

Projekt

z dnia 26 września 2023 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR LXXVI/___/23 RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE

z dnia 28 września 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino w obrębie Wełtyń II – tereny usługowe

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. § 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIX/169/16 z dnia 3 marca 2016 r. Rady Miejskiej w Gryfinie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino w obrębie Wełtyń II – tereny usługowe, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gryfino zatwierdzonym uchwałą Nr XL/314/21 z dnia 26 sierpnia 2021 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino dla terenu w obrębie Wełtyń II – tereny usługowe, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Plan obejmuje teren położony przy drodze wojewódzkiej nr 120 o łącznej powierzchni 12,484 ha w obrębie Wełtyń II. Granice terenu objętego planem szczegółowo określa rysunek planu.

2. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową, korekta dotychczasowych rozwiązań przestrzennych oraz ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

§ 3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) Załącznik nr 2 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w skali 1:10 000;
- 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) Załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
- 5) Załącznik nr 5 - dane przestrzenne dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 4. Wydzielone tereny o różnych funkcjach są oznaczone w tekście i na rysunku planu symbolem literowo-liczbowym według zasady gdzie poszczególne człony symbolu W2.86.01.U oznaczają: W2 - położenie terenu funkcjonalnego w gminie (W2 - obręb Wełtyń II), 86 - identyfikator planu miejscowego w gminie, 01 - numer terenu w obrębie funkcji, U - funkcję terenu według oznaczeń rysunku planu.

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

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

- 1) tereny zabudowy usługowej U, o łącznej powierzchni 7,193 ha;
- 2) tereny zieleni urządzonej ZP i zieleni naturalnej ZN, o łącznej powierzchni 1,323 ha;
- 3) tereny infrastruktury technicznej W, K, E, o łącznej powierzchni 0,202 ha;
- 4) tereny dróg publicznych KD, o łącznej powierzchni 3,622 ha;
- 5) tereny dróg wewnętrznych KDW, o łącznej powierzchni 0,145 ha.

§ 7. Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 1) Zasady usytuowania nowej zabudowy określają:
 - a) obowiązujące linie zabudowy wyznaczające usytuowanie lica elewacji frontowej głównego budynku obejmującej co najmniej 65% powierzchni tej elewacji;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy ograniczające obszar usytuowania zabudowy;

- c) przepisy odrębne.
- 2) Zasady kształtowania form zabudowy określają następujące parametry i wskaźniki:
- a) obowiązująca forma zabudowy, jako określenie typu zabudowy;
 - b) powierzchnia zabudowy określona procentowo w stosunku do powierzchni działki oraz intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
 - c) udział terenu biologicznie czynnego dla każdej działki określony procentowo w stosunku do powierzchni działki;
 - d) ilość kondygnacji nadziemnych;
 - e) wysokość elewacji, mierzona od średniego poziomu terenu przy elewacji do poziomu dolnej krawędzi okapu poziomego lub górnej krawędzi attyki;
 - f) wysokość zabudowy określona dla obiektów kubaturowych, jako maksymalny poziom najwyższej krawędzi dachu mierzona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku;
 - g) obowiązująca forma dachów.
- 3) Zakaz stosowania dachów niesymetrycznych, tzn. o różnych kątach nachylenia przeciwległych połaci.
- 4) Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, w tym w szczególności tymczasowych garaży budynków gospodarczych z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych.

§ 8. Ustalenia dotyczące ogólnych zasad parcelacji:

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

§ 9. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego: tereny w granicach planu nie są objęte wymaganiami w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 10. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu:

- 1) Granice planu nie obejmują obszarów cennych przyrodniczo i wymagających ochrony ze względu na występowanie cennych gatunków roślin i zwierząt lub ich siedlisk objętych ochroną, w tym obszarów sieci Natura 2000. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których zakres oddziaływania na środowisko może skutkować koniecznością ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na terenach przyległych, do których inwestor nie posiada tytułu prawnego, za wyjątkiem istniejących linii elektroenergetycznych.
- 2) Ustala się obowiązek stosowania takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które zapewnią dotrzymanie obowiązujących norm w zakresie emisji w rozumieniu prawa ochrony środowiska tj. wprowadzenia bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka, do powietrza, wody, gleby lub ziemi substancji lub energii takich jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne.
- 3) Ustala się obowiązek sytuowania obiektów z zachowaniem wymaganych odległości od linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Ustala się obowiązek realizacji i eksploatacji przedsięwzięć w sposób wykluczający przedostanie się ponadnormatywnych substancji, szczególnie ropopochodnych do środowiska gruntowo-wodnego.
- 5) Ustala się obowiązek podczyszczania z substancji ropopochodnych wód opadowych odprowadzanych z powierzchni utwardzonych.
- 6) Ustala się zakaz prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania. Obowiązek gromadzenia odpadów wytwarzanych w trakcie eksploatacji, na terenie działki zakładu w sposób zorganizowany bezpieczny dla

środowiska, selektywnie, w miejscach do tego wyznaczonych, a następnie przekazywania do odzysku lub unieszkodliwiania firmom posiadającym stosowne uregulowania prawne w zakresie gospodarki odpadami.

- 7) Ustala się obowiązek stosowania do celów grzewczych paliw niskoemisyjnych najmniej uciążliwych dla środowiska, (gaz, olej opałowy, biomasa itp.) oraz wysokosprawnych, nowoczesnych technologii ich spalania.
- 8) Ustala się obowiązek ochrony próchnicznej warstwy gleby.
- 9) Ustala się obowiązek utrzymania hałasu na poziomie dopuszczalnym dla poszczególnych terenów zabudowy.
- 10) Ustala się obowiązek ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi.

§ 11. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) W granicach planu znajduje się teren odcinka istniejącej drogi wojewódzkiej nr 120 oznaczony symbolem W2.86.02.KD.G, teren przeznaczony pod projektowaną drogę publiczną – obwodnicę Gryfina w ciągu drogi krajowej nr 31 – skrzyżowanie z drogą wojewódzką nr 120, oznaczony symbolem W2.86.01.KD.GP. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów inwestycyjnych objętych planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych oznaczonych symbolami W2.86.03.KD.L, W2.86.04.KD.L, W2.86.05.KD.L i W2.86.06.KD.D oraz z projektowanych ogólnodostępnych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami W2.86.01.KDW i W2.86.02.KDW.
- 2) Dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów z możliwością przebudowy oraz budowę nowych zjazdów z istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie jeżeli z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.
- 3) Miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy zapewnić w granicach każdej działki, zgodnie z zapotrzebowaniem w ilości niezbędnej dla prowadzenia planowanej działalności wg wskaźników minimalnych:
 - a) dla funkcji podstawowej, określonej w ustaleniach szczegółowych - 1 na 3 zatrudnionych, nie mniej niż 1 na 50 m² powierzchni użytkowej;
 - b) dla funkcji towarzyszącej, określonej w ustaleniach szczegółowych - 1 na 3 zatrudnionych, nie mniej niż 1 na 100 m² powierzchni użytkowej.
- 4) Dodatkowo na każdej działce, należy zapewnić, co najmniej 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 5) Miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych należy zapewnić w granicach każdej działki, zgodnie z zapotrzebowaniem w ilości niezbędnej dla prowadzenia planowanej działalności.
- 6) Obowiązek zapewnienia dojazdów pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

§ 12. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) Dopuszcza się budowę nowych sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zachowanie istniejących, w tym ich przebudowę, rozbudowę, modernizację, remont i likwidację.
- 2) Zasady lokalizacji sieci uzbrojenia terenu ustala się następująco:
 - a) lokalizacja nowoprojektowanych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg, według rysunku planu;
 - b) dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów i sieci uzbrojenia terenu na pozostałych terenach;
 - c) nowoprojektowane i modernizowane sieci uzbrojenia terenu należy realizować wyłącznie, jako podziemne za wyjątkiem napowietrznych sieci energetycznych wysokiego napięcia.
- 3) Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu działki z zachowaniem pasa technologicznego dla linii elektroenergetycznych 220 kV o szerokości 50 m, po 25 m w rzucie poziomym od osi linii oraz dla linii 110 o szerokości 31 m, po 15,5 m od osi linii. W pasie technologicznym linii obowiązują:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakaz lokalizacji miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
 - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej w odległości 16,5 m od osi linii 220 kV oraz 6 m od osi linii 110 kV;
 - c) uzgodnienie z właścicielem linii warunków lokalizacji wszelkich obiektów, w tym także lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowe, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technologicznego;
 - d) uzgodnienie z właścicielem linii maksymalnej wysokości sadzonych drzew i krzewów w pasie technologicznym linii.
- 4) Zasady zaopatrzenia w wodę ustala się następująco:

- a) zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno – bytowych z projektowanych komunalnych sieci wodociagowych min. DN80, zlokalizowanych poza granicą planu oraz w istniejących i projektowanych drogach publicznych i wewnętrznych, zasilanych z istniejących ujęć zlokalizowanych poza granicą planu;
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejących i budowę nowych studni indywidualnych;
 - c) zaopatrzenie w wodę w sytuacjach awaryjnych z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę należy przewidzieć niezależnie od istniejącej i projektowanej sieci wodociagowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie obrony cywilnej;
 - d) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z istniejących i projektowanych hydrantów, zasilanych z sieci wodociagowej lub własnych zbiorników przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
- 5) Zasady odprowadzenia ścieków i wód opadowych ustala się następująco:
- a) odprowadzenie ścieków sanitarnych i przemysłowych do istniejącej i projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej min. DN250 zlokalizowanych poza granicą planu oraz w istniejących i projektowanych drogach publicznych i wewnętrznych i dalej do istniejącej sieci kanalizacyjnej poza granicą planu;
 - b) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym stosownie do potrzeb, poprzez urządzenia podczyszczające;
 - c) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych na nieutwardzony teren w granicach własnej działki lub do zbiorników na wody deszczowe lokalizowanych na terenie własnej działki; obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych);
 - d) odprowadzenie wód opadowych z terenów dróg W2.86.03.KD.L, W2.86.04.KD.L, W2.86.05.KD.L i W2.86.05.KD.D do zbiorników powierzchniowych na terenie W2.86.01.ZP i W2.86.01.K;
 - e) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do projektowanej komunalnej sieci kanalizacji deszczowej min. DN200 zlokalizowanej w istniejących i projektowanych drogach publicznych i wewnętrznych i dalej do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej poza granicą planu;
 - f) obowiązek zachowania podziemnych urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, w tym drenażowych nie ujawnionych w ewidencji zarządcy, w przypadku ujawnienia ich w trakcie realizacji inwestycji.
- 6) Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się następująco:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych na terenie planu i poza nim sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, zlokalizowanych poza granicą planu oraz w istniejących i projektowanych drogach publicznych i wewnętrznych, zasilanych z istniejących poza granicą planu i projektowanych stacji transformatorowych i linii średniego napięcia 15 kV;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z instalacji pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych oraz z alternatywnych źródeł indywidualnych.
- 7) Zasady zaopatrzenia w gaz ustala się następująco:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej, zlokalizowanej poza granicą planu oraz w istniejących i projektowanych drogach publicznych i wewnętrznych;
 - b) ustala się minimalne średnice sieci gazowej: 25 mm;
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych.
- 8) Ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub z instalacji pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych.
- 9) Zasady zaopatrzenia w łączność ustala się następująco:
- a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej infrastruktury teletechnicznej (urządzeń i sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych) oraz jej rozbudowę;
 - b) zapewnienie dostępu do sieci teletechnicznych przez podłączenie do istniejących i projektowanych sieci kablowych i bezprzewodowych zlokalizowanych poza granicą planu oraz w istniejących i projektowanych drogach publicznych i wewnętrznych;
 - c) dopuszcza się budowę radiolinii na potrzeby własne zakładów montowane na konstrukcjach wsporczych na obiektach albo na masztach wolnostojących.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 13. Na terenie oznaczonym symbolem W2.86.01.U o powierzchni 0,408 ha ustala się:

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa – usługi komercyjne, komunalne.
- 2) Dopuszcza się lokalizację lokalizację towarzyszącą funkcji biuro-administracyjnej i magazynowej.

2. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) Maksymalna ilość działek budowlanych stanowiących odrębne nieruchomości – 2.
- 2) Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m².
- 3) Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 35 m.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego: brak wymagań szczegółowych.

4. Ustalenia form zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- 1) Lokalizacja zabudowy wg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Obowiązująca forma zabudowy – wolnostojąca.
- 3) Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki, intensywność zabudowy od 0,35 do 0,95.
- 4) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni działki.
- 5) Maksymalna szerokość całkowita obiektu – 25 m, maksymalna długość całkowita obiektu 26 m.
- 6) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 4. Maksymalna wysokość zabudowy: – 12 m.
- 7) Maksymalna wysokość elewacji do poziomu okapu – 12 m.
- 8) Obowiązująca forma dachów - dachy płaskie dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 10% ukryte za attyką. Nieprzekraczalna wysokość mierzona od średniego poziomu terenu na linii elewacji do górnej krawędzi pokrycia lub atyki – 12 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) Dojazd do działek z drogi publicznej W2.86.03.KD.L.
- 2) Obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie własnej działki w ilości określonej wskaźnikami zgodnie z §11 ust. 3, 4 i 5. Dopuszcza się budowę parkingów podziemnych.

6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej projektowanej w drodze W2.86.03.KD.L.
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych i przemysłowych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej projektowanej w drodze W2.86.03.KD.L.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych na nieutwardzony teren w granicach własnej działki lub do zbiorników na wody deszczowe lokalizowanych na terenie własnej działki. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej projektowanej w drodze W2.86.03.KD.L.
- 4) Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej projektowanej w drodze W2.86.03.KD.L.
- 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej projektowanej w drodze W2.86.03.KD.L.
- 6) Zaopatrzenie w łączność z kablowych i bezprzewodowych sieci teletechnicznych projektowanej w drodze W2.86.03.KD.L.
- 7) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych.

§ 14. Na terenie oznaczonym symbolem W2.86.02.U o powierzchni 0,860 ha ustala się:

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa – usługi komercyjne, komunalne.
- 2) Dopuszcza się lokalizację towarzyszącą funkcji biuro-administracyjnej i magazynowej.

2. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) Maksymalna ilość działek budowlanych stanowiących odrębne nieruchomości – 2.
- 2) Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 4000 m².
- 3) Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 45 m.

3. Nie ustala się szczegółowych wymagań dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz środowiska kulturowego.

4. Ustalenia form zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- 1) Lokalizacja zabudowy wg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Obowiązująca forma zabudowy – wolnostojąca.
- 3) Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki, intensywność zabudowy od 0,35 do 0,95.
- 4) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni działki.
- 5) Maksymalna szerokość całkowita budynku – 50 m, maksymalna długość całkowita obiektu 50 m.
- 6) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 4. Maksymalna wysokość zabudowy: – 12 m.
- 7) Maksymalna wysokość elewacji do poziomu okapu – 12 m.
- 8) Obowiązująca forma dachów - dachy płaskie dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 10% ukryte za attyką. Nieprzekraczalna wysokość mierzona od średniego poziomu terenu na linii elewacji do górnej krawędzi pokrycia lub atyki – 12 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) Dojazd do działek z drogi publicznej W2.86.03.KD.L, W2.86.04.KD.L i z drogi wewnętrznej W2.86.01.KDW.
- 2) Obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie własnej działki w ilości określonej wskaźnikami zgodnie z §11 ust. 3, 4 i 5. Dopuszcza się budowę parkingów podziemnych.

6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej projektowanej w drodze W2.86.03.KD.L, W2.86.04.KD.L lub w drodze W2.86.01.KDW.
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych i przemysłowych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej projektowanej w drodze W2.86.03.KD.L, W2.86.04.KD.L lub w drodze W2.86.01.KDW.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych na nieutwardzony teren w granicach własnej działki lub do zbiorników na wody deszczowe lokalizowanych na terenie własnej działki. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej projektowanej w drodze W2.86.03.KD.L, W2.86.04.KD.L lub w drodze W2.86.01.KDW.
- 4) Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej projektowanej w drodze W2.86.03.KD.L i W2.86.04.KD.L.
- 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej projektowanej w drodze W2.86.03.KD.L i W2.86.04.KD.L.
- 6) Zaopatrzenie w łączność z kablowych i bezprzewodowych sieci teletechnicznych projektowanej w drodze W2.86.03.KD.L i W2.86.04.KD.L.
- 7) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych.
- 8) Istniejąca linia elektroenergetyczna 15kV do przebudowy.

§ 15. Na terenie oznaczonym symbolem W2.86.03.U o powierzchni 1,788 ha ustala się:

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa – usługi komercyjne.
- 2) Dopuszcza się lokalizację towarzyszącą funkcji biuro-administracyjnej i magazynowej.

2. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) Maksymalna ilość działek budowlanych stanowiących odrębne nieruchomości – 4.
- 2) Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3500 m².
- 3) Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30 m.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego: brak wymagań szczegółowych.

4. Ustalenia form zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- 1) Lokalizacja zabudowy wg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Obowiązująca forma zabudowy – wolnostojąca.
- 3) Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki, intensywność zabudowy od 0,35 do 0,95.
- 4) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni działki.
- 5) Maksymalna szerokość całkowita obiektu – 35 m, maksymalna długość całkowita obiektu 55 m.
- 6) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 4. Maksymalna wysokość zabudowy: – 12 m.
- 7) Maksymalna wysokość elewacji do poziomu okapu – 12 m.

8) Obowiązująca forma dachów - dachy płaskie dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 10% ukryte za attyką. Nieprzekraczalna wysokość mierzona od średniego poziomu terenu na linii elewacji do górnej krawędzi pokrycia lub attyki – 12 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

1) Dojazd do działek z drogi publicznej W2.86.04.KD.L i z dróg wewnętrznych W2.86.01.KDW i W2.86.02.KDW.

2) Obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie własnej działki w ilości określonej wskaźnikami zgodnie z §11 ust. 3, 4 i 5. Dopuszcza się budowę parkingów podziemnych.

6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

1) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej projektowanej w drodze W2.86.04.KD.L.

2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych i przemysłowych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej projektowanej w drodze W2.86.04.KD.L.

3) Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych na nieutwardzony teren w granicach własnej działki lub do zbiorników na wody deszczowe lokalizowanych na terenie własnej działki. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej projektowanej w drodze W2.86.04.KD.L.

4) Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej projektowanej w drodze W2.86.04.KD.L.

5) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej projektowanej w drodze W2.86.04.KD.L.

6) Zaopatrzenie w łączność z kablowych i bezprzewodowych sieci teletechnicznych projektowanej w drodze W2.86.04.KD.L.

7) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych.

§ 16. Na terenie oznaczonym symbolem W2.86.04.U o powierzchni 1,431 ha ustala się:

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) Przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa – usługi komercyjne.

2) Dopuszcza się lokalizację towarzyszącej funkcji biuro-administracyjnej i magazynowej.

2. Ustalenia zasad parcelacji:

1) Maksymalna ilość działek budowlanych stanowiących odrębne nieruchomości – 5.

2) Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200 m².

3) Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30 m.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego: brak wymagań szczegółowych.

4. Ustalenia form zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

1) Lokalizacja zabudowy wg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2) Obowiązująca forma zabudowy – wolnostojąca.

3) Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki, intensywność zabudowy od 0,35 do 0,95.

4) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni działki.

5) Maksymalna szerokość całkowita obiektu – 60 m, maksymalna długość całkowita obiektu 50 m.

6) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 4. Maksymalna wysokość zabudowy: – 12 m.

7) Maksymalna wysokość elewacji do poziomu okapu – 12 m.

8) Obowiązująca forma dachów - dachy płaskie dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 10% ukryte za attyką. Nieprzekraczalna wysokość mierzona od średniego poziomu terenu na linii elewacji do górnej krawędzi pokrycia lub attyki – 12 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

1) Dojazd do działek z drogi publicznej W2.86.04.KD.L.

2) Obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie własnej działki w ilości określonej wskaźnikami zgodnie z §11 ust. 3, 4 i 5. Dopuszcza się budowę parkingów podziemnych.

6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

1) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej projektowanej w drodze W2.86.04.KD.L.

2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych i przemysłowych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej projektowanej w drodze W2.86.04.KD.L.

- 3) Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych na nieutwardzony teren w granicach własnej działki lub do zbiorników na wody deszczowe lokalizowanych na terenie własnej działki. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej projektowanej w drodze W2.86.04.KD.L.
- 4) Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej projektowanej w drodze W2.86.04.KD.L.
- 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej projektowanej w drodze W2.86.04.KD.L.
- 6) Zaopatrzenie w łączność z kablowych i bezprzewodowych sieci teletechnicznych projektowanej w drodze W2.86.04.KD.L.
- 7) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych.

§ 17. Na terenie oznaczonym symbolem W2.86.05.U o powierzchni 0,526 ha ustala się:

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa – usługi komercyjne.
- 2) Dopuszcza się lokalizację towarzyszącą funkcji biuro-administracyjnej i magazynowej.

2. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) Maksymalna ilość działek budowlanych stanowiących odrębne nieruchomości – 2.
- 2) Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2500 m².
- 3) Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 40 m.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego: brak wymagań szczegółowych.

4. Ustalenia form zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- 1) Lokalizacja zabudowy wg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Obowiązująca forma zabudowy – wolnostojąca.
- 3) Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki, intensywność zabudowy od 0,35 do 0,95.
- 4) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni działki.
- 5) Maksymalna szerokość całkowita obiektu – 30 m, maksymalna długość całkowita obiektu 50 m.
- 6) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 4. Maksymalna wysokość zabudowy: – 12 m.
- 7) Maksymalna wysokość elewacji do poziomu okapu – 12 m.
- 8) Obowiązująca forma dachów - dachy płaskie dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 10% ukryte za attyką. Nieprzekraczalna wysokość mierzona od średniego poziomu terenu na linii elewacji do górnej krawędzi pokrycia lub attyki – 12 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) Dojazd do działek z drogi publicznej W2.86.04.KD.L i W2.86.06.KD.D.
- 2) Obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie własnej działki w ilości określonej wskaźnikami zgodnie z §11 ust. 3, 4 i 5. Dopuszcza się budowę parkingów podziemnych.

6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej projektowanej w drodze W2.86.04.KD.L i W2.86.06.KD.D.
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych i przemysłowych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej projektowanej w drodze W2.86.04.KD.L i W2.86.06.KD.D.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych na nieutwardzony teren w granicach własnej działki lub do zbiorników na wody deszczowe lokalizowanych na terenie własnej działki. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej projektowanej w drodze W2.86.04.KD.L i W2.86.06.KD.D.
- 4) Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej projektowanej w drodze W2.86.04.KD.L i W2.86.06.KD.D.
- 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej projektowanej w drodze W2.86.04.KD.L i W2.86.06.KD.D.
- 6) Zaopatrzenie w łączność z kablowych i bezprzewodowych sieci teletechnicznych projektowanej w drodze W2.86.04.KD.L i W2.86.06.KD.D.
- 7) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych.

§ 18. Na terenie oznaczonym symbolem W2.86.06.U o powierzchni 0,954 ha ustala się:

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa - usługi komercyjne, komunalne, publiczne (baza Państwowej Straży Pożarnej).
- 2) Dopuszcza się lokalizację towarzyszącą funkcji biuro-administracyjnej i magazynowej.
 2. Ustalenia zasad parcelacji:
 - 1) Maksymalna ilość działek budowlanych stanowiących odrębne nieruchomości – 2.
 - 2) Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 4000 m².
 - 3) Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30 m.
 3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego: brak wymagań szczegółowych.
 4. Ustalenia form zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - 1) Lokalizacja zabudowy wg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
 - 2) Obowiązująca forma zabudowy – wolnostojąca.
 - 3) Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki, intensywność zabudowy od 0,35 do 0,95.
 - 4) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni działki.
 - 5) Maksymalna szerokość całkowita obiektu – 85 m, maksymalna długość całkowita obiektu 50 m.
 - 6) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 4. Maksymalna wysokość zabudowy: – 12 m.
 - 7) Maksymalna wysokość elewacji do poziomu okapu – 12 m.
 - 8) Obowiązująca forma dachów - dachy płaskie dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 10% ukryte za attyką. Nieprzekraczalna wysokość mierzona od średniego poziomu terenu na linii elewacji do górnej krawędzi pokrycia lub atyki – 12 m.
 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
 - 1) Dojazd do działek z drogi publicznej W2.86.05.KD.L.
 - 2) Obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie własnej działki w ilości określonej wskaźnikami zgodnie z §11 ust. 3, 4 i 5. Dopuszcza się budowę parkingów podziemnych.
 6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
 - 1) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej projektowanej w drodze W2.86.05.KD.L.
 - 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych i przemysłowych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej projektowanej w drodze W2.86.05.KD.L.
 - 3) Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych na nieutwardzony teren w granicach własnej działki lub do zbiorników na wody deszczowe lokalizowanych na terenie własnej działki.
 - 4) Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej projektowanej w drodze W2.86.05.KD.L.
 - 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej projektowanej w drodze W2.86.05.KD.L.
 - 6) Zaopatrzenie w łączność z kablowych i bezprzewodowych sieci teletechnicznych projektowanej w drodze W2.86.05.KD.L.
 - 7) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych.

§ 19. Na terenie oznaczonym symbolem W2.86.07.U o powierzchni 1,226 ha ustala się:

1. Ustalenia funkcjonalne:
 - 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa – usługi komercyjne, komunalne, publiczne.
 - 2) Dopuszcza się lokalizację towarzyszącą funkcji biuro-administracyjnej i magazynowej.
 2. Ustalenia zasad parcelacji:
 - 1) Maksymalna ilość działek budowlanych stanowiących odrębne nieruchomości – 3.
 - 2) Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m².
 - 3) Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 60 m.
 3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego: brak wymagań szczegółowych.
 4. Ustalenia form zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - 1) Lokalizacja zabudowy wg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
 - 2) Obowiązująca forma zabudowy – wolnostojąca.

- 3) Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki, intensywność zabudowy od 0,35 do 0,95.
- 4) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni działki.
- 5) Maksymalna szerokość całkowita obiektu – 50 m, maksymalna długość całkowita obiektu 45 m. W przypadku lokalizacji bazy Państwowej Straży Pożarnej dopuszcza się maksymalną szerokość całkowitą obiektu – 85 m, maksymalną długość całkowitą obiektu 50 m.
- 6) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3. Maksymalna wysokość zabudowy: – 12 m.
- 7) Maksymalna wysokość elewacji do poziomu okapu – 12 m.
- 8) Obowiązująca forma dachów - dachy płaskie dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 10% ukryte za attyką. Nieprzekraczalna wysokość mierzona od średniego poziomu terenu na linii elewacji do górnej krawędzi pokrycia lub atyki – 12 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) Dojazd do działki z drogi publicznej W2.86.04.KD.L i W2.86.06.KD.D. W przypadku lokalizacji bazy Państwowej Straży Pożarnej dopuszcza się zjazd bezpośrednio z drogi wojewódzkiej nr 120 jako wyjazd bojowy jednostek strażackich.
- 2) Obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie własnej działki w ilości określonej wskaźnikami zgodnie z §11 ust. 3, 4 i 5. Dopuszcza się budowę parkingów podziemnych.

6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej projektowanej w drodze W2.86.04.KD.L i W2.86.06.KD.D.
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych i przemysłowych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej projektowanej w drodze W2.86.04.KD.L i W2.86.06.KD.D.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych na nieutwardzony teren w granicach własnej działki lub do zbiorników na wody deszczowe lokalizowanych na terenie własnej działki. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej projektowanej w drodze W2.86.04.KD.L i W2.86.06.KD.D.
- 4) Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej projektowanej w drodze W2.86.04.KD.L i W2.86.06.KD.D.
- 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej projektowanej w drodze W2.86.04.KD.L i W2.86.06.KD.D.
- 6) Zaopatrzenie w łączność z kablowych i bezprzewodowych sieci teletechnicznych projektowanej w drodze W2.86.04.KD.L i W2.86.06.KD.D.
- 7) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych.

§ 20. § 20. Na terenie oznaczonym symbolem W2.86.01.ZP o powierzchni 0,189 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – zieleń urządzona istniejąca enklawa zieleni śródpolnej do zaadoptowania na skwer. Dopuszcza się lokalizację zbiornika na wody deszczowe.
- 2) Minimalna szerokość działki – 40 m.
- 3) Istniejące drzewa do zachowania i uzupełnienia.
- 4) Dojazd do działki z drogi publicznej W2.86.06.KD.D.

§ 21. Na terenie oznaczonym symbolem W2.86.02.ZN o powierzchni 1,134 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – zieleń naturalna.
- 2) Minimalna szerokość działki – 25 m.
- 3) Istniejąca zieleń do zachowania.
- 4) Dojazd do działki z drogi publicznej W2.86.01.KD.GP.

§ 22. Na terenie oznaczonym symbolem W2.86.01.W o powierzchni 0,011 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - teren infrastruktury technicznej – wodociągi – istniejąca studnia zasilająca składowisko odpadów do zachowania.
- 2) Minimalna szerokość działki – 10 m.
- 3) Dojazd do działki z drogi wewnętrznej W2.86.01.KDW.

§ 23. Na terenie oznaczonym symbolem W2.86.01.K o powierzchni 0,169 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - teren infrastruktury technicznej – kanalizacja deszczowa – zbiornik na wody deszczowe na potrzeby składowiska odpadów. Przeniesienie istniejącego zbiornika na deszczówkę.
- 2) Minimalna szerokość działki – 25 m.

3) Dojazd do działki z drogi publicznej W2.86.04.KD.L.

§ 24. Na terenach oznaczonych symbolem W2.86.01.E o powierzchni 0,011 ha i W2.86.02.E o powierzchni 0,011 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, projektowana stacja transformatorowa SN/NN.
- 2) Minimalna szerokość działki – 10 m.
- 3) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki.
- 4) Dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
- 5) Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki.
- 6) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – jedna.
- 7) Maksymalna wysokość elewacji do poziomu okapu – 3 m.
- 8) Maksymalna wysokość zabudowy – 4 m.
- 9) Obowiązująca forma dachu - dach płaski.
- 10) Dopuszcza się lokalizację małogabarytowego kompaktowego obiektu typowego.
- 11) Dojazd do działek z drogi publicznej W2.86.04.KD.L i W2.86.06.KD.D.
- 12) Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej projektowanej w drodze W2.86.04.KD.L.
- 13) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej projektowanej w drodze W2.86.04.KD.L.

§ 25. Na terenie oznaczonym symbolem W2.86.01.KD.GP o powierzchni 1,054 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – droga publiczna, obwodnica Gryfina w ciągu drogi krajowej nr 31.
- 2) Klasa drogi – ulica główna ruchu przyspieszonego.
- 3) Dopuszcza się scalenie działek zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) Skrzyżowanie w formie ronda.
- 5) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych.

§ 26. Na terenie oznaczonym symbolem W2.86.02.KD.G o powierzchni 1,358 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – istniejąca droga publiczna, wojewódzka nr 120, przedłużenie ul. Wojska Polskiego.
- 2) Klasa drogi – ulica główna.
- 3) Dopuszcza się scalenie działek zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) Szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie ze stanem istniejącym od 19 m do 28 m z możliwością poszerzenia na wysokości drogi W2.86.02.KDW do 23,0 m.
- 5) Szerokość jezdni od 6,0 do 7,5 m. Dopuszcza się lokalizację przystanków i zatok komunikacji publicznej, chodników obustronnych o szerokości minimalnej 1,2 m.
- 6) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych.

§ 27. Na terenie oznaczonym symbolem W2.86.03.KD.L o powierzchni 0,241 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – droga publiczna, istniejąca droga dojazdowa do składowiska odpadów, do przebudowy i rozbudowy.
- 2) Klasa drogi – ulica lokalna.
- 3) Dopuszcza się scalenie działek zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) Szerokość w liniach rozgraniczających – od 17 m do 22 m.
- 5) Szerokość jezdni od 6,0 do 7,5 m. Dopuszcza się lokalizację, chodników obustronnych o szerokości minimalnej 1,2 m oraz miejsc postojowych.
- 6) Lokalizacja zjazdów z drogi na przyległe działki.
- 7) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych.

§ 28. Na terenie oznaczonym symbolem W2.86.04.KD.L o powierzchni 0,617 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – droga publiczna.
- 2) Klasa drogi – ulica lokalna.
- 3) Dopuszcza się scalenie działek zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) Szerokość w liniach rozgraniczających – od 12 m do 28 m.
- 5) Szerokość jezdni od 6,0 do 7,5 m. Dopuszcza się lokalizację, chodników obustronnych o szerokości minimalnej 1,2 m.
- 6) Lokalizacja zjazdów z drogi na przyległe działki.
- 7) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych i ciepłych.
- 8) Istniejąca linia elektroenergetyczna 15kV do przebudowy.

§ 29. Na terenie oznaczonym symbolem W2.86.05.KD.L o powierzchni 0,218 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – droga publiczna.
- 2) Klasa drogi – ulica lokalna.
- 3) Dopuszcza się scalenie działek, zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) Szerokość w liniach rozgraniczających – od 12 m do 25 m.
- 5) Szerokość jezdni od 6,0 do 7,5 m. Dopuszcza się lokalizację, chodników obustronnych o szerokości minimalnej 1,2 m.
- 6) Lokalizacja zjazdów z drogi na przyległe działki.
- 7) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych i ciepłych.

§ 30. Na terenie oznaczonym symbolem W2.86.06.KD.D o powierzchni 0,133 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – droga publiczna.
- 2) Klasa drogi – ulica dojazdowa.
- 3) Dopuszcza się scalenie działek zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) Szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m.
- 5) Szerokość jezdni od 6,0 do 7,5 m. Zakończenie placem do zawracania. Dopuszcza się lokalizację, chodników obustronnych o szerokości minimalnej 1,2 m.
- 6) Lokalizacja zjazdów z drogi na przyległe działki.
- 7) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych i ciepłych.

§ 31. Na terenie oznaczonym symbolem W2.86.01.KDW o powierzchni 0,077 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – ogólnodostępna droga wewnętrzna, bez zjazdu z drogi W2.86.02.KD.G (DW120)
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m.
- 3) Dopuszcza się zagospodarowanie w formie pieszojezdni.
- 4) Dopuszcza się lokalizację zjazdów z drogi na przyległe działki.
- 5) Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 32. Na terenie oznaczonym symbolem W2.86.02.KDW o powierzchni 0,069 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – ogólnodostępna droga wewnętrzna, bez zjazdu z drogi W2.86.02.KD.G (DW120).
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m.
- 3) Dopuszcza się zagospodarowanie w formie pieszojezdni.
- 4) Dopuszcza się lokalizację zjazdów z drogi na przyległe działki.
- 5) Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe.

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

§ 34. Na obszarze objętym niniejszym planem dokonuje się zmiany przeznaczenia użytków rolnych klasy RIIIb o łącznej powierzchni 5,442 ha za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, na podstawie decyzji GZ.tr.057-602-663/05 z 25.10.2005 r., oraz użytków rolnych klasy RIVa o łącznej powierzchni 2,786 ha i klasy RIVb o łącznej powierzchni 0,752 ha.

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

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

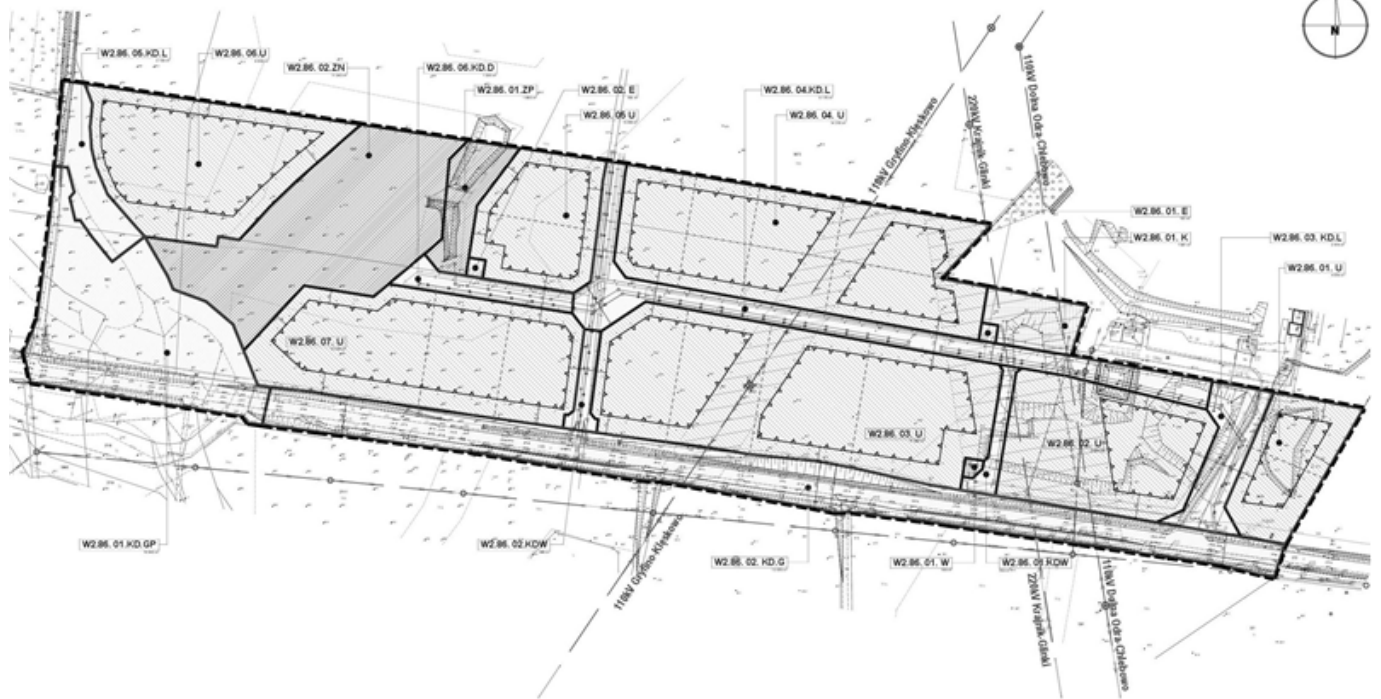
§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Gryfino.

Przewodnicząca Rady

Rafał Guga

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXVI/___/23
 Rady Miejskiej w Gryfinie
 z dnia 28 września 2023 r.

86. WELTYŃ II - TERENY USŁUGOWE



LEGENDA:

	granica terenu objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnej funkcji
	stwierdzone granice działek - do zachowania
	stwierdzone granice działek - proponowane do władcy
	proponowane granice działek
	nieprzekraczalne linie zabudowy

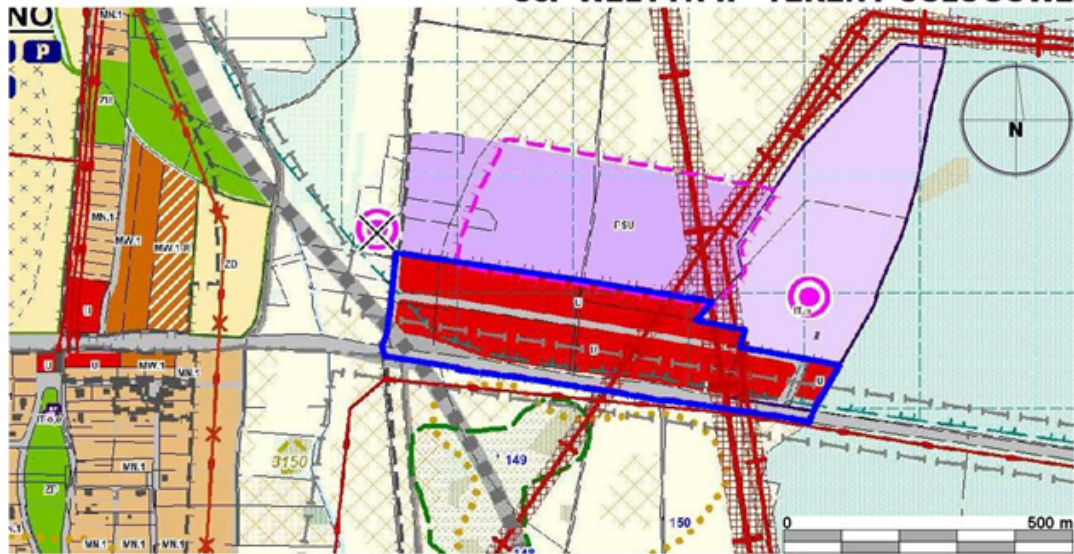
	drzewa stwierdzone do zachowania
	tereny zabudowy usługowej
	tereny zieleni naturalnej
	tereny zieleni użytkowej
	tereny infrastruktury technicznej - wodociąg
	tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja

	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
	tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego
	tereny dróg publicznych klasy głównej
	tereny dróg publicznych klasy lokalnej
	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
	tereny dróg wewnętrznych

	stwierdzone linie elektroenergetyczne 80kV z pasem technologicznym
	projektowane sieci kanalizacji sanitarnej - proponowany przebieg
	projektowane sieci kanalizacji deszczowej - proponowany przebieg
	projektowane sieci wodociągowe - proponowany przebieg
	projektowane sieci gazowe - proponowany przebieg
	projektowane linie kablowe 15kV - proponowany przebieg
	projektowane linie kablowe 0,4kV - proponowany przebieg



86. WELTYŃ II - TERENY USŁUGOWE



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

WYBRANE OZNACZENIA SPECJALNYCH BUDYNKÓW

KOD	OPIS
MN.1	strefa zabudowy mieszkaniowej wielopiętrowej
M.1	strefa zabudowy przemysłowej
SU	strefa usługowa
...	...

KOD	OPIS
...	...

KOD	OPIS
...	...

KOD	OPIS
...	...

KOD	OPIS
...	...

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXVI/___/23
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 28 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) Rada Miejska w Gryfinie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino w obrębie Weltyń II – tereny usługowe wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, wniesiono jedną uwagę. Uwagi dotyczyła wydzielenia W2.86.07.U. Wykaz uwag stanowi integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

2. Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino uwzględnił uwagę w całości.

§ 2. Rada Miejska w Gryfinie stwierdza brak konieczności rozstrzygnięcia o nieuwzględnieniu uwag.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) Rada Miejska w Gryfinie określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463), stanowią zadania własne gminy.

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

§ 2. Wykaz terenów funkcjonalnych, na których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy obejmuje budowę publicznych dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych należących do gminy wraz z budową infrastruktury technicznej na terenach W2.86.03.KD.L, W2.86.04.KD.L, W2.86.05.KD.L, W2.86.06.KD.L, W2.86.01.KDW, W2.86.02.KDW.

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

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

§ 4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, 1641), przy czym:

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

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

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji ściekowej i deszczowej na terenach funkcjonalnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537) ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego w oparciu o uchwalane przez Radę Miejską w Gryfinie wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociagowych 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 2022 r. poz. 1385, 2206, 2370, 2765, z 2023 r. poz. 1681).

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXXVI/___/23
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 28 września 2023 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597), utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino w obrębie Weltyń II - tereny usługowe, dostępne są pod adresem:

https://bip.gryfino.pl/chapter_110549.asp?soid=C177BE1C0AB641D19CDE2B58F5355321