcję uzupełniającą w przewozach pasażerskich pełni linia kolejowa relacji Szczecin - Wysoka Kamieńska - Świnoujście.

Linie kolejowe: normalnotorowa Płoty - Golczewo - Wysoka Kamieńska oraz wąskotorowa Popiele - Golczewo - Stepnica zostały w latach ubiegłych zawieszono.

Kierunki rozwoju.

6.1. Układ drogowy.

Podstawowy układ drogowy gminy oparty będzie o istniejącą sieć drogową. Główną osią komunikacyjną gminy na kierunku północ - południe pozostanie droga wojewódzka nr 106 Rzewnowo-Golczewo Nowogard. Droga ta nadal pełnić będzie istotną rolę w obsłudze ruchu turystycznego związanego z pasem nadmorskim.

Podstawową rolę w przejazdach na kierunku wschód – zachód odgrywa droga

województwa nr 108 Parłówko - Golczewo - Płoty spinająca drogi krajowe nr 3 i nr 6.Zakłada się:

1. Korektę drogi nr 108 w rejonie miejscowości Gadom, Kretlewo i Baczysław.
2. Budowę wiaduktu nad koleją w Wysokiej Kamieńskiej, na południe istniejącego stosunku do istniejącego przebiegu drogi nr 108 ze względu na rangę linii kolejowej Szczecin Dąbie - Świnoujście (linia objęta umową europejską AGC - o głównych międzynarodowych liniach kolejowych).
3. Utrzymanie istniejących dróg powiatowych z wyjątkiem:
 - drogi 41 128 Kretlewo - Ronica,
 - drogi 41 129 Wołowiec - Samlino, z korektą drogi nr 41 129 do Mechowa.
 Drogi te proponuje się zakwalifikować do kategorii dróg gminnych.
4. Zakwalifikowanie do kategorii dróg gminnych drogi do Imna oraz dróg w rejonie wsi Gadom i Niemica (niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych).
5. Modernizację dróg, a w szczególności:
 - drogi nr 41 181 i 41 132, relacji Przybiernów - Golczewo - Stuchowo,
 - drogi nr 41 193 Kozielice - Rekowo (nawierzchnia gruntowa),
 - drogi nr 41 143 (zaniżona szerokość drogi do 3 m),
 - drogi nr 41 182.
6. Przeznaczenie terenów położonych na działce nr 284/54 obręb Samlino i na części działki nr 269 obręb Golczewo 3 pod inwestycje celu publicznego, a w szczególności infrastrukturę komunikacyjną w ciągu dróg gminnych oznaczonych na rysunku Studium symbolem KD – teren dróg publicznych.

6.2. Układ kolejowy.Zakłada się:

- modernizację linii Szczecin Dąbie - Świnoujście (E-59) (przystosowanie do podwyższonych prędkości), z zachowaniem stacji kolejowej w Wysokiej Kamieńskiej jako stacji węzłowej i przystanku pasażerskiego,
- utrzymanie linii Wysoka Kamieńska - Kamień Pomorski,
- likwidowanie linii Wysoka Kamieńska - Golczewo - Płoty, zawieszanej dla przewozów pasażerskich w 1992 r. oraz dla przewozów towarowych w 1997 – 1999 r.,
- zlikwidowanie linii kolei wąskotorowej Popiele - Golczewo – Stepnica zawieszanej od 1996 r. i w znacznym stopniu zdewastowanej.

6.3. Ścieżki rowerowe.

Ważnym elementem systemu transportowego będą ścieżki rowerowe. Będą to ciągi głównie o charakterze turystycznym, ale także częściowo służące przejazdom związanym z pracą bądź usługami.

Nawiązując do przebiegów ścieżek rowerowych wynikających ze „Studium komunikacji rowerowej dla województwa szczecińskiego” (oprac. R.B.G.P - Szczecin z 1998 r.), proponuje się następujące przebiegi tras rowerowych:

- trasa nr 1 - w kierunku Gryfic po śladzie kolejki wąskotorowej. Trasa ta mogłaby być kontynuowana dalej w kierunku Rewala i Niechorza i do połączenia z międzynarodową Trasą Hanzatycką,
- trasa nr 3 - w kierunku Łożnicy (i dalej do Stepnicy i do połączenia z międzynarodową ścieżką rowerową wokół Zalewu Szczecińskiego) po śladzie kolejki wąskotorowej,
- trasa nr 4 - wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 106 do Kamienia Pomorskiego i dalej w kierunku Dziwnówka do połączenia z międzynarodową ścieżką rowerową wokół Zalewu Szczecińskiego,
- trasa nr 5 - wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 108 oraz częściowo po obecnej drodze

powiatowej 41 181 i 41 128 jako fragment proponowanej w „Studium komunikacji rowerowej” trasy „Pałaców i Zamków” o znaczeniu krajowym.

6.4. Komunikacja zbiorowa.

Zakłada się, że podstawowym środkiem komunikacji publicznej w gminie pozostanie autobus, a rolę uzupełniającą pełnić będzie kolej z przystankiem w Wysokiej Kamieńskiej. Przewiduje się utrzymanie obecnego układu linii i przystanków autobusowych, który pozwala na obsługę bliska 90% mieszkańców gminy. Zakłada się, że tylko nieliczne miejscowości pozostaną poza zasięgiem bezpośredniej obsługi autobusowej - głównie miejscowości o niewielkiej liczbie mieszkańców usytuowane w oddaleniu od głównego układu drogowego.

6.5. Zaplecze techniczne motoryzacji.

W odniesieniu do zaplecza technicznego motoryzacji zakłada się:

- utrzymanie istniejących stacji paliw z ewentualną rozbudową o stacje obsługi,
- możliwość realizacji nowych stacji wzdłuż głównych dróg (nr 108 i 106), poza obszarami chronionymi,
- budowę parkingów na terenach rekreacyjnych.

7. Inżynieria

7.1. Zaopatrzenie w wodę.

Uwarunkowania rozwoju.

Gmina Golczewo należy do obszaru o wysokim stopniu zaopatrzenia w wodę z centralnych ujęć wodociągowych. Z centralnego zaopatrzenia w wodę korzysta 99% mieszkańców. Podstawą zaopatrzenia są wody głębinowe. W obszarze gminy czynne są następujące wodociągi: 5 wodociągów grupowych, 1 wodociąg zbiorowy.

Wodociągi grupowe obsługują następujące miejscowości:

1. Golczewo - Sosnowice, część socjalno-mieszkaniowa zakładu utylizacji,
 2. Kłęby - Drzewica, Kłodzino, Ronica - gmina Przybiernów (Leszczno, Włodzisław, Moracz, Świętoszewko, Czarnogłowy, Buk),
 3. Kretlewo - Baczysław, Gadam, Wysoka Kamieńska, Dargoszewo, Kozielice,
 4. Niemica - Koplino,
 5. Mechowo - Upadły, Wołowiec, Kolonia Wołowiec, Zielonka, Gacko, Samlino.
- W obszarze południowym gminy występuje obszar chroniony wód wysokiej jakości rzek Wołczenicy i Niemicy. Jest obszar projektowany dla zaopatrzenia w wodę strefy nadmorskiej.

W obszarze gminy w stanie obecnym nie występują braki wód podziemnych na eksploatowanych ujęciach.

Kierunki rozwoju.

W odniesieniu do gospodarki wodnej:

1. Utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę z dopuszczeniem rozbudowy istniejących wodociągów (w oparciu o potrzeby i warunki hydrogeologiczne). Przy zabudowie rozproszonej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych.
2. Zaleca się prowadzenie zintegrowanego systemu monitoringu w zakresie jakości oraz ilości poboru wód podziemnych.
3. Ustala się:
 - opracowanie i wprowadzenie stref pośrednich (zasobowych) dla istniejących ujęć wody w miejscowościach: Kłęby, Kretlewo, Niemica, Mechowo, Samlino i Unibórz,

- likwidację (celem zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do warstwy wodonosnej) nieczynnych ujęć we wsiach: Ronica, Kłodzino, Sosnowice i Dargoszewo.
- 4. Nieczynne ujęcie w Gadomiu może stanowić ujęcie awaryjne, spięte siecią wodociągów grupowych (Kretlewo, Kłęby).
- 5. Niezależnie od sieci wodociągowej, zgodnie z zarządzeniem Nr 2/95 Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21.09.1995 r. (M. P. Nr 59, poz. 663), przewiduje się lokalizację studni awaryjnych publicznych w każdej miejscowości, lub wykorzystanie do tych celów studni wyłączanych z eksploatacji.
- 6. Istniejące studnie awaryjne i baseny przeciwpożarowe należy przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w przypadku wystąpienia sytuacji kryzysowych (rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji - Dz. U. z 1999 r. Nr 7, poz. 64).
- 7. Teren zmiany Studium (część obrębu geodezyjnego Golczewo 6) leży w granicach strefy ochronnej - terenu ochrony pośredniej - komunalnego ujęcia wód podziemnych w Golczewie, zlokalizowanych przy ul. Słonecznej.
- 8. Przeznaczenie terenów położonych na działce nr 67/3 obręb ewidencyjny Unibórz oraz na działkach nr 219/6 i 219/7 obręb ewidencyjny Niemica pod inwestycje celu publicznego, a w szczególności infrastrukturę w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę oznaczonych na rysunku Studium symbolem ITw – teren infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę .

7.2. Regulacja stosunków wodnych.

Uwarunkowania.

Na obszarze gminy Golczewo istnieje bogaty układ hydrograficzny. Gmina położona jest w zlewni rzeki Świniec i jej dopływów Niemicy, części rzeki Wołczy i Wołczyńcy. W ciągu rzeki Niemicy położone są jeziora Szczucze i Okonie oraz Samlino.

Całkowita powierzchnia zlewni rzeki Niemicy wynosi 112,6 km². Potrzeby wodne rolnictwa w zlewni rzeki Niemicy wynoszą:

- powierzchnia użytków zielonych - 325 ha,
- powierzchnia gruntów ornych - 790 ha,
- pobory wody - rok suchy - 5.607 tys. m³

Stan zmeliorowanych użytków rolnych w gminie Golczewo wynosi:

- grunty orne - 2.752 ha,
- łąki - 1.588 ha,
- pastwiska – 1.056 ha.

Z uwagi na stale zachodzące zmiany w rolnictwie, stan zmeliorowania użytków rolnych również ulega zmianie. Wynika to przede wszystkim ze zmiany sposobu wykorzystania gruntów rolnych. Stan techniczny rowów melioracyjnych jest niezadowalający, a system odwadniający niewystarczający. Zastrzeżenia budzą budowle melioracyjne, a szczególnie jaz drewniany na rzece Wołczyńcy, zlokalizowany w m. Dargoszewo.

Zlewnia rzek Wołczyńcy i Grzybnicy, (rzeka poza terenem gminy Golczewo), została zakwalifikowana jako zlewnia wód wysokiej jakości, będących ważnym źródłem zaopatrzenia w wodę miejscowości pasa nadmorskiego.

Na rzece Wołczyńcy w rejonie Wysokiej Kamieńskiej funkcjonuje zbiornik retencyjny o pow. ok. 5 ha, poziom zwierciadła wody – 12,7 m n.p.m., rzędna dna zbiornika – 10,5 m n.p.m. o pojemności ok. 100.000 m³.

Zgodnie ze zgłoszonymi do opracowania wnioskami zachodzi potrzeba budowy sztucznych zbiorników wody na rzece Niemicy, w tym odtworzenie jeziora Samlino.

Kierunki rozwoju.

W odniesieniu do regulacji stosunków wodnych:

1. Zakłada się zwiększenie wielkości zasobów dyspozycyjnych w zlewni poprzez:
 - a) wykonanie na rzece Wołcznicy, w regionie Dargoszewa budowli regulującej przepływ - jazu, przy wysokości piętrzenia wody 1,20 m z przeznaczeniem do nawodnień,
 - b) wykonanie na rzece Wołcznicy, w rejonie Wysokiej Kamieńskiej poszerzenia i pogłębienia istniejącego zbiornika retencyjnego o funkcji przeciwpowodziowej i alimentacyjnej do pojemności ok. 200.000 m³.
 - c) wykonanie na rzece Niemicy:
 - zbiornika retencyjnego „Benice-Koplińsko” za pomocą jazu, grobli wstecznej i podniesienia drogi, z przeznaczeniem do nawodnień,
 - odtworzenie jeziora Samlińsko za pomocą jazu, z przeznaczeniem do nawodnień i hodowli ryb. Występuje tu sprzeczność funkcji z uwagi na propozycję utworzenia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego.
2. Zadania dotyczące regulacji rzek, przepływu, retencji i stanu wód winny być rozwiązywane kompleksowo w układach całych zlewni. Dotyczy to również rozwoju systemów melioracyjnych.
3. Ustala się:
 - a) zakaz zabudowy terenów przybrzeżnych rzek, kanałów i zbiorników wodnych,
 - b) w zależności od warunków topograficznych dla uniknięcia podtapiania lub okresowego zalania należy zachować odpowiednie odległości wynikające ze szczegółowych badań geologiczno-inżynierskich,
4. Obszar zmiany Studium (część obrębu geodezyjnego Golczewo 6) jest zmeliorowany siecią rowów otwartych. Woda z tego terenu odprowadzana jest do rowu R-C, który biegnie przy ulicy Ogrodowej i dalej rurociągiem wpada do jeziora Szczucze.
Ustala się: w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przy realizacji inwestycji należy zapewnić regulację stosunków wodnych dla całego obszaru i zachować istniejący kierunek spływu wód.

7.3. Odprowadzenie ścieków.Uwarunkowania rozwoju.

Na terenie gminy jedynie w dwóch miejscowościach, w Golczewie i Wysokiej Kamieńskiej, istnieje sieć kanalizacyjna i oczyszczalnie ścieków. W obydwu miejscowościach istnieje rozdzielczy system kanalizacyjny. Z sieci kanalizacyjnej korzysta 47 % mieszkańców gminy. W Golczewie istnieje oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna o przepustowości 800 m³; z kanalizacji korzysta 95,4 % mieszkańców miasta. W Wysokiej Kamieńskiej istnieje oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna, o przepustowości 50 m³; z kanalizacji korzysta 36,5 % mieszkańców. Lokalizacja oczyszczalni uniemożliwia jej rozbudowę i zachowanie strefy ochrony sanitarnej. W miejscowościach Kretlewo i Dargoszewo znajdują się oczyszczalnie „wierzbowe”. W pozostałych miejscowościach istnieje indywidualny system odprowadzania ścieków. Przy zabudowie rekreacyjnej i zabudowie o niskiej intensywności ścieki odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych. Ścieki wywożone są taborem specjalnym na punkt zlewny, zlokalizowany na terenie oczyszczalni w Golczewie.

Zakład utylizacji w Golczewie posiada własne urządzenia oczyszczające, zlokalizowane na terenie zakładu. W zakładzie wprowadzono obieg zamknięty wód technologicznych.

Kierunki rozwoju.

W odniesieniu do gospodarki ściekowej:

1. Przyjmuje się docelowo objęcie kanalizacją sanitarną wszystkich obszarów, centralnie zaopatrywanych w wodę.
2. Zakłada się:

- a) modernizację i rozbudowę oczyszczalni ścieków w Golczewie z zasięgiem obsługi miasta, terenów rekreacyjnych i wsi: Kłęby i Sosnowic,
 - b) budowę oczyszczalni ścieków i kanalizacji dla wsi Wysoka Kamińska, z wykorzystaniem istniejących obiektów jako przepompowni ścieków,
 - c) budowę oczyszczalni i kanalizacji grupowych:
 - Kłodzino - Drzewica,
 - Niemica - Koplino,
 - Kozielice - Dargoszewo,
 - Baczysław - Kretlewo - Gadam,
 (z możliwością wykorzystania istniejących oczyszczalni „wierzbowych”).
3. Budowę oczyszczalni zbiorowych we wsiach: Ronica, Samlino, Wołowiec, Mechowo, Upadły, Unibórz.
4. Dopuszcza się:
- indywidualne systemy oczyszczania ścieków przy zabudowie rozproszonej położonej poza strefami alimentacji wód i obszarami chronionymi,
 - możliwość łączenia oczyszczalni zbiorowych w systemy grupowe,
 - realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków, zrealizowanych na terenach własnych.
5. Przeznaczenie terenów położonych na działkach: nr 216/29 obręb Niemica i 74/4 obręb Kozielice pod inwestycje celu publicznego, a w szczególności infrastrukturę w zakresie kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych oznaczonych na rysunku Studium symbolem IT_K – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja.

7.4. Usuwanie odpadów.

Uwarunkowania.

Na terenie gminy znajdują się dwa wysypiska odpadów stałych: „Kretlewo” i „Kłęby” oraz jedno wysypisko w trakcie realizacji w rejonie Niemicy. Wysypiska „Kretlewo” i „Kłęby” nie spełniają wymogów środowiska.

W trakcie inwentaryzacji zlokalizowano na terenie gminy szereg „dzikich” wysypisk.

Kierunki rozwoju.

W odniesieniu do gospodarki odpadami utrzymuje się miejski system gromadzenia odpadów na poszczególnych posesjach, segregację odpadów (u źródła) i wywóz na komunalne wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo.

1. Zakłada się:

- zakończenie realizacji wysypiska komunalnego „Niemica”; dopuszcza się lokalizację zakładu utylizacji i przetwórstwa odpadów,
- wywóz nieczystości płynnych z obszarów nieskanalizowanych na punkty zlewnie oczyszczalni ścieków,
- wywóz odpadów przemysłowych na urządzone kwatery na wysypisku komunalnym.

2. Ustala się likwidację istniejących wysypisk „Kretlewo” i „Kłęby” oraz wysypisk „dzikich” i rekultywację terenu w kierunku rolnym lub leśnym.

7.5. Elektroenergetyka.

Uwarunkowania.

Energia elektryczna dla gminy Golczewo dostarczana jest na poziomie napięcia WN-110 kV liniami napowietrznymi Reclaw-Golczewo i Golczewo-Nowogard. Podstawowym źródłem zasilania jest, stacja 110/15 kV „Golczewo”, zlokalizowana we wschodniej części miasta.

Kierunki rozwoju.

W odniesieniu do rozwiązań z zakresu elektroenergetyki:

1. Zakłada się:
 - a) Utrzymanie i rozbudowę stacji 110/15 kV „Golczewo”.
 - b) Przebudowę odcinka linii napowietrznej 110 kV Reclaw - Golczewo nad jez. Szczucze w Golczewie. Proponuje się dwa warianty:
 - prowadzenie linii napowietrznej z ominięciem jeziora (wariant preferowany),
 - podwyższenie odcinka linii i wykonanie go z obostrzeniem III stopnia.
 Przy liniach 110 kV należy uwzględnić strefy uciążliwości po 20 m od osi linii.
 - c) Rozbudowę sieci SN - 15 kV dla zasilania zabudowy mieszkaniowej w Golczewie oraz we wsiach Kłęby i Wysoka Kamieńska.
2. Linie przebudowywane lub nowe linie zaleca się budować wzdłuż dróg lub naturalnych linii rozgraniczenia terenów
3. Należy zapewnić dwustronne zasilanie linii magistralnych i odgałęzień zasilających kilka stacji transformowanych 15/04 kV.
4. Zaleca się promowanie wykorzystania lokalnych źródeł energii odnawialnych poprzez:
 - a) Budowę małych elektrowni wodnych na rzekach Niemicy i Wołczenicy, wykorzystując istniejące i nowe budowle wodne.
 - b) Budowę siłowni wiatrowych uwzględniając walory przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe. Wyznacza się obszary najbardziej korzystne pod lokalizację ferm wiatrowych.
 - c) Wyznacza się obszary pod lokalizację ferm wiatrowych w obrębach ewidencyjnych: Kłęby i Kłodzino, o następujących uwarunkowaniach:
 - minimalna odległość od zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi nie mniejsza niż 400 m, w zależności od usytuowania siłowni wiatrowych i budynków względem stron świata, przy uwzględnieniu izofony o wartości 40 - 45 dB;
 - minimalna odległość od rezerwatów (z wyjątkiem florystycznych) i łęgówisk – 1000 m,
 - rezerwatów flory – 200 m,
 - minimalna odległość od skraju zwartych kompleksów leśnych – 100 m,
 - minimalna odległość od rzek – 200 m, większych zbiorników wodnych – 500 m,
 - odległość pomiędzy poszczególnymi siłowniami – min. 300 m,
 - zapewnienie dojazdu sprzętem specjalistycznym do istniejących stanowisk słupowych i przewodów elektroenergetycznych linii napowietrznych oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii,
 - budowę przesyłowych linii energetycznych,
 - zachowanie odległości od dróg o nawierzchni utwardzonych i linii kolejowych – 100 m,
 - zachowanie odległości od istniejących i projektowanych sieci gazowych wysokiego i średniego ciśnienia oraz napowietrznych linii energetycznych WN i SN zgodnie z obowiązującymi przepisami branżowymi,
 - parametry siłowni wiatrowych: w zależności od przyjętych technologii i uwarunkowań terenowo-środowiskowych – jednak nie więcej niż 200 m od powierzchni terenu do górnego położenia śmigła generatora prądotwórczego, przy mocy generatora 2,0÷4,0 MW,
 - obiekty o wysokości 50÷100 m i powyżej będą stanowiły przeszkody lotnicze i powinny być wyposażone w znaki przeszkodowe oraz uzgadniane odpowiednio z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP i Polską Agencją Żeglugi Powietrznej (lub ich przyszłych

- odpowiedników), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych (Dz. U. Nr 130, z 2003 r., poz. 1193) oraz rozporządzeniem Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 13 stycznia 2006 r. zmieniającym Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych (Dz. U. Nr 9, poz. 53),
- opracowanie do każdej lokalizacji farmy wiatrowej studium wpływu siłowni wiatrowych na krajobraz z uwzględnieniem powiązań widokowych,
 - przeprowadzenie procedur wynikających z zapisów rozdziału 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zmianami),
 - minimalne odległości od stref ochronnych ostoi i miejsc rozrodu zwierząt wg załącznika nr 5 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. Nr 220, poz. 2237),
 - uwzględnienie występujących na tym obszarze uwarunkowań przyrodniczych wynikających z:
 1. sąsiedztwa Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja Golczewska”.
 2. położonych w obrębie obszaru bądź w jego najbliższym sąsiedztwie:
 - a) obszaru proponowanego do objęcia ochroną w formie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego (ZPK IV)
 - b) proponowanych użytków ekologicznych (UE-6, UE-11)
 - c) stwierdzonych stanowisk chronionych gatunków roślin i zwierząt.
 3. Stwierdzonych stanowisk chronionych gatunków roślin i zwierząt, wykazanych w „Waloryzacji przyrodniczej Gminy Golczewo” (BKP w Szczecinie, 1998 r.); zgodnie z wymogi wynikającymi z:
 - a) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, a w szczególności zapisy art. 33 ust.1, który zabrania podejmowania działań mogących, odrębnie lub w kumulacji z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszarów Natura 2000,
 - b) wskazań dla ochrony obszarów i obiektów cennych przyrodniczo ujęte w „Waloryzacji przyrodniczej Gminy Golczewo”.
 - uwzględnienie pokładów złoża wapieni i margli „Czarnogłowy – Kłęby”. Należy zatem wydzielić tam obszar, na którym wprowadzony będzie zakaz umiejscawiania wież elektrowni wiatrowych w celu umożliwienia przyszłej eksploatacji złoża.

7.6. Zaopatrzenie w gaz.

Uwarunkowania.

Na terenie gminy nie występuje gazyfikacja przewodowa i brak jest sieci gazociągów. Mieszkańcy gminy zaopatrywani są w gaz płynny w butlach, co zapewnia pełne pokrycie potrzeb. Dla potrzeb gminy opracowana jest koncepcja programowa budowy gazociągów wykonany przez firmę „PROGAZ” w Szczecinie.

Kierunki rozwoju.

W zakresie zaopatrzenia w gaz przewiduje się wprowadzenie gazyfikacji przewodowej w całej gminie. Zakłada się:

1. Doprowadzenie gazociągu średniego ciśnienia wariantowo:
 - wariant I od strony wschodniej z gminy Płoty przechodzącego dalej do gminy Przybiernów,
 - wariant II od strony południowej z miejscowości Jarszewko.
2. Podłączenie odbiorców do sieci średniego ciśnienia za pośrednictwem reduktorów

indywidualnych lub grupowych.

7.7. Zaopatrzenie w ciepło.

Uwarunkowania.

Na terenie gminy nie występują scentralizowane systemy zaopatrzenia w ciepło. Większe źródła ciepła o charakterze kotłowni lokalnych występują w Golczewie i Wysokiej Kamieńskiej.

Kierunki rozwoju.

W zakresie zaopatrzenia gminy w ciepło nie przewiduje się zcentralizowanych systemów ciepłowniczych. Zakłada się:

1. Zaopatrzenie w ciepło przez kotłownie lokalne i przez źródła indywidualne.
2. Preferowanie wprowadzania opalania gazem, olejem opałowym, energią elektryczną w celu minimalizacji emisji zanieczyszczenia atmosfery.
3. Preferuje się instalowanie wysokosprawnych źródeł ciepła i poprawę izolacji cieplnej budynków.
4. Zaleca się instalowanie niekonwencjonalnych, ekologicznych źródeł ciepła (energii słońca, wiatru, pompy ciepła, biogaz, itp.)

7.8. Telekomunikacja.

Uwarunkowania.

Gmina Golczewo obsługiwana jest przez wyniesiony moduł centralowy, zlokalizowany w Golczewie oraz 5 węzłów dostępowych centrali cyfrowej Kamień Pomorski zlokalizowanych w miejscowościach: Kozielice, Kretlewo, Mechowo, Upadły i Wysoka Kamieńska.

Moduł cyfrowy w Golczewie oraz szafy dostępowe na terenie gminy połączone są liniami światłowodowymi pracującymi w strukturze pierścienia SDH. Lokalizacja i struktura sieci rozdzielczej zapewnia dostęp do usług cyfrowych dla istniejących i potencjalnych abonentów z obszaru gminy.

Kierunki rozwoju.

W odniesieniu do telekomunikacji:

1. Zakłada się przyłączenie nowych abonentów do istniejących sieci telefonii stacjonarnych.
2. Przewiduje się rozwój sieci telefonii komórkowej. Przy lokalizacji masztów należy brać pod uwagę względy krajobrazowe i wymogi środowiska.

7.9 Gospodarka komunalna

1. Przeznaczenie terenu położonego na części działki nr 295 obręb Mechowo pod inwestycję celu publicznego, a w szczególności pod rozszerzenie istniejącego cmentarza komunalnego oznaczonego na rysunku Studium symbolem ZC – teren cmentarza.
2. Przeznaczenie terenu położonego na działce nr 375/4 obręb Golczewo 5 pod inwestycję celu publicznego, a w szczególności pod rozszerzenie istniejącego cmentarza komunalnego oznaczonego na rysunku Studium symbolem ZC – teren cmentarza.

8. Plany miejscowe i opracowania specjalistyczne

8.1. Plany miejscowe.

Potrzeba sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego związana jest z udostępnieniem terenów wyznaczonych w studium na cele osadnictwa i pod rozwój funkcji gospodarczych, w tym głównie funkcji turystycznej.

W wyniku analizy potrzeb terenowych, przeprowadzonych w niniejszym studium proponuje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmian w obowiązującym planie dla:

1. Miejscowości: Golczewa, Wysokiej Kamieńskiej i Mechowa.
2. Terenów wyznaczonych na cele rozwoju funkcji turystycznej w miejscowościach: Imno, Kłęby i rejon Niemicy.
3. Obszarów przyrodniczych, dla których wykonanie planów miejscowych jest obowiązkowe z tytułu przepisów ustawy o ochronie środowiska:
 - istniejących zespołów przyrodniczo-krajobrazowych: „Las Golczewski”, „Las Samliński” i „Widłakowy Las”,
 - proponowanych zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, dla ich ustanowieniu: „Podmokłe łąki koło Ronicy”, „Bukowa Góra”, „Dolina Stawy”, „Samliński Las” i „Golczewski Las”.
4. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu eksploatacji Kłodzino II - według przepisów odrębnych Prawa geologicznego i górniczego.
5. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcjach przemysłowych, składowych i usługowych w rejonie byłego zakładu utylizacji zwierząt – część obrębu Golczewo 7, **położonych na terenie gruntów objętych Kostrzyńsko – Słubicką Specjalną Strefą Ekonomiczną oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie. Miejscowy plan winien uwzględnić fakt, iż niewielkie fragmenty terenu przeznaczonego pod funkcje przemysłowe, znajdujące się na jego północnych krańcach wchodzą w zakres obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi.**
6. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru obręb geodezyjny Golczewo 6 dotyczy zmiany Studium dla zieleni parkowej sportu i rekreacji.
Ustala się zasady realizacji inwestycji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:
 - zachowanie zieleni cennej przyrodniczo,
 - przebudowa istniejącej zieleni i nasadzenie nowych gatunków zgodnych z warunkami siedliskowymi terenów,
 - regulacja stosunków wodnych z możliwością zbiorników wodnych,
 - realizacja urządzeń sportowych (boiska do gier, place zabaw i inne urządzenia),
 - w zakresie rekreacji dopuszcza się budowę amfiteatru, obiektów małej architektury,
 - dopuszcza się zabudowę mieszkaniową rekreacji indywidualnej, na obrzeżach terenu wydzielonych w sąsiedztwie istniejących ulic miejskich,
 - w zakresie komunikacji należy wyznaczyć drogi wewnętrzne i ścieżki spacerowe.
7. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod zespoły elektrowni wiatrowych w obrębach ewidencyjnych Kłęby i Kłodzino.
8. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przeznaczonego pod inwestycję celu publicznego, a w szczególności pod rozszerzenie istniejącego cmentarza komunalnego – działka nr 375/4 obręb Golczewo 5 wraz z przeznaczeniem terenów leśnych na cele nieleśne.

9. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przeznaczonego pod produkcję rolniczą (ferma tuczu drobiu) - działki nr 181 i 300 obręb Mechowo.

8.2. Opracowania specjalistyczne.

Proponuje się wykonanie następujących opracowań specjalistycznych, dotyczących:

- ekologicznych i ekonomicznych aspektów eksploatacji surowców mineralnych, ze szczególnym uwzględnieniem złoża wapieni w rejonie Kłębów, złoża kruszywa „Kłodzina” i złoża torfów w Samlinie,
- możliwości lokalizacji ferm wiatrowych, biorąc pod uwagę ochronę środowiska przyrodniczego i krajobrazu oraz uwarunkowania ekonomiczne,
- możliwości prowadzenie intensywnej hodowli ryb na jez. Szczucze (ekspertyza ustalająca, wpływ hodowli na jakość wód),
- obszaru proponowanego jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Samliński Las” w celu rozstrzygnięcia zasadności budowy zbiornika.

9. Polityka przestrzenna gminy

Realizacja przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy następuje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach administracyjnych, wydawanych na podstawie planów oraz poprzez programy rozwoju gospodarczego gminy, programy rozwoju infrastruktury społecznej i technicznej. Działania związane z polityką przestrzenną gminy obejmują:

- opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu realizacji zakładanych programów inwestycyjnych,
- prowadzenie odpowiedniej polityki gruntami (komunalizacja gruntów),
- działania bezinwestycyjne na rzecz ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, tzw. ochrona bierna,
- działania o charakterze promocyjnym, marketingowym itp.

Bardzo istotnym problemem dla realizacji założonego celu, jakim jest poprawa warunków życia mieszkańców miasta i gminy, jest określenie priorytetów, zarówno w sferze planowania przestrzennego, jak i realizacji programów z uwagi na ograniczone możliwości budżetowe. Programy te zostały sprecyzowane przy problematyce traktującej o poziomie życia mieszkańców gminy, komunikacji i inżynierii. Prowadzenie polityki gruntami komunalizacja gruntów ma na celu umożliwienie:

- Realizacji zadań publicznych stojących przed samorządem z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej.
- Poprawę kondycji ekonomicznej gminy poprzez przejmowanie i zbywanie gruntów państwowych (AWRSP), będących przedmiotem zainteresowania potencjalnych inwestorów. Działanie to przyczynia się zwiększenia budżetu gminy i zmniejszenia bezrobocia poprzez stworzenie nowych miejsc pracy, przy zastosowaniu polityki promocyjnej.

W odniesieniu do ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego będącego podstawą rozwoju aktywizującej się funkcji gospodarczej, jaką jest turystyka (traktowanej jako najmniej agresywna w stosunku do walorów środowiska) wskazane ściśle przestrzeganie ustaleń zawartych w przepisach szczególnych mających na celu ochronę ich unikalnych wartości.

Z uwagi na rangę ponadlokalną istniejących na terenie gminy obszarów, istnieje możliwość finansowania inwestycji mających na celu ochronę dóbr ze środków spoza budżetu gminy.

10. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Przyjęte rozwiązania i ustalenia zmiany studium zostały zainicjowane uchwałą Nr V/43/07 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany, zmienionej uchwałą Nr VII/57/07 z dnia 28 czerwca 2007 r. Przedmiotem zmiany przyjętej uchwałą Nr XVII/156/08 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 6 listopada 2008 r. jest wprowadzenie zmiany przeznaczenia części obszaru położonego w obrębie Baczysław.

Zmiana - teren eksploatacji „Kłodzino II”

Zmiana II studium została przyjęta uchwałą Nr XVIII/162/08 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 18 grudnia 2008 r. Zmiana dotyczy przeznaczenia terenów pod eksploatację kruszywa wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz komunikacyjną drogową w obrębie Kłodzino.

Procedura opracowania zmiany studium spełnia wymogi ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Rozwój gospodarczy Polski, wyjątkowy wzrost koniunktury w budownictwie, w tym wielkie inwestycje w drogownictwie wywołuje ogromne zapotrzebowanie na surowce i materiały budowlane w tym kruszywa pospolite.

Budowa kopalni w Baczysławiu, jak również kopalni Kłodzino II, z uwagi na bliskość drogi krajowej nr 3 stwarza możliwość wykorzystania surowca zarówno na rynku lokalnym jak i przy pracach nad modernizacją tej drogi.

Prawo geologiczne i górnicze w art. 16 pkt 5 stanowi, że „Udzielenie koncesji na działalność, o której mowa w art. 15 ust. 1 pkt 2 i 3, z wyjątkiem takiej działalności wykonywanej w granicach obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej, wymaga uzgodnienia z właściwym wójtem, burmistrzem albo prezydentem miasta. Uzgodnienie następuje na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”. W związku z powyższym niniejsza zmiana Studium jest uzasadniona jako pierwszy etap planistyczny w procedurze uzyskania koncesji na wydobycie kruszywa.

Obecnie złoża kruszywa naturalnego „Kłodzino II”, eksploatowane jest na podstawie Koncesji WRiOŚ.III.ZN-7515/12/2008/2009, obowiązującej do dnia 30.04.2019 r. Udzielona koncesja ustala wymóg opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego.

Zmiana III studium przyjęta uchwałą Nr XXVII/245/09 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 5 listopada 2009 r. Zmiana dotyczy przeznaczenia terenu pod przemysł, składy i usługi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz komunikacją drogową,

w części obrębu geodezyjnego miasta Golczewo nr 7 działka nr 568.

Zgodnie z ogólnymi kierunkami rozwoju gminy Golczewo, lokalizacja zakładu przemysłowego wyrobu elementów betonowych w rejonie byłego zakładu utylizacji zwierząt jest w pełni uzasadniona. Zakład będzie pracował na bazie surowców mineralnych pospolitych, co w gminie ma swoje odzwierciedlenie w aktualnie wykonywanych zmianach „Studium” gminy dotyczących nowych zakładów eksploatacji kruszywa mineralnego (zmiana studium I i II). Położenie terenu przyszłej inwestycji nie ingeruje w elementy środowiska przyrodniczego podlegającego ochronie na terenie projektowanej działki i w najbliższym sąsiedztwie.

Występująca tu infrastruktura techniczna miasta Golczewa umożliwia w pełni zaspokajanie potrzeb zakładu produkcyjnego wraz z jego zapleczem socjalnym. Bezpośrednie sąsiedztwo drogi nr 106 – sprawia, że transport do obsługi tej inwestycji jest bardzo korzystny w powiązaniu z pozostałą siecią drogową regionu.

Lokalizacja zakładu na kierunku południowo-wschodnim miasta w znacznej odległości od jego zabudowań (około 1,5 km), przy dominujących wiatrach z północnego – zachodu jest bardzo korzystna. Uciążliwość zakładu będzie ograniczała się do terenu własnej działki. W wyniku realizacji tego przedsięwzięcia powstaną nowe miejsca pracy. Generalnie rzecz biorąc korzystna lokalizacja tego typu inwestycji dla miasta Golczewa, a zmiana w „Studium” jest w pełni uzasadniona. Jest to pierwszy etap prac planistycznych zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zmiana IV studium przyjęta uchwałą Nr XI/59/2011 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 29 września 2011 r.

Przedmiotem zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golczewo” jest przeznaczenie terenów pod funkcję rekreacyjno – sportową z zielenią parkową urządzoną w części obrębu nr 6 miasta Golczewo.

Powyższy zapis umożliwi powstanie na terenie miasta Golczewo ogólnodostępnego kompleksu rekreacyjno-wypoczynkowego położonego pomiędzy ulicami Szkolną, Ogrodową, Witosa i Zwycięstwa, składającego się przede wszystkim z zieleni parkowej urządzonej oraz usług rekreacyjno-sportowych z zabudową towarzyszącą (boiska, obiekty małej gastronomii) i elementów małej architektury (place zabaw) i na obrzeżach dopuszcza się zabudowę mieszkaniową rekreacji indywidualnej o wysokich walorach architektonicznych. Istotnym elementem będzie wyznaczenie ścieżek rowerowych, spacerowych oraz niezbędne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Grunty w tym obszarze są w większości nienośne i nie nadają się pod intensywną zabudowę mieszkaniową, zaś zmiana istniejącego użytkowania tego terenu przyczyni się do jego zagospodarowania co utworzy ogólnodostępny teren publiczny będący wizytówką miasta.

Zmiana studium V przyjęta została uchwałą Nr XVIII/115/2012 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 5 czerwca 2012 r.

Przedmiotem zmiany jest ustalenie dostępu komunikacyjnego do terenu kopalni kruszywa „Kłodzino II”. Dostęp dotyczy sprzętu ciężkiego i transportu kruszywa. Zmiana ta ma na celu eliminację przewidywanych uciążliwości związanych z ich przejazdami przez wieś Kłodzino. Po wyeksploatowaniu złoża ustala się rekreacyjno-wodny kierunek rekultywacji, z dopuszczeniem zespołu zabudowy rekreacji indywidualnej wraz z niezbędnymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej; ustalenie parametrów zabudowy wynika z wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Na rysunku zmiany studium oznaczono teren, którego dotyczy zmiana, w tym ustalona zasada obsługi komunikacyjnej.

Zmiana studium VI została przyjęta uchwałą Nr XXII/133/2012 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 13 listopada 2012 r.

Przedmiotem zmiany studium jest zmiana sposobu zagospodarowania terenów w obrębach Kłęby i Kłodzino wyznaczonego granicami wg załącznika graficznego oraz przeznaczenie tych terenów pod lokalizację elektrowni wiatrowych z infrastrukturą towarzyszącą oraz strefami oddziaływania. Biorąc pod uwagę troskę o środowisko naturalne oraz nasze zobowiązania związane z ratyfikacją Protokołu z Kioto oraz przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej, energetyka wiatrowa jest jedną z najszybciej rozwijających się branż produkujących zieloną energię elektryczną. W celu ochrony obszarów przyległych w studium zapisano konieczność opracowania planu miejscowego dla obszaru obejmującego teren lokalizacji elektrowni wiatrowych i niezbędnej

infrastruktury technicznej i komunikacyjnej wraz ze strefą oddziaływania na tereny działek sąsiednich gdzie będzie obowiązywał zakaz zabudowy przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Lokalizacja farmy wiatrowej będzie miała też dodatni wymiar ekonomiczny dla gminy Golczewo. Lokalizacja elektrowni wiatrowych w obrębie miejscowości Kłęby i Kłodzino jest poza terenami środowiska przyrodniczego podlegającymi prawnej ochronie i leży w znacznej odległości od terenów Natura 2000. Występujące udokumentowane złoża kopalin wapieni i margli podlegają ochronie. Na tych terenach obowiązuje zakaz lokalizacji wież elektrowni wiatrowych.

Zmiana studium VII, zainicjowana uchwałą nr XXII/134/2012 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 13 listopada 2012 r., zmieniona uchwałą XLIII/259/2014 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golczewo”, została przyjęta uchwałą Nr VIII/72/2015 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 24 września 2015 r.

Przedmiotem zmiany studium jest zmiana przeznaczenia terenów położonych w obrębach ewidencyjnych: Unibórz, Mechowo, Upadły, Kłodzino, Niemica, Kłęby, Samlino, Drzewica, Kozielice oraz 3 i 5 Golczewo na cele związane z realizacją inwestycji celu publicznego służących wykonywaniu zadań własnych gminy. Zmiany te bezpośrednio wpłyną na poprawę warunków życia mieszkańców oraz na rozwój lokalnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Obszary objęte VII zmianą Studium to niewielkie działki (od 390m² do 9960m²) rozproszone po całym terenie gminy Golczewo w obrębie 10 miejscowości (patrz tabela poniżej), położone w obrębie zabudowań lub bezpośrednio przylegające do terenów zainwestowanych. W większości przypadków zmiana Studium sankcjonuje stan istniejący, tereny objęte zmianą funkcjonują jako place zabaw, boiska sportowe i tereny ujęć wód podziemnych. I tak w miejscowościach Unibórz i Niemica na terenach przeznaczonych w Studium do zmiany pod infrastrukturę w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych obecnie funkcjonują urządzenia związane z wydobyciem wody (studnie) ustalone decyzjami o pozwoleniu wodno – prawnym Starosty Kamieńskiego. Z kolei w miejscowościach Upadły, Kłodzino, Niemica, Samlino i Drzewica na terenach przeznaczonych w Studium do zmiany pod infrastrukturę w zakresie kultury i kultury fizycznej funkcjonują już zespoły urządzeń służących do aktywnego wypoczynku mieszkańców takie jak: place, zabaw oraz boiska sportowe. W miejscowościach Golczewo (obręb ewidencyjny nr 3) i Samlino tereny przeznaczone w Studium do zmiany pod infrastrukturę komunikacyjną (drogi gminne) są położone w zabudowie mieszkaniowej, a konsekwencją zmiany ich przeznaczenia będzie zagospodarowanie polegające na modernizacji przebiegu drogi i budowie infrastruktury towarzyszącej (zatoczka autobusowa, parkingi). W miejscowościach Kozielice i Niemica na terenach przeznaczonych w Studium do zmiany również będą one związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych gminy Golczewo i służyć będą jako miejsce pod infrastrukturę w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych. Natomiast w miejscowościach Golczewo (obręb ewidencyjny nr 5) oraz Mechowo tereny objęte zmianą w Studium są przeznaczone na poszerzenie istniejących, w tych miejscowościach cmentarzy komunalnych.

**SZCZEGÓŁOWY WYKAZ TERENÓW
OBJĘTYCH ZMIANĄ VII STUDIUM Z PODZIAŁEM NA FUNKCJE**

lp.	obszary	nr działki	powierzchnia [ha]	obręb ewidencyjny	przeznaczenie terenu w Studium	Oznaczenie na rysunku Studium
1.	Obszar 1	67/3	0,0390	Unibórz	Inwestycja celu publicznego w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę	IT _w – teren infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę
2.	Obszar 2	216/29	0,1731	Niemica	Inwestycja celu publicznego w zakresie kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych	IT _k – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja
3.	Obszar 3	219/6 i 219/7	0,6507	Niemica	Inwestycja celu publicznego w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę oraz w zakresie kultury fizycznej	IT _{w,US} – teren infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę oraz teren sportu i rekreacji
4.	Obszar 4	74/4	0,6300	Kozielec	Inwestycja celu publicznego w zakresie kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych	IT _k – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja
5.	Obszar 5	cz. dz.295	0,8000	Mechowo	Inwestycja celu publicznego w zakresie rozszerzenia cmentarza komunalnego	ZC- teren cmentarza
6.	Obszar 6	376/4	0,9962	Golczewo 5	Inwestycja celu publicznego w zakresie rozszerzenia cmentarza komunalnego	ZC- teren cmentarza
7.	Obszar 7	230/2	0,1826	Upadły	Inwestycja celu publicznego w zakresie kultury fizycznej	US – teren sportu i rekreacji
8.	Obszar 8	320/4	0,1116	Kłodzino	Inwestycja celu publicznego w zakresie kultury fizycznej	US – teren sportu i rekreacji
9.	Obszar 9	cz. dz. 216/21	0,3460	Niemica	Inwestycja celu publicznego w zakresie kultury i kultury fizycznej	US – teren sportu i rekreacji
10.	Obszar 10	142 i 144	0,6200	Kłęby	Inwestycja celu publicznego w zakresie kultury fizycznej	US – teren sportu i rekreacji
11.	Obszar 11	114/1	0,7000	Samłino	Inwestycja celu publicznego w zakresie kultury fizycznej	US – teren sportu i rekreacji
12.	Obszar 12	25	0,3211	Drzewica	Inwestycja celu publicznego w zakresie kultury fizycznej	US – teren sportu i rekreacji
13.	Obszar 13	284/54	0,0545	Samłino	Inwestycja celu publicznego w zakresie komunikacji w ciągu drogi gminnej	KD – teren dróg publicznych
14.	Obszar 14	269	0,1228	Golczewo 3	Inwestycja celu publicznego w zakresie komunikacji w ciągu drogi gminnej oraz pod infrastrukturę w zakresie kultury fizycznej	KD,US – teren dróg publicznych oraz teren sportu i rekreacji

Zmiana studium VIII zainicjowana Uchwałą nr XXIII/139/2012 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golczewo” w obrębie Wysoka Kamieńska. Przedmiotem zmiany studium jest zmiana przeznaczenia terenów rolniczych o niskich klasach bonitacyjnych (RV, RVI i LV) na teren kopalni kruszywa naturalnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Na podstawie sporządzonego opracowania „Dokumentacja Geologiczna złoża kruszywa „Wysoka Kamieńska II” w kat C1”, wyznaczono granice złoża, które pokrywają się z terenem objętym zmianą Studium.

Złoże kruszywa naturalnego Wysoka Kamieńska II położone jest około 1 km na południowy – wschód od Wysokiej Kamieńskiej. Kopalnię główną stanowi kruszywo naturalne piaszczysto – żwirowe w kat. C1 (piasek i pospółka). Ustalono geologiczne zasoby bilansowe w wysokości 1010 tys. ton kruszywa o średnim punkcie piaskowym 83,0%, przy średniej miąższości złoża 3,7 m. Dla złoża o powierzchni 16,1804 ha wyznaczono, nawiązując do granic nieruchomości (działka nr 252/1 obręb ewidencyjny Wysoka Kamieńska), teren górniczy (oznaczony na rysunku Studium symbolem „TG”) o powierzchni 16,1804 ha. Granice eksploatacji złoża zostały ustalone z zachowaniem wymaganych normami górniczymi pasów i filarów ochronnych, we właściwych odległościach od terenów innych właścicieli oraz zarządców drogi, linii elektroenergetycznej i rzeki Wołczenica. Wpływ eksploatacji złoża „Wysoka Kamieńska II” na środowisko zamknie się w granicach wyznaczonego w koncesji na wydobywanie kruszywa obszaru górniczego i terenu górniczego. Prowadzenie eksploatacji kruszywa naturalnego na terenie objętym zmianą Studium jest warunkowane tym, że Gmina

Golczewo planuje rozbudowę w tym miejscu zbiornika wodnego - retencyjnego o przeznaczeniu rekreacyjnym (oznaczonego na rysunku Studium symbolem „ZR”). Aktualnie na terenie objętym zmianą istnieje zbiornik retencyjny rzeki Wolczenicy o powierzchni ok. 5,0 ha, który nie był dotychczas ujęty w Studium. Po zakończeniu eksploatacji kopalni zbiornik ten zostanie rozbudowany powierzchniowo i pogłębiony, co znacznie zwiększy jego pojemność. Zbiornik ten będzie oddzielony od rzeki Wolczenicy wałem ochronnym – przeciwpowodziowym, a woda będzie do niego wpływać i wypływać poprzez odpowiednio utworzone przepusty - kanały. Poza podstawowym kierunkiem rekultywacji - rozbudową zbiornika retencyjnego z możliwością jego rekreacyjnego wykorzystywania, na pozostałych terenach dopuszcza się możliwość zabudowy rekreacyjno-turystycznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (oznaczone na rysunku Studium symbolem „US”). Do rekultywacji tych terenów po zakończeniu eksploatacji zostanie wykorzystany nadkład glebowy.

Ponieważ na obecnym etapie nie wiadomo jak będą dokładnie przebiegać granice zarówno obszaru górniczego, jak i powstałego w wyniku eksploatacji zbiornika retencyjnego oraz pozostałych terenów pod zabudowę rekreacyjno-turystyczną cały teren w granicach zmiany został oznaczony symbolem „TG.ZR.US” – teren projektowanego terenu górniczego, zbiornik retencyjny, teren sportu i rekreacji.

W Studium został także zapisany obligatoryjny kierunek wywozu kruszywa w kierunku północnym do drogi wojewódzkiej nr 108 z ominięciem miejscowości Wysoka Kamieńska. Wywóz kruszywa odbywać się będzie poprzez przylegającą od południa do granic terenu górniczego istniejącą drogę asfaltową, a następnie skręcając w kierunku południowo-zachodnim poprzez polną drogę i dalej przez przejazd kolejowy, a następnie dukt leśny, do drogi powiatowej nr 41-182/0040 i dalej w kierunku północnym, aż do drogi wojewódzkiej nr 108. Dopuszcza się drugi wariant wywozu kruszywa naturalnego ze złoża poprzez przylegającą od południa do granic terenu górniczego istniejącą drogę asfaltową, a następnie skręcając w kierunku południowo-zachodnim poprzez polną drogę i dalej za przejazdem kolejowym na północ drogą biegnącą wzdłuż torów kolejowych (relacji Szczecin – Świnoujście), aż do drogi wojewódzkiej nr 108.

Zmiana VIII Studium przyjęta uchwałą Nr XIV/124/2016 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 27 kwietnia 2016 r.

Zmiana studium IX zainicjowana Uchwałą nr IX/91/2015 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golczewo” w obrębie Mechowo.

Przedmiotem zmiany Studium jest zmiana przeznaczenia terenów rolniczych o niskich klasach bonitacyjnych na tereny produkcji rolniczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Inwestycja jest zgodna z ogólnymi kierunkami i zasadami rozwoju ustalonymi w Studium dla gminy Golczewo, które w gospodarczym aspekcie kształtowania struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu zarówno prognozowanych trendów rozwojowych jak i uwarunkowań przyrodniczych na miejsce pierwsze w hierarchii funkcji wysuwa kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Przed niniejszą zmianą tereny te były przeznaczone w Studium jako tereny rolnicze (uprawa roli i pastwiska), jednak ze względu na słabą jakość gleb (RV, RVI, RVIZ i PsIV) nie były one właściwie wykorzystywane gospodarczo - częściowo odłogowane oraz wykorzystywane jako łąki kośne (okresowo wykaszane). Zmiana przeznaczenia terenów rolniczych na tereny produkcji rolniczej pozwoli na ich lepsze wykorzystanie poprzez umożliwienie budowy fermy tuczu drobiu.

W Studium gminy Golczewo wszystkie dotychczas wyznaczone tereny produkcji rolniczej znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej co spowodowane jest historycznie wykształconą strukturą funkcjonalno – przestrzenną, związaną z dawnym sposobem gospodarowania na terenach wiejskich. Takie tereny znajdują się w miejscowościach: Kłęby (ferma tuczu drobiu), Samlino (ferma tuczu trzody chlewnej), Dargoszewo (ferma tuczu drobiu) Sosnowice (ferma tuczu trzody chlewnej), Kozielice (ferma tuczu trzody chlewnej) oraz Kretlewo i Ronica. Współcześnie występują one na miejscu dawnych folwarków lub obiektów po Państwowych Gospodarstwach Rolnych. Wszystkie tereny są zabudowane i użytkowane zgodnie z zapisami w Studium, w związku z czym wykonana analiza terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną z produkcją rolniczą wykazała konieczność zmiany przeznaczenia terenu dotychczas użytkowanego rolniczo na teren produkcji rolniczej. Ze względu na szczególny charakter planowanej funkcji - na teren produkcji rolniczej, szczegółowego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę nie sporządza się.

Za lokalizacją fermy tuczu drobiu w miejscu wyznaczonym na rysunku Studium przemawia fakt, iż znajdować się ona będzie w znacznej odległości od zabudowy mieszkaniowej (blisko 1 km od zwartej zabudowy wsi Mechowo gmina Golczewo i ponad 1 km od zwartej zabudowy wsi Ciesław gmina Świerzno), co przy dominujących wiatrach z północnego – zachodu jest bardzo korzystne. Uciążliwość zakładu będzie ograniczała się do terenu własnej działki, co znajduje odzwierciedlenie w „Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie fermy tuczu zlokalizowanej w miejscowości Mechowo, gmina Golczewo z dnia 6 marca 2014 r.”. Ponadto w miejscowości Ciesław w odległości około 1500 m od planowanej fermy znajduje się zakład wytwórni pasz, który będąc integralnym ogniwem w procesie produkcji pozwala na osiągnięcie przestrzenno-ekonomicznego efektu synergii.

Położenie terenu pod przyszłą inwestycję nie ingeruje w elementy środowiska przyrodniczego podlegającego ochronie zarówno na terenie objętym zmianą jak i w najbliższym sąsiedztwie. Naturalną izolację dla potencjalnego zakładu tworzy przylegający od północnego wschodu kompleks leśny, zaś z pozostałych stron otoczony jest polami uprawnymi.

Teren posiada dostęp do drogi powiatowej 1032Z relacji Stuchowo – Mechowo – Golczewo poprzez drogi gruntowe na działkach nr 180 i 186 obręb Mechowo, przez które może odbywać się wjazd i wyjazd na teren zakładu, co sprawia, że transport do obsługi tej inwestycji jest bardzo korzystny w powiązaniu z pozostałą siecią drogową regionu.

Ze względu na charakter planowanej w tym miejscu inwestycji (budowa fermy tuczu drobiu) w dalszej kolejności konieczne jest sporządzenie dla tego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Natomiast jednoczesne wprowadzenie dla terenu zakazu prowadzenia działalności rolniczej w zakresie hodowli, uboju i przetwórstwa zwierząt futerkowych (nerek, lisów, jenotów, tchórzy, szynszyli, nutrii i królików) jest zgodne z ogólnymi kierunkami i zasadami kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej w gminie Golczewo wyrażonymi w Uchwale nr XVII/147/2016 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 20 czerwca 2016 r.

Zmiana IX Studium przyjęta uchwałą Nr XXXIV/262/2017 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 27 października 2017 r.

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań do zmiany X

Przyjęte rozwiązania w zmianie Studium zostały zainicjowane uchwałą nr XXXVIII/292/2018 Rady Miejskiej w Golczewie z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golczewo.

W Studium gminy Golczewo wśród dotychczas wyznaczonych terenów pod funkcje przemysłowe brak jest terenów pod tzw. „park przemysłowy”, w którym mogłyby się ulokować średniej wielkości zakłady przemysłowe lub kilka mniejszych powiązanych siecią kooperacji. Aktualnie wyznaczone tereny pod funkcje przemysłowe są nieliczne, niewielkie obszarowo i rozproszone po kilku miejscowościach, funkcjonując najczęściej w oparciu o historycznie wykształconą strukturą funkcjonalno – przestrzenną, związaną z dominującym w gminie rolniczym charakterem produkcji. Takie tereny znajdują się w miejscowościach: Wysoka Kamieńska (produkcja drewna), Mechowo (produkcja materiałów budowlanych), Gadom (produkcja drewna kominkowego, magazyny). Podobna struktura funkcjonuje w samym Golczewie, gdzie pod tereny przemysłowe przeznaczone zostały tereny i obiekty dawnych zakładów przemysłowych, które działały w okresie PRL. Wszystkie te tereny są zabudowane i użytkowane zgodnie z zapisami w Studium, a stopień zagospodarowania sięga około 80%. Wykonana na potrzeby niniejszej zmiany analiza terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną z produkcją przemysłową („Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w Gminie Golczewo”) wykazała konieczność przeznaczenia w gminie Golczewo nowych terenów pod przemysł, składy i usługi.

Niniejsza zmiana dotyczy przeznaczenia terenu pod przemysł, składy i usługi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz komunikacją drogową, w części obrębu geodezyjnego miasta Golczewo 7. Obszar przeznaczony do zmiany przylega bezpośrednio do terenów, objętych Kostrzyńsko – Słubicką Specjalną Strefą Ekonomiczną i choć formalnie nie jest częścią składową KSSSE to stanowi jej dopełnienie funkcjonalne. Rozporządzeniem Rady Ministrów zmieniającym rozporządzenie w sprawie kostrzyńsko - słubickiej specjalnej strefy ekonomicznej z dnia 16 grudnia 2016 r. powiększono tereny Strefy m.in. o obszar o powierzchni ok. 4,67 ha w gminie Golczewo. Zwiększenie powierzchni terenu pod funkcje przemysłowe o około 10,64 ha umożliwi realizację przedsięwzięć inwestycyjnych polegających na utworzeniu nowej jednostki gospodarczej na znacznie większą skalę, co zwiększy elastyczność w doborze możliwości lokowania nie tylko wielkopowierzchniowych zakładów produkcyjnych ale również modułowych dzięki

umożliwieniu powstania wokół strefy sieci zakładów kooperacyjnych.

Przeznaczenie terenu pod funkcje przemysłowe jest zgodne z ogólnymi kierunkami i zasadami rozwoju ustalonymi w Studium dla gminy Golczewo, które w gospodarczym aspekcie kształtowania struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu zarówno prognozowanych trendów rozwojowych jak i uwarunkowań przyrodniczych na poczesne miejsce wysuwa rozwój produkcji – przemysłu w gminie. Grunty objęte zmianą Studium, położone są w granicach administracyjnych miasta i aktualnie przeznaczone są pod działalność rolniczą. Są to głównie użytki o symbolach RIVb, RIVa, RV, N, Ps, Ł, wśród których dominują gleby orne słabe i średnie.

Ponieważ ustalenia zawarte w Studium dla terenu pod funkcję przemysłową w obrębie 7 Golczewo zostały określone przed objęciem tych terenów przez Kostrzyńsko – Słubicką Specjalną Strefą Ekonomiczną, to w niniejszej zmianie rezygnuje się z zapisu dot. ograniczenia powierzchni zabudowy kubaturowej do 40% powierzchni zainwestowania, który to zapis uniemożliwia efektywne wykorzystanie ograniczonej powierzchni terenów objętych strefą.

Występująca w pobliżu infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem miasta Golczewa umożliwi w pełni zaspokajanie potrzeb zakładu przemysłowego wraz z jego zapleczem socjalnym. Bezpośrednie sąsiedztwo drogi nr 106 – sprawia, że transport do obsługi tej inwestycji jest bardzo korzystny w powiązaniu z pozostałą siecią drogową regionu.

Lokalizacja funkcji przemysłowej na kierunku południowo-wschodnim miasta w znacznej odległości od zwartej zabudowy (około 1,5 km), przy dominujących wiatrach z północnego – zachodu jest bardzo korzystna. Położenie terenu pod przyszłą inwestycję nie ingeruje w elementy środowiska przyrodniczego podlegającego ochronie zarówno na terenie objętym zmianą jak i w najbliższym sąsiedztwie. Naturalną barierę izolującą potencjalny zakład przemysłowy od zwartej zabudowy miasta Golczewo tworzy przylegająca od zachodu droga wojewódzka zaś od północy niezurbanizowany pas nieużytków położony na północ od byłego zakładu utylizacji zwierząt wzdłuż cieku wodnego.

Uciążliwość powstałych tu zakładów będzie ograniczała się do terenów własnych działek. Niemniej ze względu na charakter planowanej inwestycji: budowa zakładów przemysłowych, a także ze względu na konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w dalszej kolejności niezbędne jest sporządzenie dla tego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przy opracowywaniu miejscowego planu należy uwzględnić fakt, iż niewielkie fragmenty terenu przeznaczonego pod funkcje przemysłowe, znajdujące się na jego północnych krańcach wchodzą w zakres obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi.

Realizacja planowanej inwestycji przyczyni się do zwiększenia liczby przedsiębiorstw funkcjonujących na terenie gminy Golczewo. Ponieważ profil nowych zakładów będzie różny od dotychczas funkcjonujących na terenie gminy, to tym samym stworzone zostaną nie tylko liczne miejsca pracy (ok. 200-300) dla osób o kwalifikacjach podstawowych, ale również pojawi się szersze zapotrzebowanie na specjalistów i kadrę menadżerską. Pozwoli to utworzenie atrakcyjnych miejsc pracy dla mieszkańców Golczewa, co przyczyni się do wzrostu konkurencyjności miasta Golczewo i umożliwi zatrzymanie lub nawet odwrócenie niekorzystnych tendencji demograficznych związanych z migracją ludzi młodych do dużych ośrodków miejskich. Rozmiar zapotrzebowania na tereny przemysłowe wskazuje, że zrealizowanie przez inwestora planowanego przedsięwzięcia może skutkować utworzeniem podmiotu lub podmiotów gospodarczych o istotnym znaczeniu ekonomicznym w skali gminy Golczewo.