

Tab.18. Zapotrzebowanie na nową zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarami wyznaczonymi w miejscowych planie zagospodarowania przestrzennego w m² powierzchni użytkowej

Źródło: Opracowanie własne

funkcja zabudowy	zapotrzebowanie	zwiększone zapotrzebowanie na nową zabudowę (+ 30%)	chłonność terenów	nadwyżka zapotrzebowania nad chłonnością (nowe tereny) [m ² pow.uż.]
tereny mieszkaniowe	238 730,8	310 350,04	2 596 547	0
tereny usługowe	35 809,62	46 552,51	1 038 546	0
tereny produkcyjne	23 873,08	31 035,00	510 486	0

Niezależnie od powyższych obliczeń na obszarze gminy Gryfice stwierdzono potrzebę wyznaczenia nowych obszarów usług turystyki, co wynika przede wszystkim z pełnionej przez gminę funkcji ośrodka powiatowego, a także z uwagi na liczne walory przyrodnicze, krajobrazowe i rekreacyjne, a także bum inwestycyjny w zakresie turystyki, który obserwuje się na obszarze powiatu gryfickiego. W ten sposób władze gminy mogą kształtować przestrzeń, która odpowiadać będzie zarówno na potrzeby mieszkańców (zapotrzebowanie na nową zabudowę), jak i osób spoza gminy, w szczególności turystów, tym samym wzmacniając jeszcze bardziej pozycję gminy w skali regionu, a nawet kraju. Taki sposób zagospodarowania pozwoli na ochronę systemu przyrodniczo-środowiskowego w połączeniu z funkcjami turystycznymi i rekreacyjnymi. Dzięki temu obszar gminy ma szansę na osiągnięcie wzrostu poziomu i jakości życia mieszkańców.

Obowiązująca Strategia Rozwoju podkreśla, iż obecnie sektor turystyki w gminie Gryfice charakteryzuje rozwój dostosowany do obecnych potrzeb. Należy zatem wzmocnić bazę obsługi turystycznej i kierować ofertę na zamożnych turystów, którzy będą licznie odwiedzać największy w Polsce Hotel Gołębiowski***** zlokalizowany w sąsiedniej gminie Rewal. Stwarza to szansę na osiągnięcie międzynarodowego znaczenia gminy. Posiadane cechy (walory przyrodnicze, kulturowe, dostępność komunikacyjna), które przy spełnieniu określonych warunków (w zakresie m.in. inwestycyjnym, promocyjnym) dają szansę na rozwój turystyczny obszaru.

Przekładając te założenia na kwestię planowania przestrzennego, w niniejszym opracowaniu stwierdzono konieczność uwzględnienia kwestii środowiskowych oraz społecznych (brak lub niewystarczająca ilość terenów turystycznych i rekreacyjnych), a w konsekwencji zakłada się realizację obszarów łączących potrzeby środowiskowe i społeczne, w tym m.in.: