

**UCHWAŁA NR XXV/213/20
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE**

z dnia 24 września 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino w rejonie wsi Stare Brynki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 1086) oraz w związku z podjęciem Uchwały Nr XL/350/13 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino w rejonie wsi Stare Brynki, zmienionej Uchwałą Nr XXXIX/380/17 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 7 września 2017 r., uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino w rejonie wsi Stare Brynki, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino uchwalonego Uchwałą Nr XX/184/16 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 31 marca 2016 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gryfinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gryfinie 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 - załącznik nr 3.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zabudowy usługowej, produkcyjnej oraz na cele rolnicze, zieleni, lasów, wód powierzchniowych śródlądowych, komunikacji i infrastruktury technicznej.

4. Na obszarze opracowania nie występują tereny górnicze, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, w związku z tym w planie nie podejmuje się ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

5. Na obszarze opracowania nie zaobserwowano ruchów masowych ziemi, w związku z tym w planie nie podejmuje się ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

6. W planie nie podejmuje się ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję terenu lub rodzaj zabudowy dominujący na terenie;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję terenu lub rodzaj zabudowy uzupełniającej przeznaczenie podstawowe terenu, obejmujące nie więcej niż 40% powierzchni terenu;
- 4) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 300 m², funkcji biurowych, kultury, oświaty, zdrowia, bankowości, gastronomii oraz turystyki i hotelarstwa;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków;

- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować co najmniej 70% długości ściany frontowej budynku z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży realizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dla których należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynków;
- 8) osi widokowo-kompozycyjnej – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której poruszający się obserwator ma możliwość stałego obserwowania ustalonego obiektu, bądź zespołu obiektów architektonicznych;
- 9) głównej kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyższą położoną kalenicę wyznaczoną przez połacie dachowe;
- 10) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
- 11) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej złożone z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu;
- 12) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 25%;
- 13) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi fontanny, siłownie zewnętrzne, ścianki wspinaczkowe, ścieżki zdrowia, skateparki, parki linowe, strzelnice.

§ 3. 1. Planem objęto obszar o powierzchni 46,35 ha.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, o łącznej powierzchni 10,66 ha - §9;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW, o łącznej powierzchni 0,84 ha - §10;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, o łącznej powierzchni 0,51 ha - §11;
- 4) teren zabudowy usług kultury, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UK, o powierzchni 0,22 ha - §12;
- 5) teren obiektów produkcyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1P, o powierzchni 4,97 ha - §13;
- 6) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1US, o powierzchni 1,27 ha - §14;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP o łącznej powierzchni 1,01 ha - §15;
- 8) teren zabytkowego cmentarza, zabudowy kultu religijnego oraz zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZC/UKR/ZP, o powierzchni 0,31 ha - §16;
- 9) teren zabytkowego cmentarza oraz zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZC/ZP, o powierzchni 0,29 ha - §17;
- 10) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, o łącznej powierzchni 3,72 ha - §18;
- 11) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1RU, o powierzchni 13,25 ha - §19;
- 12) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem 1R, o powierzchni 1,80 ha - §20;
- 13) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZL, o powierzchni 0,35 ha - §21;
- 14) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, o łącznej powierzchni 0,23 ha - §22;

- 15) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1IT, 2IT, 3IT, o łącznej powierzchni 0,60 ha - §23;
- 16) teren parkingów oraz zabudowy gospodarczo-garażowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KG, o łącznej powierzchni 0,06 ha - §24;
- 17) tereny komunikacji:
 - a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, o łącznej powierzchni 3,62 ha - §25,
 - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, o łącznej powierzchni 1,08 ha - §26,
 - c) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - pieszo-jezdni, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDDx, 2KDDx, 3KDDx, 4KDDx, o łącznej powierzchni 0,14 ha - §27,
 - d) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, o łącznej powierzchni 1,42 ha - §28.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż:
 - a) 1,5 m - okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych,
 - b) 3,0 m – pochylni i spoczników z wyjątkiem linii zabudowy tożsamy z liniami rozgraniczającymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, miejsc postojowych, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni ozdobnej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych o mniejszej powierzchni oraz mniejszej szerokości frontu niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 4) dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 5) dopuszczenie rozbiórki istniejących obiektów budowlanych;
- 6) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy;
- 7) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – odcienie koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 8) kolor elewacji: biały, odcienie beżu lub szarości oraz kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych, z wyłączeniem obiektów zabytkowych, o których mowa w §6;
- 9) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży o konstrukcji stalowej oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 10) zakaz lokalizacji reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów;
- 11) dopuszczenie lokalizacji szyldów o maksymalnej powierzchni ekspozycji 2,0 m², wolnostojących lub zlokalizowanych na elewacjach budynków;
- 12) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz przęseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 13) maksymalną wysokość ogrodzeń – 1,8 m, z wyjątkiem terenu 1US, dla którego nie ustala się maksymalnej wysokości ogrodzeń;
- 14) ochronę osi widokowo-kompozycyjnych, dla których obowiązuje:
 - a) zakaz sytuowania wszelkich elementów przesłaniających widok na zabytkowy kościół,
 - b) zakaz nadwieszania elementów informacyjnych nad ulicami będącymi osiami widokowo-kompozycyjnymi.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem tereny:
 - a) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1MW, 2MW, 3MW, kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - d) 1UK, kwalifikowany jest jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, kwalifikowane są jako tereny zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ochronę ciągu ekologicznego siedliska przyrodniczego 91E0, oznaczonego na rysunku planu, poprzez zachowanie istniejących drzew i krzewów oraz uwzględnienie ich w zagospodarowaniu sąsiadujących terenów;
- 5) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów;
- 6) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, biogazowni oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę „B” ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, w obrębie której ochronie i zachowaniu podlegają:
 - a) rozplanowanie i przekroje ulic,
 - b) linie zabudowy,
 - c) formy architektoniczne zabudowy mieszkalnej i gospodarczej, w tym wysokość zabudowy, geometria dachów, tradycyjnie stosowany materiał budowlany,
 - d) historyczne obiekty małej architektury,
 - e) zielen komponowana;
- 2) strefy „K” ochrony krajobrazu zabytkowych cmentarzy, w obrębie których ochronie podlegają:
 - a) historyczna granica założeń zieleni komponowanej,
 - b) rozplanowanie i skład gatunkowy zieleni,
 - c) rozplanowanie dróg i ścieżek;
- 3) strefę „W-III” ograniczonej ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego, w obrębie której obowiązuje ochrona zabytków archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) obowiązek uwzględnienia przepisów odrębnych dla kościoła filialnego pw. św. Eustachego oraz cmentarza przykościelnego wraz z murem cmentarnym wpisanych do rejestru zabytków pod nr 418 w dniu 03.12.1963 r.;
- 5) dla terenów i obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) nakaz ochrony historycznych form architektonicznych obiektów budowlanych, w tym wysokości, formy dachu, kompozycji elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką oraz materiału budowlanego,
 - b) nakaz przywrócenia zdegradowanych historycznych elementów, w tym detali architektonicznych,
 - c) dopuszczenie montażu zewnętrznych urządzeń oraz instalacji technicznych, takich jak kominy spalinowe i wentylacyjne, klimatyzatory, anteny, w sposób nienaruszający oryginalnej kompozycji elewacji.

§ 7. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, iż obszar przestrzeni publicznej obejmuje tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: UK, US, ZP, ZC/UKR/ZP, ZC/ZP, KDL, KDD, KDDx.

2. W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację obiektów, o których mowa w ustaleniach szczegółowych uchwały.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, w tym dotyczących bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, do czasu skablowania linii;
- 2) w odległości co najmniej 5,0 m w każdą stronę od linii rozgraniczającej terenów 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) nakaz zapewnienia dostępu do terenów 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS dla przeprowadzenia robót związanych z utrzymaniem wód.

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, ustala się:

1. 1MN (0,29 ha), 2MN (1,35 ha), 3MN (1,54 ha), 4MN (1,84 ha), 7MN (0,26 ha), 8MN (0,65 ha), 9MN (0,15 ha), 10MN (0,27 ha), 11MN (0,41 ha), 12MN (0,10 ha), 13MN (0,33 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	zabudowa garażowa i gospodarcza wolnostojąca lub dobudowana do zabudowy mieszkaniowej;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	<p>a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,</p> <p>b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,50,</p> <p>c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%,</p> <p>d) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%,</p> <p>e) dachy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynków mieszkalnych na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN: symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°, z zastrzeżeniem lit. f, - budynków mieszkalnych na terenach 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN: symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 40° do 50°, z zastrzeżeniem lit. f, - garaży i budynków gospodarczych na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN: płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° lub symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 35°, - garaży i budynków gospodarczych na terenach 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN: symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°, <p>f) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu dwuspadowego równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną,</p> <p>g) maksymalna wysokość:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowy mieszkaniowej: 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, - zabudowy garażowej i gospodarczej: 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna, <p>h) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na terenach 1MN, 2MN, 4MN, 7MN, 9MN: 1000 m², - na terenach 3MN, 8MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN: 800 m²; <p>i) minimalna szerokość frontu nowych działek budowlanych: 18,0 m, z wyjątkiem działek skrajnych;</p>
4)	obsługa komunikacyjna:	<p>a) terenu 1MN – z drogi 1KDD,</p> <p>b) terenu 2MN – z drogi 1KDW,</p>

		c)terenu 3MN – z dróg 2KDW, 3KDW, d)terenu 4MN – z dróg 2KDD, 2KDW, 4KDW, e)terenu 7MN – z drogi 7KDW, f)terenu 8MN – z dróg 2KDD, 7KDW, g)terenów 9MN, 10MN, 12MN – z drogi 1KDL, h)terenu 11MN – z dróg 2KDD, 6KDW, i)terenu 13MN – z drogi 6KDW;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	30%.
2.5MN (0,09 ha), 6MN (0,08 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	zabudowa garażowa i gospodarcza wolnostojąca lub dobudowana do zabudowy mieszkaniowej;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01, b)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,80, c)maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%, d)minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%, e)dachy: - budynków mieszkalnych: symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, z zastrzeżeniem lit. f, g, - garaży i budynków gospodarczych: płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° lub symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 35°, f)nakaz realizacji głównej kalenicy dachu dwuspadowego równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną, g)nakaz realizacji dachów o jednakowym spadku w budynkach w zabudowie bliźniaczej, h)maksymalna wysokość: - zabudowy mieszkaniowej: 8,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, - zabudowy garażowej i gospodarczej: 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna, i)minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: - na terenie 5MN: 800 m ² , - na terenie 6MN: 400 m ² , j)minimalna szerokość frontu nowych działek budowlanych: 18,0 m, z wyjątkiem działek skrajnych;
4)	obsługa komunikacyjna:	a)terenu 5MN – z drogi 4KDDx poprzez teren 3RM lub z drogi publicznej graniczącej z obszarem objętym planem, b)terenu 6MN – z drogi 3KDL;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	30%.
3.14MN (0,47 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	zabudowa garażowa i gospodarcza wolnostojąca lub dobudowana do zabudowy mieszkaniowej;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01, b)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,50, c)maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%, d)minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego

		<p>w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%,</p> <p>e)dachy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynków mieszkalnych: symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, - garaży i budynków gospodarczych: płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° lub symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°, <p>f)maksymalna wysokość:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowy mieszkaniowej: 10,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, - zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna, <p>g)minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych - 1000 m², z zastrzeżeniem maksymalnej liczby działek budowlanych - 3,</p> <p>h)minimalna szerokość frontu nowych działek budowlanych: 18,0 m, z wyjątkiem działek skrajnych;</p>
4)	obsługa komunikacyjna:	z drogi 2KDL;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	30%.
4.15MN (0,52 ha), 16MN (0,42 ha), 17MN (1,89 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	zabudowa garażowa i gospodarcza wolnostojąca lub dobudowana do zabudowy mieszkaniowej;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	<p>a)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,</p> <p>b)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,40,</p> <p>c)maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,</p> <p>d)minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%,</p> <p>e)dachy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynków mieszkalnych: symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 50°, z zastrzeżeniem lit. f, - garaży i budynków gospodarczych na terenie 15MN: symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°, - garaży i budynków gospodarczych na terenach 16MN, 17MN: płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° lub symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°, <p>f)nakaz realizacji głównej kalenicy dachu dwuspadowego równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną,</p> <p>g)maksymalna wysokość:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowy mieszkaniowej: 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, - zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna, <p>h)minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na terenie 15MN: 800 m², - na terenie 16MN: 500 m², - na terenach 17MN: 900 m²; <p>i)minimalna szerokość frontu nowych działek budowlanych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na terenie 16MN: 12,0 m, - na terenach 15MN, 17MN: 18,0 m <p>z wyjątkiem działek skrajnych;</p>
4)	obsługa komunikacyjna:	<p>a)terenu 15MN – z drogi 1KDL,</p> <p>b)terenu 16MN – z dróg 1KDL, 3KDDx,</p> <p>c)terenu 17MN – z dróg 1KDL, 4KDD;</p>

5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	30%.
----	--	------

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW, ustala się:

1.1MW (0,12 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	plac zabaw;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)zakaz realizacji ogrodzeń, b)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01, c)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,20, d)maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%, e)minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%, f)dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° lub symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 40° do 50°, g)maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, h)minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych - 500 m ² ; i)minimalna szerokość frontu nowych działek budowlanych: 18,0 m, z wyjątkiem działek skrajnych;
4)	obsługa komunikacyjna:	z drogi 2KDDx;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	15%.

2.2MW (0,23 ha), 3MW (0,49 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	plac zabaw i tereny rekreacji, wypoczynku towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)zakaz realizacji ogrodzeń, b)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01, c)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,80, d)maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%, e)minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%, f)dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 40° do 50°, g)maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, h)minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: 1500 m ² ; i)minimalna szerokość frontu nowych działek budowlanych: 18,0 m, z wyjątkiem działek skrajnych;
4)	obsługa komunikacyjna:	z drogi 3KDD;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	15%.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, ustala się:

1.1MN/U (0,22 ha), 2MN/U (0,16 ha), 3MN/U (0,13 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	a)zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

		b) zabudowa usługowa, z zakresu usług nieuciążliwych;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	zabudowa garażowa i gospodarcza wolnostojąca lub dobudowana do zabudowy mieszkaniowej lub usługowej;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	<p>a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,</p> <p>b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,70,</p> <p>c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 35%,</p> <p>d) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%,</p> <p>e) dachy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynków mieszkalnych i usługowych: symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50° z zastrzeżeniem lit. f, - garaży i budynków gospodarczych na terenach 1MN/U, 3MN/U: płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° lub symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 40°, - garaży i budynków gospodarczych na terenie 2MN/U: symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°, <p>f) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną,</p> <p>g) maksymalna wysokość:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, - zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna, <p>h) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: 1000 m²;</p> <p>i) minimalna szerokość frontu nowych działek budowlanych: 18,0 m, z wyjątkiem działek skrajnych;</p>
4)	obsługa komunikacyjna:	<p>a) terenu 1MN/U – z drogi 3KDL,</p> <p>b) terenu 2MN/U – z dróg 1KDL, 2KDDx,</p> <p>c) terenu 3MN/U – z dróg 1KDL, 3KDD, 3KDDx;</p>
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	30%.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UK, ustala się:

1.1UK (0,22 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	zabudowa usług kultury, w tym świetlica;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	<p>a) parking,</p> <p>b) place zabaw;</p>
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	<p>a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,</p> <p>b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,70,</p> <p>c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 35%,</p> <p>d) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%,</p> <p>e) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°,</p> <p>f) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,</p> <p>g) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: 1000 m²;</p> <p>h) minimalna szerokość frontu nowych działek budowlanych: 18,0 m, z wyjątkiem działek skrajnych;</p>
4)	obsługa komunikacyjna:	z drogi 1KDL;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu	0% dla nieruchomości należących do gminy Gryfino.

	jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
--	---	--

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P, ustala się:

1.1P (4,97 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	zabudowa produkcyjna, w tym zabudowa związana z rzemiosłem, z zastrzeżeniem ustaleń §5 pkt 1, 2;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	a)zabudowa usługowa, w tym administracyjno-biurowa i handlowa, jednakże związana wyłącznie z przeznaczeniem podstawowym terenu, b)zabudowa magazynowa, c)zabudowa garażowa i gospodarcza wolnostojąca lub dobudowana do zabudowy produkcyjnej lub usługowej;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)dopuszczenie sytuowania wolnostojącej portierni, o maksymalnej powierzchni użytkowej do 20,0 m ² i wysokości do 4,0 m, pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy, b)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01, c)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,80, d)maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%, e)minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%, f)dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° g)maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, h)minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: 5000 m ² ; i)minimalna szerokość frontu nowych działek budowlanych: 30,0 m, z wyjątkiem działek skrajnych;
4)	obsługa komunikacyjna:	z drogi 1KDL;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	30%.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US, ustala się:

1.1US (1,27 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	teren sportu i rekreacji, w tym boisko sportowe do piłki nożnej;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	a)urządzenia sportowe oraz obiekty służące funkcjonowaniu boisk, w tym szatnie, trybuny, oświetlenie, b)obiekty rekreacji;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)zakaz lokalizacji budynków, b)minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu: 50%;
4)	obsługa komunikacyjna:	z drogi 4KDD;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP ustala się:

1.1ZP (0,57 ha), 2ZP (0,14 ha), 3ZP (0,18 ha), 4ZP (0,12 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	tereny zieleni urządzonej;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	a)ścieżki spacerowe, b)plac zabaw oraz obiekty rekreacji, c)oświetlenie;
3)	zasady oraz wskaźniki zagospodarowania	a)zakaz lokalizacji budynków,

	terenu:	b)zakaz grodzenia terenu 2ZP, c)zagospodarowanie zielenią ozdobną z zachowaniem istniejącego drzewostanu, d)zakaz realizacji nasadzeń drzew i krzewów obcych geograficznie, e)minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu: 80%;
4)	obsługa komunikacyjna:	a)terenu 1ZP: z dróg 3KDL, 2KDW, b)terenu 2ZP: z drogi 2KDW, c)terenu 3ZP: z dróg 2KDD, 6KDW, d)terenu 4ZP: z drogi 3KDD;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC/UKR/ZP, ustala się:

2.1ZC/UKR/ZP (0,31 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	a)zabytkowy cmentarz, b)zabudowa kultu religijnego, c)teren zieleni urządzonej;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	oświetlenie;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)dla istniejącej zabudowy dopuszczenie wyłącznie remontu, przebudowy lub odbudowy, z zachowaniem istniejących parametrów, b)zagospodarowanie zielenią ozdobną z zachowaniem istniejącego drzewostanu, c)minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu: 70%;
4)	obsługa komunikacyjna:	z drogi 3KDL;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC/ZP, ustala się:

1.1ZC/ZP (0,29 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	a)zabytkowy cmentarz, b)teren zieleni urządzonej;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	a)ścieżki spacerowe, b)obiekty rekreacji, c)oświetlenie;
3)	zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)zakaz lokalizacji budynków, b)zagospodarowanie zielenią ozdobną z zachowaniem istniejącego drzewostanu, c)minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu: 80%;
4)	obsługa komunikacyjna:	z drogi 1KDL;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, ustala się:

1.1RM (0,19 ha), 2RM (0,41 ha), 3RM (0,77 ha), 4RM (0,84 ha), 5RM (0,15 ha), 6RM (0,28 ha), 7RM (0,23 ha), 8RM (0,28 ha), 9RM (0,23 ha), 10RM (0,34 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	zabudowa zagrodowa;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	zabudowa garażowa wolnostojąca lub dobudowana do zabudowy zagrodowej;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce: 0,01, b)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce: 0,60,

		c)maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%, d)minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki: 50%, e)dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°, f)nakaz realizacji głównej kalenicy dachu równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną, g)maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
4)	obsługa komunikacyjna:	a)terenów 1RM, 2RM, 6RM: z drogi 3KDL, b)terenu 3RM: z dróg 3KDL, 4KDDx, c)terenu 4RM: z dróg 3KDL, 1KDDx, d)terenów 5RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM: z drogi 1KDL;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RU, ustala się:

1.1RU (13,01 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa, z zastrzeżeniem ustaleń §5 pkt 1, 2;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	a)zabudowa usługowa, w tym administracyjno-biurowa i handlowa, jednakże związana wyłącznie z przeznaczeniem podstawowym terenu, b)zabudowa magazynowa, c)zabudowa garażowa i gospodarcza wolnostojąca lub dobudowana do zabudowy produkcyjnej lub usługowej, d)zieleń izolacyjna, o szerokości 10,0 m;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)dopuszczenie zachowania istniejących, w dniu wejścia w życie planu, funkcji budynków odmiennych od ustalonych w planie; b)dla istniejącej zabudowy, w tym mieszkaniowej, dopuszczenie wyłącznie remontu, przebudowy lub odbudowy, z zachowaniem istniejących parametrów, c)dopuszczenie sytuowania wolnostojącej portierni, o maksymalnej powierzchni użytkowej do 20,0 m ² i wysokości do 4,0 m, pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy, d)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce: 0,01, e)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce: 0,80, f)maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%, g)minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki: 30%, h)dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, i)maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
4)	obsługa komunikacyjna:	z drogi 3KDL;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	30%.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R, ustala się:

1.1R (1,80 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	grunty rolne – gospodarka polowa;
2)	zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)zakaz realizacji miejsc postojowych, b)zakaz lokalizacji budynków;
4)	obsługa komunikacyjna:	z dróg 4KDD, 8KDW;

5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.
----	--	-----

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL, ustala się:

1.1ZL (0,35 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	lasy
2)	zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów; b)zakaz realizacji miejsc postojowych, c)zakaz lokalizacji budynków;
3)	obsługa komunikacyjna:	z drogi 5KDW;
4)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, ustala się:

1.1WS (0,06 ha), 2WS (0,05 ha), 3WS (0,06 ha), 4WS (0,01 ha), 5WS (0,05 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	wody powierzchniowe rzeki Omulna (Wełtyński Strumień);
2)	zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych, przejść pieszych, przejazdów, przepustów, b)zakaz realizacji miejsc postojowych, c)zakaz lokalizacji budowli niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym;
3)	obsługa komunikacyjna:	a)terenu 1WS: z drogi 3KDL, b)terenu 2WS: z dróg 3KDL, 2KDW, c)terenu 3WS: z dróg 2KDD, 2KDW, d)terenu 4WS: z drogi 2KDD, e)terenu 5WS: z drogi 4KDD;
4)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IT, 2IT, 3IT, ustala się:

1.1IT (0,09 ha), 2IT (0,08 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	a)budowle infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzenia związane z ujęciem wody, b)pozostałe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2)	zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki: 50%, b)zakaz lokalizacji budynków;
3)	obsługa komunikacyjna:	a)terenu 1IT: z drogi 3KDL poprzez terenu 1RU, b)terenu 2IT: z drogi 2KDD;
4)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.
2.3IT (0,43 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	a)zabudowa infrastruktury technicznej, w tym obiekty budowlane, sieci i urządzenia związane z oczyszczaniem ścieków, b)pozostałe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	zieleń izolacyjna, o szerokości 4,0 m;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce: 0,01, b)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce: 0,20, c)maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni

		działki: 20%, d) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki: 30%, e) dachy płaskie lub symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°, f) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;
4)	obsługa komunikacyjna:	z drogi 2KDD;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KG, ustala się:

1.1KG (0,06 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	a) parkingi, b) zabudowa gospodarczo-garażowa szeregowa;
2)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01, b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,50, c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%, d) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%, e) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, f) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m, 1 kondygnacja nadziemna, g) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych - 50 m ² ; h) minimalna szerokość frontu nowych działek budowlanych: 4,0 m;
3)	obsługa komunikacyjna:	z drogi 2KDDx;
4)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL ustala się:

1.1KDL (1,83 ha), 2KDL (0,08 ha), 3KDL (1,71 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	drogi publiczne klasy lokalnej;
2)	zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających: – drogi 1KDL: 12,0 m z miejscowymi przewężeniami do 8,0 m i poszerzeniami do maksymalnie 41,5 m, – drogi 2KDL: 12,5 m z miejscowymi poszerzeniami do maksymalnie 32,5 m, – drogi 3KDL: 12,0 m z miejscowymi przewężeniami do 10,5 m i poszerzeniami do maksymalnie 32,5 m, b) szerokość jezdni terenów 1KDL, 2KDL – co najmniej 5,0 m, c) szerokość jezdni terenu 3KDL – co najmniej 5,5 m, d) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej, f) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
3)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, ustala się:

1.1KDD (0,12 ha), 2KDD (0,24 ha), 3KDD (0,41 ha), 4KDD (0,31 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	drogi publiczne klasy dojazdowej;
2)	zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających: – drogi 1KDD: 10,0 m z miejscowymi poszerzeniami do maksymalnie 16,0 m,

		<ul style="list-style-type: none"> – drogi 2KDD: 10,0 m z miejscowymi poszerzeniami do maksymalnie 20,0 m, – drogi 3KDD: 10,0 m z miejscowymi przewężeniami do 7,5 m i poszerzeniami do maksymalnie 22,0 m, – drogi 4KDD: 10,0 m z miejscowymi poszerzeniami do maksymalnie 26,0 m, b) szerokość jezdni – co najmniej 5,0 m, c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, d) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej, e) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
3)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDDx, 2KDDx, 3KDDx, 4KDDx, ustala się:

1.1KDDx (0,01 ha), 2KDDx (0,04 ha), 3KDDx (0,03 ha), 4KDDx (0,06 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	drogi publiczne klasy dojazdowej – pieszo-jezdnie;
2)	zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	<ul style="list-style-type: none"> a) szerokość w liniach rozgraniczających: <ul style="list-style-type: none"> – drogi 1KDDx: 5,0 m, – drogi 2KDDx: 5,0 m z miejscowymi poszerzeniami do maksymalnie 11,0 m, – drogi 3KDDx: 5,0 m z miejscowymi poszerzeniami do maksymalnie 10,0 m, – drogi 4KDDx: 8,0 m z miejscowymi poszerzeniami do maksymalnie 10,5 m, b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, c) dopuszczenie połączenia strefy ruchu pieszo, rowerowego i kołowego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni, d) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej;
3)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, ustala się:

1.1KDW (0,18 ha), 2KDW (0,45 ha), 3KDW (0,08 ha), 4KDW (0,08 ha), 5KDW (0,36 ha), 6KDW (0,15 ha), 7KDW (0,06 ha), 8KDW (0,06 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	drogi wewnętrzne;
2)	zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	<ul style="list-style-type: none"> a) szerokość w liniach rozgraniczających: <ul style="list-style-type: none"> – drogi 1KDW: 10,0 m z miejscowymi poszerzeniami do maksymalnie 15,5 m, – drogi 2KDW: 10,0 m z miejscowymi poszerzeniami do maksymalnie 20,5 m, – drogi 3KDW: 8,0 m z miejscowymi poszerzeniami do maksymalnie 18,0 m, – drogi 4KDW: 8,0 m z miejscowymi poszerzeniami do maksymalnie 13,0 m, – drogi 5KDW: 9,0 m z miejscowymi przewężeniami do 6,0 m, – drogi 6KDW: 8,0 m z miejscowymi poszerzeniami do maksymalnie 18,0 m, – drogi 7KDW: 8,0 m z miejscowymi poszerzeniami do maksymalnie 19,0 m, – drogi 8KDW: 6,0 m; b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a) dopuszczenie połączenia strefy ruchu pieszo, rowerowego i kołowego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni,

		c) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej;
3)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.

§ 29. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązania zewnętrzne układu komunikacyjnego dla obszaru objętego planem odbywać się będą poprzez drogę publiczną klasy lokalnej, oznaczoną symbolem 3KDL, włączoną do drogi krajowej nr 31 i drogi powiatowej, zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 2) lokalizację terenu 3KDL w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) lokalizację terenów 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 1KDDx, 2KDDx, 3KDDx, 4KDDx w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej lub terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażach,
 - b) budynki mieszkalne wielorodzinne - co najmniej 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe na parkingach i w garażach zlokalizowanych na terenie KG,
 - c) budynki handlowe, usługowe i produkcyjne - co najmniej 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej,
 - d) budynki magazynowe - co najmniej 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej,
 - e) gastronomia - co najmniej 3 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - f) biura - co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - g) przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie - co najmniej 1 miejsce postojowe na 1 gabinet,
 - h) biblioteki, świetlice, kluby sportowe - co najmniej 1 miejsce postojowe na 20 użytkowników,
 - i) obiekty sportu i rekreacji, w tym siłownie, fitness - co najmniej 3 miejsca postojowe na 10 korzystających,
 - j) boisko sportowe - co najmniej 2 miejsca postojowe;
- 5) w przypadku, gdy obliczona według zasad określonych w pkt 4, sumaryczna liczba miejsc postojowych przekroczy 5 miejsc, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie co najmniej:
 - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
 - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 75,
 - c) 2 % ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 75 a sposób ich usytuowania musi umożliwiać osobom niepełnosprawnym bezpośredni dostęp do ciągów pieszych;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach pozostałych terenów, z wyjątkiem terenu 1ZL, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości lokalizacji w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych oraz zapewnienie wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków komunalnych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z projektowanej sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zasilanie z:
 - istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - indywidualnych źródeł energii elektrycznej, wytwarzanej między innymi w układach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych,
 - c) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW;
- 10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 30. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach:
 - a) 1KG: 50 m²,
 - b) 6MN: 400 m²,
 - c) 16MN, 1MW: 500 m²,
 - d) 3MN, 5MN, 8MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 15MN: 800 m²,
 - e) 17MN: 900 m²,
 - f) 1MN, 2MN, 4MN, 7MN, 9MN, 14MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 1UK: 1000 m²,
 - g) 2MW, 3MW: 1500 m²,
 - h) 1P: 5000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 18,0 m, z wyjątkiem terenów:
 - a) 1KG – 4,0 m,
 - b) 16MN – 12,0 m,
 - c) 1P - 30 m;
- 3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80°–100°.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzieżeń pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 31. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gryfino.

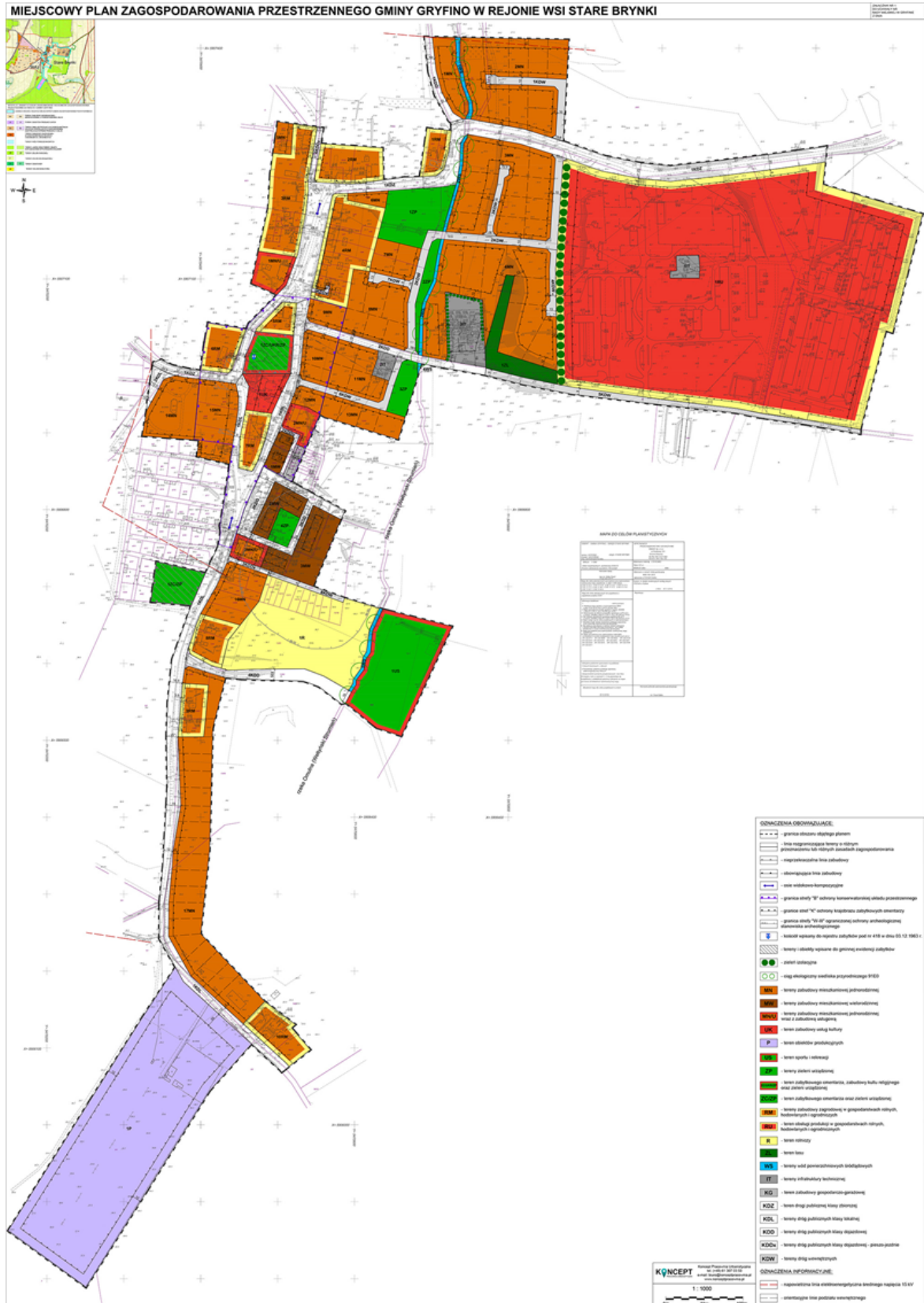
§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY

Rafał Guga

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXV/213/20
 Rady Miejskiej w Gryfinie
 z dnia 24 września 2020 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV/213/20
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 24 września 2020 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gryfinie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Gryfino w rejonie wsi Stare Brynki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 1086) Rada Miejskiej w Gryfinie stwierdza, że:

1. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 lipca 2018 r. do 23 sierpnia 2018 r. oraz ponownie w dniach od 24 lutego 2020 r. do dnia 23 marca 2020 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 24 września 2018 r., natomiast termin składania uwag przy ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu został ustalony do dnia 6 kwietnia 2020 r.

2. W wyznaczonym podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu terminie wpłynęło jedno pismo zawierające 2 uwagi, które zostały uwzględnione w całości przez Burmistrza. W terminie wyznaczonym na składanie uwag do projektu ponownie wyłożonego do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi. W związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gryfinie
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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 1086) Rada Miejska w Gryfinie określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), stanowią zadania własne gminy.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy obejmują budowę publicznych dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych należących do gminy oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 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 postępowaniem 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 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zmianami), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy będzie określała uchwała Rady Miejskiej w Gryfinie;
- 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 Wieloletniej Prognozie Finansowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy dróg 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 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1437 ze zmianami) 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 833 ze zmianami).

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino w rejonie wsi Stare Brynki, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 713),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianą), zwana dalej ustawą,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219),
- 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 ze zmianami),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Po podjęciu Uchwały Nr XL/350/13 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino w rejonie wsi Stare Brynki, zmienionej Uchwałą Nr XXXIX/380/17 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 7 września 2017 r., rozpoczęto procedurę planistyczną.

Głównym celem opracowania miejscowego planu, jest wprowadzenie zmian w strukturze przestrzennej obszaru zgodnie z polityką przestrzenną gminy, zawartą w studium, biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania, dotychczasowe zapisy prawa miejscowego oraz zachowanie ładu przestrzennego. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zabudowy usługowej, produkcyjnej oraz na cele rolnicze, zieleni, lasów, wód powierzchniowych śródlądowych, komunikacji i infrastruktury technicznej.

Na części obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Brynki – Czepino” w rejonie miejscowości Stare Brynki, uchwalony Uchwałą Nr VII/74/07 z dnia 26.04.2007 r.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino.

Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania.

Niezbędne było również uzyskanie decyzji dotyczącej wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Decyzja Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego Nr WriR-I.7151.3.2018.AK została wydana w dniu 3 lipca 2018 r. Zgoda na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne uzyskana została dla części działki nr ewid. 19/9, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1US.

Po otrzymaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 lipca 2018 r. do 23 sierpnia 2018 r. Na dzień 6 sierpnia 2018 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 24 września 2018 r. W ustalonym terminie wpłynęło jedno pismo zawierające 2 uwagi, które zostały uwzględnione w całości przez Burmistrza.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 lutego 2020 r. do dnia 23 marca 2020 r. Na dzień 2 marca 2020 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin

składania uwag wyznaczono do dnia 6 kwietnia 2020 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §8-29 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

2)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

3)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §6 tekstu uchwały oraz zawiadomienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

4)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy, poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);

5)walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez umożliwienie realizacji zabudowy z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);

6)prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;

7)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

8)potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie w wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;

9)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

10)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;

11)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;

12)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której

mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenie w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla aktualnych i potencjalnych inwestorów, na obszarze objętym przedmiotowym planem, warunków gospodarowania zgodnych z ich zamierzeniami, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju gminy Gryfino.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Dla projektowanej zabudowy zapewniony został odpowiedni dostęp do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Nowa zabudowa, zlokalizowana będzie na obszarze w granicach miejscowości Stare Brynki, który ma bardzo dobry dostęp do dróg publicznych i możliwość przyłączenia do istniejących sieci infrastruktury technicznej.

Projekt planu jest zgodny z wynikami poprzedniej, przedstawionej radnym, oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Aktualnie realizując obowiązek wynikający z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktualności planów miejscowych i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wyniki analizy Burmistrz przedłożył do zaopiniowania gminnej komisji urbanistyczno – architektonicznej. W bieżącym roku, na podstawie art. 32 ust. 2 cytowanej ustawy, przewidywane jest podjęcie uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Wpływ na finanse publiczne gminy, został przedstawiony w, sporządzonej do planu, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.