



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 9 czerwca 2015 r.

Poz. 2317

### UCHWAŁA NR VII/64/15 RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE

z dnia 30 kwietnia 2015 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie nr 4 miasta Gryfino - rejon ul. Artyleryjskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199), uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1 Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Zgodnie z uchwałą Nr XX/174/12 z dnia 26 kwietnia 2012 r. Rady Miejskiej w Gryfinie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie nr 4 miasta Gryfino - rejon ul. Artyleryjskiej, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gryfino zatwierdzonym uchwałą Nr XXI/183/08 z dnia 29 lutego 2008 r., zmienionym uchwałą Nr XXXIII/290/13 z dnia 25 kwietnia 2013 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie nr 4 miasta Gryfino - rejon ul. Artyleryjskiej, zwany dalej planem.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje teren położony przy ul. Artyleryjskiej i Armii Krajowej o powierzchni 1,8135 ha, w tym części dz. nr 352, 355, 356/2, 359, 362, 363, 366, 370, 375, 376, 377/1, 378/1, 379/1 w obr. nr 4 miasta Gryfino. Granice terenu objętego planem szczegółowo określa rysunek planu.

2. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi, produkcję w gospodarstwach rolnych, korekta dotychczasowych rozwiązań przestrzennych oraz ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

**§ 3.** Integralną częścią uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) Załącznik nr 2 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w skali 1:10 000;
- 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) Załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 4.** Wydzielone tereny o różnych funkcjach są oznaczone w tekście i na rysunku planu symbolem literowo-liczbowym według zasady gdzie poszczególne człony symbolu G4.74.01.MN oznaczają: G4 - położenie terenu funkcjonalnego w gminie (G4 - obręb nr 4 miasta Gryfino), 74 - kolejny numer planu miejscowego w gminie, 01 - numer terenu w zakresie funkcji, MN - funkcję terenu według oznaczeń rysunku planu.

§ 5. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnej funkcji nie pokrywające się z istniejącymi podziałami własnościowymi należy określić poprzez odczyt współrzędnych geodezyjnych punktów charakterystycznych z rysunku planu.

§ 6. Ustala się wydzielenie następujących terenów o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem G4.74.01.MN, o powierzchni 0,9682 ha;
- 2) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej oznaczony symbolem G4.74.01.U/MN, o powierzchni 0,2514 ha;
- 3) teren produkcji w ogrodniczych gospodarstwach rolnych z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem G4.74.01.RU/RM, o powierzchni 0,3347 ha;
- 4) teren dróg publicznych oznaczony symbolem G4.74.01.KD.D, o powierzchni 0,2151 ha;
- 5) teren dróg wewnętrznych oznaczony symbolem G4.74.01.KDW, o powierzchni 0,0331 ha;
- 6) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka oznaczony symbolem G4.74.01.E, o powierzchni 0,0107 ha.

§ 7. Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Zasady usytuowania nowej zabudowy określają:
  - a) obowiązujące linie zabudowy wyznaczające usytuowanie lica elewacji frontowej głównego budynku obejmującej co najmniej 65% powierzchni tej elewacji,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy ograniczające obszar usytuowania zabudowy,
  - c) przepisy odrębne;
- 2) Dla budynków gospodarczych i garażowych obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza obowiązującą lub nieprzekraczalną linię zabudowy części budynku i elementów architektonicznych takich jak:
  - a) części podziemne budynku,
  - b) gzymsy, okapy, detale wystroju: - do 1,0 m,
  - c) ryzality, wykusze, ganki, zadaszenia, balkony, schody zewnętrzne, pochylnie itp. - do 1,8 m na łącznej szerokości nie przekraczającej 25% długości elewacji;
- 4) Zasady kształtowania form zabudowy określają następujące parametry i wskaźniki:
  - a) obowiązująca forma zabudowy, jako określenie typu zabudowy, np. zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza,
  - b) powierzchnia zabudowy określana procentowo w stosunku do powierzchni działki,
  - c) ilość kondygnacji nadziemnych,
  - d) wysokość elewacji, mierzona od średniego poziomu terenu przy elewacji do poziomu dolnej krawędzi okapu poziomego (w przypadku budynków o dachach dwuspadowych określana dla elewacji równoległej do kierunku kalenicy),
  - e) wysokość zabudowy określona dla obiektów kubaturowych, jako maksymalny poziom kalenicy lub najwyższej krawędzi dachu mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku,
  - f) obowiązująca forma dachów, kąt nachylenia połaci głównych, kierunek kalenicy głównej zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, w tym w szczególności tymczasowych garaży i budynków gospodarczych z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się lokalizację kontenerowych obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) Ustala się następujące zasady lokalizacji nośników reklamy:
  - a) przez „nośnik reklamy” należy rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, w tym szyldy, tablice lub inne urządzenia reklamowe, w szczególności banery reklamowe i informacyjne, itp.,
  - b) zakaz sytuowania nośników reklamy z treścią reklamową niezwiązaną z działalnością prowadzoną na danej działce,
  - c) dopuszcza się możliwość umieszczenia wolnostojących nośników reklamy do wysokości 2,5 m,
  - d) maksymalna powierzchnia reklamowa jednego nośnika reklamy - 1,2 m<sup>2</sup> lecz nie więcej niż 2,4 m<sup>2</sup> łącznie na jedną działkę,

- e) świetlne urządzenia reklamowe nie mogą zakłócać warunków mieszkaniowych,
- f) dopuszcza się możliwość sytuowania szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m<sup>2</sup> - na frontowej ścianie budynku.

**§ 8. Ustalenia dotyczące ogólnych zasad parcelacji:**

- 1) Wydzielenie poszczególnych terenów funkcjonalnych określają linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości;
- 3) Zasady podziału nieruchomości określają:
  - a) orientacyjny przebieg proponowanych nowych granic działek budowlanych określony na rysunku planu,
  - b) granice działek proponowane do likwidacji,
  - c) maksymalna ilość działek budowlanych stanowiących odrębne nieruchomości,
  - d) minimalna powierzchnia działki budowlanej,
  - e) minimalna szerokość frontu działki budowlanej, przy czym w przypadku, kiedy działka przylega do drogi tylko na szerokości zjazdu, określenie minimalnej szerokości frontu działki należy rozumieć, jako minimalną szerokość tej działki od strony zjazdu;
- 4) Kąty położenia proponowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego określone na rysunku planu należy przyjmować z dokładnością do 2°.

**§ 9. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego:** - brak obiektów i obszarów chronionych.

**§ 10. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego:**

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem istniejącej i planowanej infrastruktury drogowej i technicznej;
- 2) Ustala się obowiązek stosowania takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które zapewnią dotrzymanie obowiązujących norm w zakresie emisji w rozumieniu prawa ochrony środowiska tj. wprowadzenia bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka, do powietrza, wody, gleby lub ziemi substancji lub energii takich jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne;
- 3) Ustala się udział terenu biologicznie czynnego dla każdej działki określony procentowo w stosunku do powierzchni działki;
- 4) Ustala się obowiązek ochrony i konserwacji istniejącego drzewostanu. Obowiązuje zakaz wycinki wartościowego drzewostanu zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem cięć sanitarnych oraz niezbędnej wycinki związanej z realizacją nowych dróg i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) Ustala się obowiązek zastosowania elementów zieleni i małej architektury krajobrazu rekompensujących zmiany zieleni i krajobrazu spowodowane realizacją inwestycji;
- 6) Ustala się obowiązek podczyszczania z substancji ropopochodnych wód opadowych odprowadzanych z powierzchni utwardzonych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) Ustala się zakaz prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania na terenie objętym planem oraz obowiązek selektywnej zbiórki odpadów oraz unieszkodliwianie odpadów komunalnych przez składowanie na składowisku odpadów komunalnych w Gryfinie;
- 8) Ustala się obowiązek stosowania do celów grzewczych paliw niskoemisyjnych najmniej uciążliwych dla środowiska (gaz, olej opałowy, biomasa itp.) oraz wysokosprawnych, nowoczesnych technologii ich spalania;
- 9) Ustala się obowiązek zagospodarowania zbędnych mas ziemi powstających w trakcie realizacji inwestycji na terenie własnej działki, lub wywiezienie w miejsce wskazane przez Burmistrza;
- 10) Ustala się obowiązek ochrony próchnicznej warstwy gleby zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) Ustala się obowiązek utrzymania hałasu na poziomie dopuszczalnym dla poszczególnych terenów zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z istniejących i projektowanych na terenie planu i poza nim dróg publicznych i wewnętrznych, w tym z:
  - a) istniejącej drogi powiatowej nr 1365Z - ul. Armii Krajowej, poza granicą planu,
  - b) istniejącej drogi gminnej - ul. Artyleryjskiej, poza granicą planu,

- c) projektowanej drogi gminnej dojazdowej wg rysunku planu,
  - d) projektowanej drogi wewnętrznej wg rysunku planu;
- 2) Dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów z ul. Armii Krajowej i Artyleryjskiej z możliwością przebudowy oraz budowę nowych zjazdów z istniejących i projektowanych dróg;
  - 3) Miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy zapewnić w granicach każdej działki, zgodnie z zapotrzebowaniem w ilości niezbędnej dla prowadzenia planowanej działalności wg wskaźników minimalnych:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa - 2 na 1 lokal mieszkalny,
    - b) sklepy - 1 na 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2,
    - c) biura i rzemiosło - 1 na 3 zatrudnionych, nie mniej niż 2 oraz 1 na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2,
    - d) gastronomia - 1 na 4 miejsca konsumpcyjne, lecz nie mniej niż 2,
    - e) inne usługi - 1 na 3 zatrudnionych, nie mniej niż 2 oraz 1 na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2;
  - 4) Przy występowaniu na działce różnych funkcji, należy zapewnić ilość miejsc parkingowych wynikającą ze zsumowania zapotrzebowania dla wszystkich występujących funkcji;
  - 5) Zakazuje się lokalizacji parkingów dla samochodów o ładowności powyżej 3,5 t za wyjątkiem pojazdów i sprzętu rolniczego na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych.

#### § 12. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) Dopuszcza się zachowanie istniejących sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich modernizację, przebudowę i rozbudowę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Zasady lokalizacji sieci uzbrojenia terenu ustala się następująco:
  - a) lokalizacja nowoprojektowanych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających projektowanej drogi gminnej według rysunku planu,
  - b) dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów i sieci uzbrojenia terenu na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) nowoprojektowane i modernizowane sieci uzbrojenia terenu należy realizować wyłącznie jako podziemne za wyjątkiem napowietrznych sieci energetycznych;
- 3) Zasady zaopatrzenia w wodę ustala się następująco:
  - a) zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno - bytowych z istniejących i projektowanych komunalnych sieci wodociągowych min. DN80, zlokalizowanych w ul. Armii Krajowej i ul. Artyleryjskiej, poza granicą planu oraz w projektowanej drodze gminnej oznaczonej symbolem G4.74.01.KD.D, zasilanych z istniejących ujęć zlokalizowanych poza granicą planu,
  - b) zaopatrzenie w wodę w sytuacjach awaryjnych z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę należy przewidzieć niezależnie od istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie obrony cywilnej,
  - c) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z istniejących i projektowanych hydrantów, zasilanych z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 4) Zasady odprowadzenia ścieków i wód opadowych ustala się następująco:
  - a) odprowadzenie ścieków gospodarczo-bytowo do istniejącej i projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej min. DN150 zlokalizowanej w ul. Armii Krajowej i ul. Artyleryjskiej, poza granicą planu oraz w projektowanej drodze gminnej oznaczonej symbolem G4.74.01.KD.D i dalej do istniejącej sieci kanalizacyjnej poza granicą planu,
  - b) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków, dróg i powierzchni utwardzonych do istniejącej i projektowanej komunalnej sieci kanalizacji deszczowej min. DN200 zlokalizowanej w ul. Armii Krajowej i ul. Artyleryjskiej, poza granicą planu oraz w projektowanej drodze gminnej oznaczonej symbolem G4.74.01.KD.D i dalej do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej poza granicą planu,
  - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków na teren w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) w przypadku ujawnienia w trakcie realizacji inwestycji występowania historycznych, podziemnych urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, w tym drenażowych nie ujawnionych w ewidencji zarządcy, obowiązek ich zachowania;

- 5) Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się następująco:
- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych na terenie planu i poza nim sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4 kV, zlokalizowanych w ul. Armii Krajowej i ul. Artyleryjskiej, poza granicą planu oraz w projektowanej drodze gminnej oznaczonej symbolem G4.74.01.KD.D, zasilanych z istniejących poza granicą planu i projektowanej stacji transformatorowej i linii średniego napięcia 15 kV,
  - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dopuszcza się zachowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych niskiego napięcia 0,4 kV do czasu ich przebudowy;
- 6) Ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej istniejącej i projektowanej, zlokalizowanych w ul. Armii Krajowej i ul. Artyleryjskiej, poza granicą planu oraz w projektowanej drodze gminnej oznaczonej symbolem G4.74.01.KD.D;
- 7) Zasady zaopatrzenia w ciepło ustala się następująco:
- ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych,
  - dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej projektowanej poza granicą planu oraz w projektowanej drodze gminnej oznaczonej symbolem G4.74.01.KD.D;
- 8) Zasady zaopatrzenia w łączność ustala się następująco:
- dopuszcza się utrzymanie istniejącej infrastruktury teletechnicznej (urządzeń i sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych) oraz jej rozbudowę zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - zapewnienie dostępu do sieci teletechnicznych przez podłączenie do istniejących i projektowanych sieci bezprzewodowych i kablowych zlokalizowanych w ul. Armii Krajowej i ul. Artyleryjskiej, poza granicą planu oraz w projektowanej drodze gminnej oznaczonej symbolem G4.74.01.KD.D.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 13.** Na terenie oznaczonym symbolem G4.74.01.MN ustala się:

1. Ustalenia funkcjonalne:

- Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- Dopuszcza się, jako funkcję uzupełniającą, lokalizację na każdej działce jednego lokalu usługowego o powierzchni do 30% łącznej powierzchni całkowitej zabudowy na działce.

2. Ustalenia zasad parcelacji:

- Maksymalna ilość działek budowlanych stanowiących odrębne nieruchomości - 10;
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej - 500 m<sup>2</sup> lub zgodnie ze stanem istniejącym;
- Minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 16,0 m dla zabudowy wolnostojącej i 14,0 m dla zabudowy bliźniaczej lub zgodnie ze stanem istniejącym;
- Kąt położenia proponowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego:

- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki;
- Istniejące drzewa inne niż owocowe do zachowania z dopuszczeniem cięć sanitarnych.

4. Ustalenia form zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- Istniejąca zabudowa do zachowania i dalszego użytkowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;
- Zakaz zmiany formy istniejących budynków mieszkalnych od strony ulicy;
- Dopuszcza się rozbiórkę istniejących budynków garażowych i gospodarczych;
- Dopuszcza się budowę nowych budynków garażowych i gospodarczych oraz obiektów małej architektury uzupełniających istniejącą zabudowę;
- Na każdej działce budowlanej istniejącej lub nowo wydzielonej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, dobudowanego lub wolnostojącego lokalu usługowego oraz budynków gospodarczych i garażowych;

- 6) Dopuszcza się usytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) Obowiązująca forma zabudowy - wolnostojąca i bliźniacza;
- 8) Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki, lecz nie więcej niż 300 m<sup>2</sup>;
- 9) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - dwie, druga kondygnacja wyłącznie w poddaszu użytkowym;
- 10) Maksymalna wysokość elewacji do poziomu okapu: dla działki zabudowanej - do wysokości okapu elewacji frontowej istniejącego budynku mieszkalnego, dla działki niezabudowanej lub nowo wydzielonej - 3,5 m;
- 11) Maksymalna wysokość zabudowy: dla działki zabudowanej - do wysokości istniejącego budynku mieszkalnego, dla działki niezabudowanej lub nowo wydzielonej - 8,5 m;
- 12) Obowiązująca forma dachów - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci głównych od 40° do 45°;
- 13) Ogrodzenie od strony drogi do wysokości 1,8 m z dopuszczeniem możliwości miejscowego podwyższenia do wysokości 2,6 m na odcinku do 9,0 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd do działek z istniejącej drogi powiatowej nr 1365Z - ul. Armii Krajowej, poza granicą planu, istniejącej drogi gminnej - ul. Artyleryjskiej, poza granicą planu oraz projektowanej drogi gminnej G4.74.01.KD.D.

6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z istniejącej komunalnej sieci wodociągowej w ul. Armii Krajowej i ul. Artyleryjskiej poza granicą planu oraz projektowanej w drodze G4.74.01.KD.D;
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Armii Krajowej i ul. Artyleryjskiej poza granicą planu oraz projektowanej w drodze G4.74.01.KD.D;
- 3) Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i terenów utwardzonych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Armii Krajowej i ul. Artyleryjskiej poza granicą planu oraz projektowanej w drodze G4.74.01.KD.D;
- 4) Zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej w ul. Armii Krajowej i ul. Artyleryjskiej poza granicą planu oraz projektowanej w drodze G4.74.01.KD.D;
- 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci energetycznej w ul. Armii Krajowej i ul. Artyleryjskiej poza granicą planu oraz projektowanej w drodze G4.74.01.KD.D;
- 6) Zaopatrzenie w łączność z istniejącej i projektowanej sieci teletechnicznych w ul. Armii Krajowej i ul. Artyleryjskiej poza granicą planu oraz projektowanej w drodze G4.74.01.KD.D;
- 7) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub z sieci ciepłej projektowanej poza granicą planu oraz w projektowanej drodze gminnej oznaczonej symbolem G4.74.01.KD.D.

**§ 14.** Na terenie oznaczonym symbolem G4.74.01.U/MN ustala się:

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa;
- 2) Dopuszcza się, jako funkcję uzupełniającą, lokalizację jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni do 35% łącznej powierzchni całkowitej zabudowy na działce.

2. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) Maksymalna ilość działek budowlanych stanowiących odrębne nieruchomości - 4;
- 2) Minimalna powierzchnia działki budowlanej - 500 m<sup>2</sup> lub zgodnie ze stanem istniejącym;
- 3) Minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 16,0 m lub zgodnie ze stanem istniejącym;
- 4) Kąt położenia proponowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego:

- 1) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni działki;
- 2) Istniejące drzewa inne niż owocowe do zachowania z dopuszczeniem cięć sanitarnych.

4. Ustalenia form zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- 1) Dopuszcza się lokalizację budynków usługowych z uwzględnieniem ust. 1 pkt 2, gospodarczych i garażowych;
- 2) Dopuszcza się usytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Obowiązująca forma zabudowy - wolnostojąca;

- 4) Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki, lecz nie więcej niż 300 m<sup>2</sup>;
- 5) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - dwie, druga kondygnacja wyłącznie w poddaszu użytkowym;
- 6) Maksymalna wysokość elewacji do poziomu okapu - 3,5 m;
- 7) Maksymalna wysokość zabudowy - 8,5 m;
- 8) Obowiązująca forma dachów - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci głównych od 40° do 45°;
- 9) Ogrodzenie od strony drogi do wysokości 1,8 m z dopuszczeniem możliwości miejscowego podwyższenia do wysokości 2,6 m na odcinku do 9,0 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd do działek z projektowanej drogi gminnej G4.74.01.KD.D.

6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej projektowanej w drodze G4.74.01.KD.D;
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej projektowanej w drodze G4.74.01.KD.D;
- 3) Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej projektowanej w drodze G4.74.01.KD.D;
- 4) Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej projektowanej w drodze G4.74.01.KD.D;
- 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej projektowanej w drodze G4.74.01.KD.D;
- 6) Zaopatrzenie w łączność z sieci teletechnicznych projektowanych w drodze G4.74.01.KD.D;
- 7) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub z sieci ciepłej projektowanej poza granicą planu oraz w projektowanej drodze gminnej oznaczonej symbolem G4.74.01.KD.D.

**§ 15.** Na terenie oznaczonym symbolem G4.74.01.RU/RM ustala się:

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) Przeznaczenie terenu - tereny produkcji w gospodarstwach rolnych ogrodniczych;
- 2) Dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą wprowadzenie zabudowy zagrodowej.

2. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) Maksymalna ilość działek budowlanych stanowiących odrębne nieruchomości - 2;
- 2) Minimalna powierzchnia działki - 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) Minimalna szerokość frontu działki - 24 m.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego:

- 1) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 75% powierzchni działki;
- 2) Istniejące drzewa inne niż owocowe do zachowania z dopuszczeniem cięć sanitarnych.

4. Ustalenia form zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- 1) Dopuszcza się lokalizację budowli przeznaczonych do produkcji ogrodniczej (szklarni, inspektów), budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych;
- 2) Obowiązująca forma zabudowy - wolnostojąca;
- 3) Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki, lecz nie więcej niż 300 m<sup>2</sup>; ograniczenie nie dotyczy szklarni i inspektów;
- 4) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - dwie, druga kondygnacja wyłącznie w poddaszu użytkowym;
- 5) Maksymalna wysokość elewacji do poziomu okapu: - 4,2 m;
- 6) Maksymalna wysokość zabudowy - 8,5 m;
- 7) Obowiązująca forma dachów - dachy, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci głównych od 40° do 45°; nie ustala się formy dachu dla szklarni i inspektów;
- 8) Ogrodzenie od strony drogi do wysokości 1,8 m z dopuszczeniem możliwości miejscowego podwyższenia do wysokości 2,6 m na odcinku do 9,0 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd do działek z projektowanej drogi gminnej G4.74.01.KD.D.

6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej projektowanej w drodze G4.74.01.KD.D;

- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej projektowanej w drodze G4.74.01.KD.D;
- 3) Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej projektowanej w drodze G4.74.01.KD.D;
- 4) Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej projektowanej w drodze G4.74.01.KD.D;
- 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej projektowanej w drodze G4.74.01.KD.D;
- 6) Zaopatrzenie w łączność z sieci teletechnicznych projektowanych w drodze G4.74.01.KD.D;
- 7) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub z sieci ciepłej projektowanej poza granicą planu oraz w projektowanej drodze gminnej oznaczonej symbolem G4.74.01.KD.D.

§ 16. Na terenie oznaczonym symbolem G4.74.01.KD.D ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - droga publiczna, gminna;
- 2) Klasa drogi - ulica dojazdowa;
- 3) Dopuszcza się scalenie działek zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) Budowa drogi o parametrach ulicy dojazdowej w miejscu istniejącej drogi polnej - szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m z poszerzeniem pasa drogowego i zakończeniem placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) Droga jednojezdniowa, dwa pasy ruchu, chodnik obustronny;
- 6) Dopuszcza się zagospodarowanie w formie pieszojezdni;
- 7) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych i ciepłych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Na terenie oznaczonym symbolem G4.74.01.KDW ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - istniejąca droga wewnętrzna do zachowania;
- 2) Dopuszcza się scalenie działek zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Szerokość w liniach rozgraniczających - 5 m;
- 4) Dopuszcza się utwardzenie drogi i zagospodarowanie w formie pieszojezdni;
- 5) Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych i ciepłych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Na terenie oznaczonym symbolem G4.74.01.E ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, projektowana stacja transformatorowa SN/NN;
- 2) Minimalna szerokość działki - 10,0 m;
- 3) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki;
- 4) Dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki;
- 6) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 7) Maksymalna wysokość elewacji do poziomu okapu - 3,0 m;
- 8) Maksymalna wysokość zabudowy - 5,0 m;
- 9) Obowiązująca forma dachów - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci głównych od 40° do 45°;
- 10) Dopuszcza się lokalizację małogabarytowego obiektu typowego;
- 11) Dojazd do działki z projektowanej drogi gminnej G4.74.01.KD.D;
- 12) Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej projektowanej w drodze G4.74.01.KD.D;
- 13) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej projektowanej w drodze G4.74.01.KD.D.

### **Rozdział 3** **Ustalenia końcowe**

§ 19. Dla wszystkich wydzielonych terenów ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**§ 20.** Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia planu - zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino - rejon ul. Artyleryjskiej zatwierdzonego uchwałą Nr XX/265/2000 Rady Miejskiej w Gryfinie z dn. 29 czerwca 2000 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z dn. 4 sierpnia 2000 r. Nr 27, poz. 327.

**§ 21.** Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, tereny te mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy.

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Gryfino.

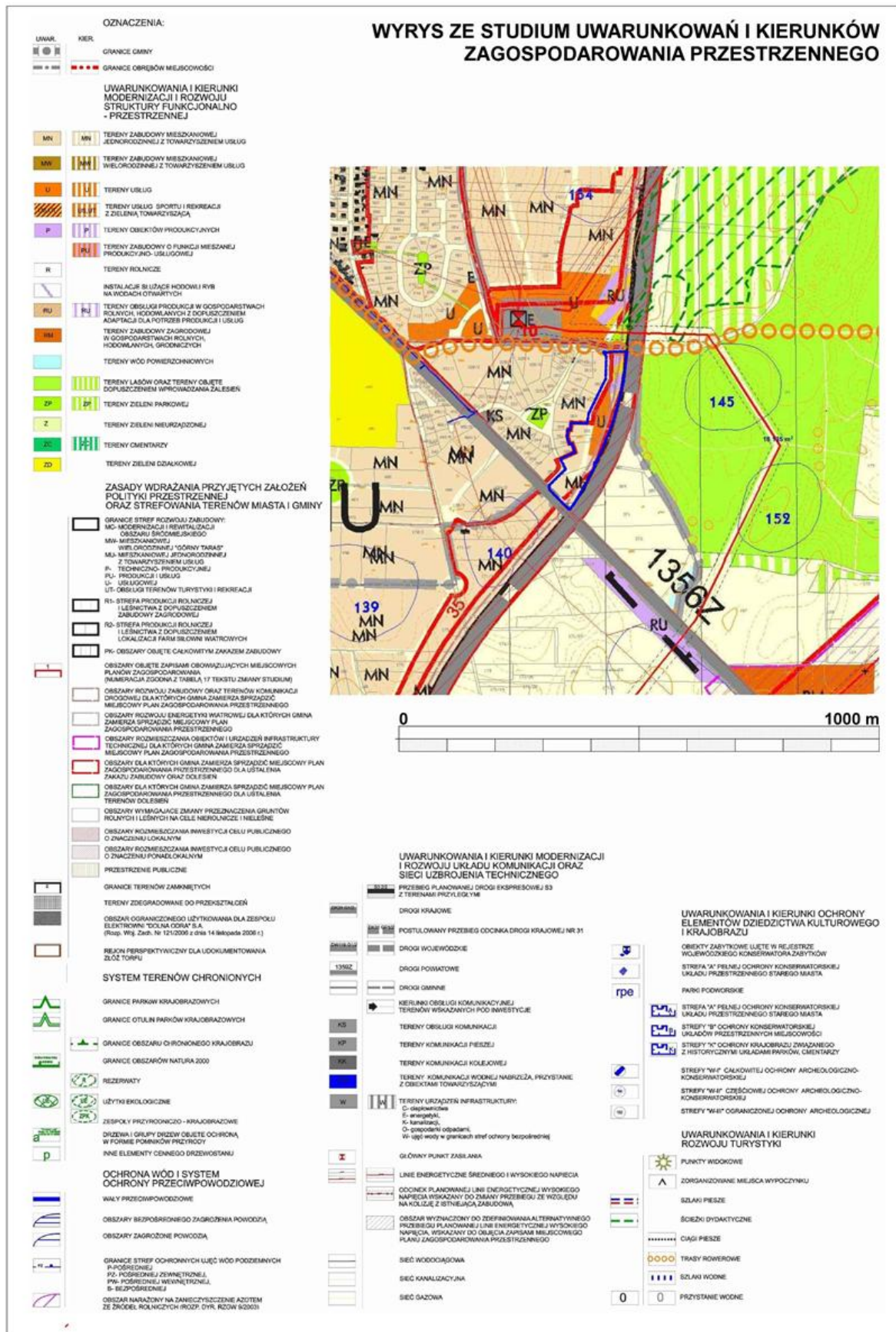
**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Gryfino.

WICEPRZEWODNICZĄCY RADY

**Tomasz Namieciński**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/64/15  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 30 kwietnia 2015 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/64/15  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 30 kwietnia 2015 r.

### **Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) Rada Miejska w Gryfinie rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie nr 4 miasta Gryfino - rejon ul. Artyleryjskiej wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, wniesiono łącznie cztery uwagi, z czego jedną uwagę wycofano zastępując jej treść nową, dwie uwagi wniesiono po wyznaczonym terminie. Wszystkie uwagi dotyczyły dz. nr 366 w wydzieleniu G4.74.01.MN. Wykaz uwag stanowi integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

2. Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino uwzględnił jedną uwagę w całości, jedną, obejmującą pięć zagadnień w części, jednej nie uwzględnił.

3. Uwagi, których Burmistrz nie uwzględnił, dotyczyły:

- 1) żądania zmiany wysokości budynku - „dopuszczenie tolerancji do 15% z wysokości 8,0 m dla budynków mieszkalnych”;
- 2) żądania zmiany obowiązującej formy dachu ustalonej jako dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci głównych od 40° do 45°- umożliwienie „kształtowania dachów dwuspadowych jak i wielospadowych, a także o charakterze mansardowym przy określonej połaci głównej i jej spadków kształtujących się w przedziale 30°-60°”;
- 3) żądania zmiany wysokości ogrodzeń - umożliwienie „zwiększenia wysokości ogrodzenia do 2,2 - 3,0 m na min. 50% szerokości frontu działki”;
- 4) żądania wprowadzenia zabudowy szeregowej.

**§ 2.** Rada Miejska w Gryfinie rozstrzyga o nieuwzględnieniu wyżej wymienionych uwag w części z następujących powodów:

- 1) Żądanie zmiany wysokości budynku - „dopuszczenie tolerancji do 15% z wysokości 8,0 m dla budynków mieszkalnych”. Uwaga została uwzględniona częściowo tzn. maksymalna wysokość zabudowy została zwiększona do 8,5 m, co umożliwi głębokość traktu budynku 12,0 m przy kącie dachu 40°. Jest to wystarczająca szerokość do racjonalnego i funkcjonalnego zaprojektowania budynku mieszkalnego;
- 2) Żądanie zmiany obowiązującej formy dachu ustalonej jako dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci głównych od 40° do 45°- umożliwienie „kształtowania dachów dwuspadowych jak i wielospadowych, a także o charakterze mansardowym przy określonej połaci głównej i jej spadków kształtujących się w przedziale 30°-60°”. Planowana zabudowa na dz. nr 366 przy ul. Artyleryjskiej wpisze się w ciąg pierzei historycznej zabudowy najlepiej zachowanej, o stosunkowo najmniejszych deformacjach. Nowa zabudowa realizując współczesne potrzeby funkcjonalne, powinna swoją formą jak najmniej ingerować w charakter przestrzeni istniejącej, powinna być podporządkowana istniejącej kompozycji urbanistycznej. Ustalone parametry umożliwiają również realizację tzw. dachu łamanego polskiego w przedziale nachylenia połaci głównych od 40° do 45°. Podtrzymano ustalenia dotyczące formy dachu zgodnie z ustaleniami dla całego wydzielenia;
- 3) Żądanie zmiany wysokości ogrodzeń - umożliwienie „zwiększenia wysokości ogrodzenia do 2,2 - 3,0 m na min. 50% szerokości frontu działki”. Dopuszczono możliwość miejscowego podwyższenia ogrodzenia do wysokości 2,6 na odcinku do 9 m, co umożliwi zaakcentowanie części bramowej ogrodzenia;
- 4) Żądanie wprowadzenia zabudowy szeregowej - uwaga wniesiona po terminie w miejsce poprzednich wniosków. Proponowane zagęszczenie zabudowy byłoby nadmierne w stosunku do średniego wskaźnika zabudowy i niezgodne z zasadami kompozycyjnymi istniejącej zabudowy historycznej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VII/64/15  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 30 kwietnia 2015 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) Rada Miejska w Gryfinie określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

**§ 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), stanowią zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują inwestycje samodzielne, realizowane w liniach rozgraniczających publicznych dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych należących do gminy lub poza tymi liniami.

**§ 2.** Wykaz terenów funkcjonalnych, na których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy obejmuje budowę publicznych dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych należących do gminy wraz z budową infrastruktury technicznej na terenach G4.74.01.KD.D G4.74.01.KDW.

**§ 3.** Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi zgodnie z ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 4.** Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy będzie określała Rada Miejska w Gryfinie pod nazwą „Wieloletni plan inwestycyjny”;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy będą ustalane w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji będzie przekraczał jeden rok budżetowy, ujmowane będą w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej - zwanym „Wieloletnie programy inwestycyjne”.

**§ 5.** 1. Zadania w zakresie budowy dróg na terenach funkcjonalnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji ściekowej i deszczowej na terenach funkcjonalnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.) ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego w oparciu o uchwalane przez Radę Miejską w Gryfinie wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych lub przez budżet gminy.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii cieplnej lub energii elektrycznej wykazanych w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.).