

**UCHWAŁA nr XLVII/602/02  
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE  
z dnia 27 czerwca 2002 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino obejmującej: obszar I położony w rejonie ul. Łokietka i obszar II położony w rejonie ul. Czechosłowackiej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity : Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; zmiana : z 2002 r. Nr 23 poz. 220) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity : Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139; zmiana : Dz. U. z 1999 r. Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279; z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268; z 2001 r. Nr 5 poz. 42; Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 154 poz. 1804; z 2002 r. Nr 25 poz. 253), a także uchwały Nr XX XI/374/01 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 kwietnia 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia do zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino – obręb 5 m. Gryfino - Rada Miejska w Gryfinie uchwała co następuje:

**DZIAŁ I  
USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Uchwala się zmianę w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino zatwierdzonym uchwałą Nr XIII/90/90 Rady Narodowej w Gryfinie z dnia 26 kwietnia 1990 r. (publikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Szczecińskiego nr 14 poz. 204 z dnia 2 maja 1990 r.) i obejmującą : obszar I położony w rejonie ul. Łokietka i obszar II położony w rejonie ul. Czechosłowackiej.
2. Zmiana planu obejmuje dwa obszary, w tym obszar I oznaczony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały i obszar II oznaczony na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały (rysunku zmiany planu w skali 1:1000) - o łącznej powierzchni 13,855 ha.
3. Przedmiotem zmiany w planie ogólnym jest rozstrzygnięcie możliwości przekształcenia funkcjonalnego w granicach przedmiotowych terenów, możliwości kształtowania zabudowy kubaturowej, wprowadzenia funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz przemysłowo - składowej z uwzględnieniem wzajemnych oddziaływań terenów o różnych funkcjach oraz ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, a także aktualizacja strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Tywa” w granicach obszaru II

**DZIAŁ II  
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**Obszar I – rejon ul. Łokietka**

**§ 2.**

1. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na załączniku nr 1 symbolem **I.1.MW** o powierzchni 0,3095 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - jako funkcję podstawową.
2. Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej funkcji usługowej, pod warunkiem że jej powierzchnia użytkowa nie przekroczy 30 % powierzchni użytkowej funkcji podstawowej.

3. Przez funkcję usługową rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, gastronomiczną, biurową lub rzemieślniczą nie powodującą powstawania ścieków technologicznych oraz odpadów niebezpiecznych, a także nie skutkującą koniecznością utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.
4. Przebudowa i rozbudowa obiektów istniejących oraz nowa zabudowa powinna odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
  - a) wysokość nowej zabudowy, licząc od najniższego poziomu przyległego terenu do najwyższej kalenicy, nie może przekraczać 16 m,
  - b) ilość kondygnacji nie może przekraczać trzech, w tym najwyższa kondygnacja może być usytuowana wyłącznie w poddaszu,
  - c) usytuowanie nowej zabudowy od strony dróg publicznych powinno odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy lub nie może naruszać nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - d) zadaszenie nowej zabudowy, przebudowy lub rozbudowy - dachami o nachyleniu połaci od 30° do 50° z wykluczeniem pokryć z blach fałdowych, trapezowych i dachówkopodobnych.

### § 3.

1. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na załączniku nr 1 symbolem **I.2.UP** o powierzchni 0,6175 ha przeznacza się na usługi publiczne.
2. Przez usługi publiczne rozumie się zabudowę przeznaczoną na usługi administracji, ochrony zdrowia, ochrony socjalnej i ochrony mienia.
3. Dopuszcza się :
  - a) lokalizację funkcji uzupełniającej – usług komercyjnych,
  - b) utrzymanie istniejącej funkcji mieszkaniowej – do czasu zaistnienia możliwości przesiedlenia mieszkańców poza przedmiotowy teren funkcjonalny.
4. Przez usługi komercyjne rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, gastronomiczną, biurową, medyczną lub rzemieślniczą nie powodującą powstawania ścieków technologicznych oraz odpadów niebezpiecznych, a także nie skutkującą koniecznością utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.
5. Wprowadza się zakaz budowy nowych lokali mieszkalnych.
6. Przebudowa i rozbudowa obiektów istniejących oraz nowa zabudowa powinna odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
  - a) wysokość zabudowy, licząc od najniższego poziomu przyległego terenu do najwyższej kalenicy, nie może przekraczać 16 m,
  - b) ilość kondygnacji nie może przekraczać trzech, w tym najwyższa kondygnacja może być usytuowana wyłącznie w poddaszu,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy, liczona jako stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich obiektów usytuowanych na działce (po obrysie zewnętrznym tych obiektów) do powierzchni działki budowlanej - nie może przekroczyć wartości 1,4,
  - d) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60 % powierzchni działki,
  - e) niezależnie od przeznaczenia zabudowy, wprowadza się zakaz budowy garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym,
  - f) zadaszenie nowej zabudowy, przebudowy lub rozbudowy - dachami o nachyleniu połaci od 30° do 50° z wykluczeniem pokryć z blach fałdowych, trapezowych i dachówkopodobnych,
  - g) wprowadza się zakaz stosowania dachów płaskich i spadzistych asymetrycznych,

- h) usytuowanie nowej zabudowy od strony dróg publicznych powinno odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy lub nie może naruszać nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- i) linie zabudowy nie dotyczą obiektów istniejących, z wyjątkiem ich rozbudowy w rzucie lub budowy od fundamentów nowych obiektów w tym samym miejscu,
- j) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

#### **§ 4.**

1. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu na załączniku nr 1 symbolem **I.3.ZPm** o powierzchni 0,1313 ha przeznaczona się na zieleń parkową miejską.
2. Wprowadza się zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych.

#### **§ 5.**

1. Elementarne tereny funkcjonalne oznaczone na załączniku nr 1 symbolami **I.4.UC** i **I.6.UC** o łącznej powierzchni 1,0769 ha przeznaczona się na usługi komercyjne.
2. Przez usługi komercyjne rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, gastronomiczną, biurową, motoryzacyjną (z wyłączeniem inwestycji zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska), rzemieślniczą lub produkcyjną nie powodującą powstawania ścieków technologicznych oraz odpadów niebezpiecznych, a także nie skutkującą koniecznością utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.
3. Dopuszcza się :
  - a) lokalizację funkcji uzupełniającej – usług publicznych z zakresu ochrony zdrowia, oświaty i administracji,
  - b) utrzymanie istniejącej funkcji mieszkaniowej – do czasu zaistnienia możliwości przesiedlenia mieszkańców poza przedmiotowy teren funkcjonalny
5. Wprowadza się zakaz budowy nowych lokali mieszkalnych.
6. Przebudowa i rozbudowa obiektów istniejących oraz nowa zabudowa powinna odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
  - a) wysokość zabudowy, licząc od najniższego poziomu przyległego terenu do najwyższej kalenicy, nie może przekraczać 16 m,
  - b) ilość kondygnacji nie może przekraczać trzech, w tym najwyższa kondygnacja może być usytuowana wyłącznie w poddaszu,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy, liczona jako stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich obiektów usytuowanych na działce (po obrysie zewnętrznym tych obiektów) do powierzchni działki budowlanej - nie może przekroczyć wartości 1,4,
  - d) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60 % powierzchni działki,
  - e) niezależnie od przeznaczenia zabudowy, wprowadza się zakaz budowy garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym,
  - f) zadaszenie nowej zabudowy, przebudowy lub rozbudowy - dachami o nachyleniu połąci od 30° do 50° z wykluczeniem pokryć z blach fałdowych, trapezowych i dachówkopodobnych,
  - g) wprowadza się zakaz stosowania dachów płaskich i spadzistych asymetrycznych,
  - h) usytuowanie zabudowy od strony dróg publicznych nie może naruszać nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - i) linie zabudowy nie dotyczą obiektów istniejących, z wyjątkiem ich rozbudowy w rzucie lub budowy od fundamentów nowych obiektów w tym samym miejscu,
  - j) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

### § 6.

Elementarne tereny funkcjonalne oznaczone na rysunku planu na załączniku nr 1 symbolami **I.5.TE3** i **I.8.TE3** o łącznej powierzchni 0,0144 ha przeznacza się na urządzenia elektroenergetyczne – stacje transformatorowe.

### § 7.

Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na załączniku nr 1 symbolem **I.7.KK1** o powierzchni 0,1155 ha przeznacza się na urządzenia transportu kolejowego.

### § 8.

1. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na załączniku nr 1 symbolem **I.9.PP/PSK/UC/KS** o powierzchni 1,982 ha przeznacza się na funkcje :
  - a) przemysłową, z wyłączeniem inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi (PP),
  - b) składową w obiektach kubaturowych (PSK),
  - c) usług komercyjnych (UC),
  - d) urządzeń transportu samochodowego (KS).
2. Przez funkcję przemysłową rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność nie powodującą powstawania ścieków technologicznych oraz odpadów niebezpiecznych, a także nie skutkującą koniecznością utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.
3. Przez funkcję usług komercyjnych rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową lub rzemieślniczą nie skutkującą koniecznością utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.
4. Przez funkcję urządzeń transportu samochodowego rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność związaną z handlem paliwami, naprawą i myciem pojazdów oraz parkowaniem.
5. Wzdłuż dróg publicznych, w liniach rozgraniczających tych dróg publicznych, wprowadza się zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
6. Dopuszcza się wtórny podział nieruchomości, jednak pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej z nowych działek budowlanych.
7. Przebudowa i rozbudowa obiektów istniejących oraz nowa zabudowa powinna odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
  - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać 16 m,
  - b) ilość kondygnacji nie może przekraczać trzech,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy, liczona jako stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich obiektów usytuowanych na działce (po obrysie zewnętrznym tych obiektów) do powierzchni działki budowlanej - nie może przekroczyć wartości 1,0,
  - d) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50 % powierzchni działki,
  - e) usytuowanie zabudowy od strony dróg publicznych i obszaru kolejowego nie może naruszać nieprzekraczalnych linii zabudowy.
8. W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby zabudowy, w tym :
  - a) dla zabudowy przemysłowej i składowej – 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> p.u. lub na każde 3 osoby zatrudnione,
  - b) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> p.u.,
  - c) dla zabudowy obsługi komunikacji - 3 miejsca postojowe na każde stanowisko naprawcze,

## Obszar II – rejon ul. Czechosłowackiej

### § 9.

1. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na załączniku nr 2 symbolem **II.1.RO/MNj** o powierzchni 1,6839 ha przeznacza się na cele produkcji rolnej ogrodniczej z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie na potrzeby gospodarstw rolnych.
2. Przez zabudowę jednorodziną rozumie się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący i bliźniaczy.
3. Dopuszcza się wtórny podział nieruchomości, jednak pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej nowej działki budowlanej.
4. W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby zabudowy, w tym :
  - a) dla lokali mieszkalnych - 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie,
  - b) dla lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
5. Pas terenu o szerokości minimum 5 m wzdłuż granic działek przylegających do dróg publicznych należy przeznaczyć na zieleń urządzoną.
6. Wzdłuż dróg publicznych, w liniach rozgraniczających tych dróg publicznych, wprowadza się zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,5 m.
7. Zabudowa powinna odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
  - a) wysokość zabudowy, licząc od najniższego poziomu przyległego terenu do najwyższej kalenicy, nie może przekraczać 9 m,
  - b) ilość kondygnacji nie może przekraczać dwóch, w tym najwyższa kondygnacja może być usytuowana wyłącznie w poddaszu,
  - c) wprowadza się zakaz sytuowania lokali przeznaczonych na pobyt ludzi w strefie zagrożenia powodziowego oraz sytuowania lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 3,30 m npm,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy, liczona jako stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich obiektów usytuowanych na działce (po obrysie zewnętrznym tych obiektów) do powierzchni działki budowlanej - nie może przekroczyć wartości 0,15,
  - e) łączna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 10 % powierzchni działki,
  - f) niezależnie od przeznaczenia zabudowy, wprowadza się zakaz budowy garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym,
  - g) zadaszenie nowej zabudowy, przebudowy lub rozbudowy - dachami o nachyleniu połąci od 30° do 50° z wykluczeniem pokryć z blach fałdowych, trapezowych i dachówkopodobnych,
  - h) wprowadza się zakaz stosowania dachów płaskich i spadzistych asymetrycznych,
  - i) usytuowanie nowej zabudowy od strony dróg publicznych nie może naruszać nieprzekraczalnych linii zabudowy, z wyłączeniem kondygnacji podziemnych oraz zadaszonych wejść do budynków i tarasów otwartych,
  - j) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

### § 10.

1. Elementarne tereny funkcjonalne oznaczone na załączniku nr 2 symbolami **II.2.MNj**, **II.6.MNj**, **II.8.MNj** i **II.11.MNj** o powierzchni 2,3724 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - jako funkcję podstawową.

2. Ustala się typy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej : budynki wolno stojące, bliźniacze, atrialne, a także budynki zawierające nie więcej niż 4 mieszkania.
3. Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej funkcji usługowej, pod warunkiem że jej powierzchnia użytkowa nie przekroczy 30 % powierzchni użytkowej funkcji podstawowej.
4. Przez funkcję usługową rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, gastronomiczną, biurową lub rzemieślniczą nie powodującą powstawania ścieków technologicznych oraz odpadów niebezpiecznych, a także nie skutkującą koniecznością utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.
5. W wyniku wtórnego podziału nieruchomości, powierzchnia każdej nowej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>.
6. W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby zabudowy, w tym :
  - a) dla lokali mieszkalnych - 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie,
  - b) dla lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
7. Pas terenu o szerokości minimum 5 m wzdłuż granic działek przylegających do dróg publicznych należy przeznaczyć na zieleń urządzoną.
8. Wzdłuż dróg publicznych , w liniach rozgraniczających tych dróg publicznych , wprowadza się zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,5 m.
9. Zabudowa powinna odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
  - a) wysokość zabudowy, licząc od najniższego poziomu przyległego terenu do najwyższej kalenicy, nie może przekraczać 12 m,
  - b) ilość kondygnacji nie może przekraczać trzech, w tym najwyższa kondygnacja może być usytuowana wyłącznie w poddaszu,
  - c) wprowadza się zakaz sytuowania lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 3,30 m npm,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy (mieszkaniowej i usługowej), liczona jako stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich obiektów usytuowanych na działce (po obrysie zewnętrznym tych obiektów) do powierzchni działki budowlanej - nie może przekroczyć wartości 0,60,
  - e) łączna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekraczać 30 % powierzchni działki,
  - f) niezależnie od przeznaczenia zabudowy, wprowadza się zakaz budowy garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym,
  - g) zadaszenie nowej zabudowy, przebudowy lub rozbudowy - dachami o nachyleniu połaci od 30° do 50° z wykluczeniem pokryć z blach fałdowych, trapezowych i dachówkopodobnych,
  - h) wprowadza się zakaz stosowania dachów płaskich i spadzistych asymetrycznych,
  - i) usytuowanie nowej zabudowy od strony dróg publicznych nie może naruszać nieprzekraczalnych linii zabudowy, z wyłączeniem kondygnacji podziemnych oraz zadaszonych wejść do budynków i tarasów otwartych,
  - j) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

## § 11.

1. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na załączniku nr 2 symbolem **II.3.UC** o powierzchni 0,0997 ha przeznacza się na usługi komercyjne.
2. Przez usługi komercyjne rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, gastronomiczną, biurową lub rzemieślniczą nie powodującą powstawania ścieków technologicznych oraz odpadów niebezpiecznych, a także nie skutkującą koniecznością utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

3. Zabudowa powinna odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
- a) wysokość zabudowy, licząc od najniższego poziomu przyległego terenu do najwyższej kalenicy, nie może przekraczać 9 m,
  - b) ilość kondygnacji nie może przekraczać dwóch, w tym najwyższa kondygnacja może być usytuowana wyłącznie w poddaszu,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy, liczona jako stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich obiektów usytuowanych na działce (po obrysie zewnętrznym tych obiektów) do powierzchni działki budowlanej - nie może przekroczyć wartości 0,8,
  - d) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60 % powierzchni działki,
  - e) zadaszenie zabudowy dachami o nachyleniu połąci od 30° do 50° z pokryciem wyłącznie ceramicznym, cementowym lub bitumicznym,
  - f) niezależnie od przeznaczenia zabudowy, wprowadza się zakaz stosowania dachów płaskich i spadzistych asymetrycznych,
  - g) usytuowanie zabudowy od strony dróg publicznych oraz wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV (do czasu jej funkcjonowania) nie może naruszać nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - h) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

#### § 12.

1. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na załączniku nr 2 symbolem **II.4.RU** o powierzchni 0,0282 ha przeznacza się na usługi urządzeń produkcji rolnej.
2. Przez usługi urządzeń produkcji rolnej rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność związaną z produkcją rolną prowadzoną w obiektach kubaturowych.
3. Wprowadza się zakaz rozbudowy istniejącego obiektu w pionie – do czasu funkcjonowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej.

#### § 13.

1. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na załączniku nr 2 symbolem **II.5.RP** o powierzchni 0,0778 ha przeznacza się na cele rolne bez prawa jakiegokolwiek zabudowy.
2. W rolniczym sposobie użytkowania terenu obowiązują rygory określone w decyzji o ustaleniu strefy ochronnej pośredniej ujęcia wody „Tywa”.

#### § 14.

1. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na załączniku nr 2 symbolem **II.7.PP/PSk/UC/KS** o powierzchni 3,4038 ha, z zastrzeżeniem o którym mowa w § 32, przeznacza się na funkcje :
  - a) przemysłową, z wyłączeniem inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi (PP),
  - b) składową w obiektach kubaturowych (PSk),
  - c) usług komercyjnych (UC),
  - d) urządzeń transportu samochodowego (KS).
2. Przez funkcję przemysłową rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność nie powodującą powstawania ścieków technologicznych oraz odpadów niebezpiecznych, a także nie skutkującą koniecznością utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.
3. Przez funkcję usług komercyjnych rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową lub rzemieślniczą nie skutkującą koniecznością utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

4. Przez funkcję urządzeń transportu samochodowego rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność związaną z naprawą, myciem i parkowaniem pojazdów oraz związaną z istniejącym obrotem paliwami.
5. Wprowadza się zakaz rozbudowy istniejących i budowy nowych obiektów związanych z gospodarką paliwową.
6. Pas terenu o szerokości minimum 5 m wzdłuż granic działek przylegających do dróg publicznych należy przeznaczyć na zieleń urządzoną.
7. Wzdłuż dróg publicznych, w liniach rozgraniczających tych dróg publicznych, wprowadza się zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
8. Dopuszcza się wtórny podział nieruchomości, jednak pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej z nowych działek budowlanych.
9. Przebudowa i rozbudowa obiektów istniejących oraz nowa zabudowa powinna odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
  - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać 16 m,
  - b) ilość kondygnacji nie może przekraczać trzech,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy, liczona jako stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich obiektów usytuowanych na działce (po obrysie zewnętrznym tych obiektów) do powierzchni działki budowlanej - nie może przekroczyć wartości 1,0,
  - d) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50 % powierzchni działki,
  - e) usytuowanie zabudowy od strony dróg publicznych oraz wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV (do czasu jej funkcjonowania) nie może naruszać nieprzekraczalnych linii zabudowy.
10. W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby zabudowy, w tym :
  - a) dla zabudowy przemysłowej i składowej – 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> p.u. lub na każde 3 osoby zatrudnione,
  - b) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> p.u.,
  - c) dla zabudowy obsługi komunikacji - 3 miejsca postojowe na każde stanowisko naprawcze.

#### § 15.

1. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu na załączniku nr 2 symbolem **II.9.TW** o powierzchni 0,0067 ha przeznaczona się na urządzenia związane z infrastrukturą techniczną - studnię publiczną.
2. Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
3. Wprowadza się obowiązek zagospodarowania obrzeży terenu zielenią średnią oraz w sposób zabezpieczający przed zalewaniem wodami opadowymi z terenów sąsiednich.

#### § 16.

Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu na załączniku nr 2 symbolem **II.10.TE3** o powierzchni 0,0032 ha przeznaczona się na urządzenia elektroenergetyczne – stację transformatorową.

#### § 17.

1. Dla wszystkich budynków o kubaturze powyżej 500 m<sup>3</sup> - wprowadza się obowiązek sprawdzenia warunków posadowienia na podstawie specjalistycznych opracowań geologicznych.



2. Dla budynków typu bliźniaczego lub atrialnego usytuowanych we wzajemnym styku - wprowadza się obowiązek wykonania wspólnego projektu budowlanego.

### DZIAŁ III ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

#### Obszar I – rejon ul. Łokietka

##### § 18.

1. Na planowany układ komunikacyjny kołowy w obszarze I złożą się drogi publiczne oznaczone na załączniku nr 1 symbolami :
  - I.1.KUg- ulica główna w ciągu drogi krajowej (fragment skrzyżowania z ulicą I.2.KUz) o powierzchni w liniach rozgraniczających 0,0287 ha;
  - I.2.KUz- ulica zbiorcza w ciągu drogi powiatowej o powierzchni w liniach rozgraniczających 0,3473 ha; planowana szerokość w liniach rozgraniczających 14 i 18 m; planowana szerokość jezdni 7 m; planowany chodnik obustronny i zieleń przyuliczna;
  - I.3.KUd- ulica dojazdowa o powierzchni w liniach rozgraniczających 0,2897 ha; planowana szerokość w liniach rozgraniczających 10 i 12 m; planowana szerokość jezdni 5,5 m; planowane zatoki parkingowe; planowany chodnik obustronny;
  - I.4.KUd- ulica dojazdowa o powierzchni w liniach rozgraniczających 0,0384 ha; planowana szerokość w liniach rozgraniczających 10 m; planowana szerokość jezdni 5 m; planowane zatoki parkingowe; planowany chodnik obustronny.
2. Obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami I.4.UC, I.5.TE3, I.6.UC, I.8.TE3 i I.9.PP/PSk/UC/KS wyłącznie z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem I.3.KUd.

##### § 19.

Na planowany układ komunikacyjny pieszo-jezdny w obszarze I złożą się droga publiczna oznaczona na załączniku nr 1 symbolem :

- I.5.KPs- ciąg pieszo-jezdny o powierzchni w liniach rozgraniczających 0,0392 ha; planowana szerokość w liniach rozgraniczających 6 m; planowana szerokość jezdni 3 m z placem nawrotowym; planowany chodnik obustronny.

##### § 20.

Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem I.1.MW wprowadza się zakaz postoju samochodów ciężarowych (powyżej 2,5 tony ładowności).

#### Obszar II – rejon ul. Czechosłowacka

##### § 21.

1. Na planowany układ komunikacyjny kołowy w obszarze II złożą się drogi publiczne oznaczone na załączniku nr 2 symbolami :
  - II.1.KUI- ulica lokalna o powierzchni w liniach rozgraniczających 0,7992 ha; planowana szerokość w liniach rozgraniczających 15 i 22 m; planowana szerokość jezdni 6 m; planowany chodnik obustronny i zieleń przyuliczna.
  - II.2.KUd -ulica dojazdowa o powierzchni w liniach rozgraniczających 0,3887 ha; planowana szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna (8, 10 i 12 m); planowana szerokość jezdni 5 m; planowany chodnik obustronny.

2. Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem II.7.PP/PSk/UC/KS wyłącznie z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem II.1.KUI lub z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem II.2.KUd.

#### **§ 22.**

Na terenach oznaczonych na załączniku nr 2 symbolami MNj wprowadza się zakaz postoju samochodów ciężarowych (powyżej 2,5 tony ładowności) oraz zakaz urządzania parkingów dla samochodów osobowych o ilości miejsc postojowych przekraczających wymagania określone w niniejszej uchwale.

### **DZIAŁ IV ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ**

#### **§ 23.**

1. Na planowaną infrastrukturę techniczną oznaczoną na załączniku nr 1 i 2 złoży się niżej wymienione uzbrojenie terenu :
  - a) sieć wodociągowa z hydrantami naziemnymi,
  - b) sieć kanalizacji ściekowej,
  - c) sieć kanalizacji ściekowej tłocznej,
  - d) lokalna przepompownia ścieków,
  - e) sieć kanalizacji deszczowej,
  - f) sieć gazowa,
  - g) sieć elektroenergetyczna kablowa 15 kV,
  - h) sieć elektroenergetyczna kablowa 0,4 kV
2. W liniach rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację innego uzbrojenia terenu, niż wymienione w ust. 1.

#### **§ 24.**

1. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - docelowo z istniejącej i planowanej komunalnej sieci wodociągowej przyłączonej do istniejącej sieci wodociągowej.
2. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z zarządzeniem nr 2/95 Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21.09.1995 r. (M.P. nr 59, poz. 663).
3. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe należy zapewnić z hydrantów ulicznych naziemnych montowanych na komunalnej sieci wodociągowej.

#### **§ 25.**

1. Odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej i planowanej komunalnej sieci kanalizacji ściekowej.
2. W granicach terenów oznaczonych na załączniku nr 2 symbolami II.1.RO/MNj, II.2.MNj, II.6.MNj, II.8.MNj i II.11.MNj, do czasu realizacji komunalnej sieci kanalizacji ściekowej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych.
3. Wprowadza się nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych i obowiązek odprowadzenia ścieków do komunalnej sieci kanalizacji ściekowej wraz z powstaniem takich możliwości.
4. Zwieńczenie lokalnej przepompowni ścieków na rzędnej co najmniej 2,80 m npm.

#### **§ 26.**

1. Odprowadzenie wód opadowych do istniejącej i planowanej komunalnej sieci kanalizacji deszczowej.
2. Do czasu realizacji komunalnej sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych :
  - a) z dachów obiektów - na tereny nieutwardzone w granicach działek budowlanych,
  - b) z parkingów – do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych.
3. Odprowadzenie wód opadowych do gruntu będzie wymagało uzyskania pozwolenia wodnoprawnego w przypadkach, o których mowa w prawie wodnym.

#### **§ 27.**

1. Do zaopatrzenia w energię ciepłą do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać istniejącą miejską sieć ciepłą, gaz przewodowy lub inne indywidualne źródła.
2. W II obszarze (przy ul. Czechosłowackiej) istniejąca napowietrzna sieć ciepła – do przebudowy na podziemną sieć ciepłą z rur preizolowanych sytuowaną w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

#### **§ 28.**

Zasilanie w energię elektryczną z planowanej kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV.

### **DZIAŁ V OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

#### **§ 29.**

1. Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych i przemysłowych powinno być oparte o gminny plan gospodarki odpadami - z zastosowaniem selektywnej zbiórki odpadów.
2. Wytwórca odpadów innych niż niebezpieczne w ilości do 5 ton rocznie, będzie zobowiązany co 2 lata do składania informacji burmistrzowi o wytwarzanych odpadach oraz o sposobach gospodarowania wytwarzanymi odpadami.

#### **§ 30.**

Ze względu na położenie w obszarze występowania użytkowej warstwy wodonośnej nie izolowanej do powierzchni, przy eksploatacji urządzeń istniejących i realizacji urządzeń nowych mogących zagrozić zanieczyszczeniem gruntów, wprowadza się nakaz stosowania zabezpieczeń wykluczających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych.

#### **§ 31.**

Zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy przetransportować w miejsce wskazane przez burmistrza lub wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicach działki.

#### **§ 32.**

Wprowadza się obowiązek nasadzeń szpalerów drzew w miejscach wskazanych na rysunku planu.

### **DZIAŁ VI STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU**

## OPŁATY PLANISTYCZNEJ

### § 33.

Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

## DZIAŁ VII USTALENIA KOŃCOWE

### § 34.

Na obszarach położonych w strefie zagrożonej powodzią (oznaczonej na rysunku planu) – realizacja inwestycji może być prowadzona na wyłączne ryzyko inwestorów.

### § 35.

Do czasu zapotrzebowania terenów na cele zgodne z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób ich wykorzystania.

### § 36.

Na obszarze zmiany w planie, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino, zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/90/90 Rady Narodowej w Gryfinie z dnia 24.04.1990 r. - publikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Szczecińskiego nr 14 poz. 204, 1990 r.

### § 37.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Gryfinie.

### § 38.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

***Przewodniczący Rady***

***Marek Kozicki***