

UCHWAŁA NR XXII/294/2000
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 21 września 2000 r.

w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino dla części terenu w obrębie Wełtyń II.

Na podstawie przepisów art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, zm.: Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622; z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775; z 1998 r. Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz. 1126; z 2000 r. Nr 26, poz. 306, Nr 48, poz. 552) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, zm.: Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136), realizując swoją uchwałę Nr XXI/227/96 z dnia 29 kwietnia 1996 r., Rada Miasta i Gminy w Gryfinie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino, zatwierdzonym uchwałą Nr XIII/90/90 Rady Narodowej Miasta i Gminy Gryfino z dnia 26 kwietnia 1990 r. (Dz. Urz. WRN w Szczecinie Nr 14, poz. 204; Dz. Urz. Woj. Szczec. z 1991 r. Nr 6, poz. 84; z 1992 r. Nr 4, poz. 52), zwaną dalej zmianą w planie.

§ 2. Przedmiotem zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino jest teren położony na wschód od miasta Gryfino o łącznej powierzchni 49,9 ha, w obrębie geodezyjnym Wełtyń II i przylegający od strony północnej do ul. Wojska Polskiego (droga krajowa nr 120 prowadząca w kierunku miejscowości Wełtyń), od strony zachodniej do ul. Jana Pawła II; granica wschodnia przebiega równolegle do linii energetycznej nr 196, południowa pokrywa się z południową granicą działki nr 188.

Obszar zmiany w planie obejmuje w całości działki nr 186/2, 188, 196, 201/5, 201/6, 201/7, 201/8, 201/9, 206, 208/1, 208/2, 212/1, 212/2, 212/3, 217/2, 217/3, 217/4, 218, 219/1, 219/2, 220/4, 220/5, 220/6, 220/7, 220/8, 221, 222/4, 222/5, 222/10, 222/16, 222/17, 222/18, 222/19, 222/22, 224/1, 224/2, 224/3, 228/2, 228/4, 228/5, 228/6, 228/7, 229, 230/2, 231, 232/1, 232/2, 234, 235/1, 235/2, 238, 239, 240, 242, 243, 244, 245, 246/1, 246/2, 247, 248, 249, 250, 251/1, 251/2, 252, 253, 254, 255, oraz w części działki nr 186/4, 189, 190, 191, 192, 195, 197/1, 197/2, 200, 201/4, 205, 207, 210, 211, 213/3, 214, 215, 216, 222/6, 222/15, 222/23, 225, 227, 230/1, 256, 257/2, 257/3, 257/4, 258, 262, 263.

Przebieg granic terenu objętego zmianą w planie szczegółowo określa załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Zakres opracowania zmiany w planie miasta i gminy Gryfino obejmuje tekst ustaleń i rysunek planu w obrębie terenu określonego w § 2.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany w planie są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granica terenu objętego zmianą w planie,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnej funkcji,
- c) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
- d) granice stref ochrony archeologicznej W III,
- e) funkcja terenów (tereny zabudowy mieszkaniowej i usług, tereny zieleni, tereny komunikacji, tereny infrastruktury technicznej),
- f) obowiązujące linie zabudowy,
- g) obowiązujące linie zabudowy - styku bokiem budynku,
- h) obowiązujące linie zabudowy - styku jednym narożnikiem,
- i) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- j) obowiązująca ilość kondygnacji bez uwzględnienia poddasza użytkowego,
- k) kształt dachów (dach dwuspadowy, dach naczółkowy, dach czterospadowy),
- l) przejście bramą,

- m) akcent urbanistyczny - element małej architektury,
- n) architektoniczny akcent kompozycyjny - centralnie na dachu budynku (np. wieżyczka),
- o) architektoniczny akcent kompozycyjny - na narożniku budynku (np. wykusz, wieżyczka),
- p) architektoniczny akcent kompozycyjny - czołowo na osi budynku (np. ryzalit, wieżyczka),
- q) akcent urbanistyczny - drzewo ozdobne,
- r) szpaler drzew.

Pozostałe oznaczenia na rysunku zmiany w planie mają charakter informacyjny i uzupełniający, nie są przepisem gminnym i nie stanowią podstawy wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 5. Dla obszaru zmiany w planie, o którym mowa w § 2 obowiązują następujące ustalenia ogólne:

I. Tereny jednostek urbanistycznych

- 1) Tereny oznaczone na rysunku zmiany w planie symbolem S,C,F,Z przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe wraz z obiektami niezbędnej infrastruktury technicznej. Dopuszcza się lokalizację obiektów mieszkalnych z nieuciążliwymi usługami wbudowanymi i nieuciążliwych usługowych wolnostojących.
- 2) Tereny oznaczone na rysunku zmiany w planie symbolem D przeznacza się pod zielen parkową.
- 3) W strefach "W III" - ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych inwestorzy i użytkownicy terenu zobowiązani są do uzgadniania i opiniowania wszelkich prac inżynierskich budowlanych i innych, związanych z pracami ziemnymi z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w Szczecinie. W przypadku podjęcia realizacji inwestycji obowiązuje prowadzenie nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego oraz ewentualnych badań interwencyjnych na koszt inwestora. Rozpoczęcie prac interwencyjnych uzależnione jest od uzyskania stosownego zezwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zasięg stref WIII zgodnie z załącznikiem graficznym dotyczy działek nr 192, 195, 196, 197/1, 197/2, 200, 213/3, 214, 218, 219/1, 219/2, 220/4, 220/5, 220/6, 220/7, 220/8, 221, 222/16, 222/18, 227, 228/2, 228/4, 228/5, 228/6, 228/7, 229, 230/1.
- 4) Zakazuje się lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności gospodarczej pogarszających warunki użytkowania działek sąsiednich.
- 5) Ustala się zasadę podziału terenu na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu. Ilość działek wyznaczają projektowane orientacyjne przebiegi granic działek i przebiegi istniejących granic działek do zachowania. Minimalna powierzchnia działek dla budynków jednorodzinnych szeregowych i bliźniaczych - 450 m²; dla budynków wolnostojących i innych budynków jednorodzinnych - 600 m².

II. Zabudowa

- 1) Rodzaje zabudowy we wszystkich jednostkach urbanistycznych określają ustalenia szczegółowe. Na terenie jednostki urbanistycznej oznaczonej symbolem F preferuje się zabudowę jednorodzinna wielomieszkaniową (małe domy mieszkalne).
- 2) Zakazuje się budowy obiektów o dachach z przeciwległymi połaciami niesymetrycznymi.
- 3) Ustala się pokrycie dachów ceramiczne lub z materiałów dachówkopodobnych.
- 4) Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów towarzyszących budowie.
- 5) Dopuszcza się wysunięcie elementów architektonicznych akcentujących budynki zgodnie z rysunkiem planu, do 1 m poza obowiązującą linię zabudowy.

III. Komunikacja

- 1) Linie rozgraniczające ulic lokalnych KL01 i KL02 wyznaczają równocześnie obowiązujący przebieg ogrodzeń, za wyjątkiem linii rozgraniczających prowadzonych wzdłuż terenów zielonych (szpaler drzew) oznaczonych symbolami ZS/1 i ZS/2.
- 2) Linie rozgraniczające ulic dojazdowych KD01 wyznaczają równocześnie obowiązujący przebieg ogrodzeń.
- 3) Linie rozgraniczające ulic pieszojezdnych KDp01, KDp02, KDp03, KDp04, KDp05 wyznaczają równocześnie obowiązujący przebieg ogrodzeń, za wyjątkiem linii rozgraniczających prowadzonych wzdłuż terenów zielonych (szpaler drzew) oznaczonych symbolami ZS/1 i ZS/2 oraz obowiązujących

linii zabudowy.

- 4) Linia rozgraniczająca ciągów pieszych KP wyznacza równocześnie obowiązujący przebieg ogrodzeń.
- 5) Ustala się wjazdy na obszar zmiany planu: z ul. Jana Pawła II (nr geodezyjnym 12/1).
- 6) Zakazuje się wyznaczania wjazdów na obszar zmiany w planie innych niż ustalone w punkcie 5.
- 7) W granicach zmiany nie dopuszcza się parkowania samochodów ciężarowych i innego ciężkiego sprzętu samojezdnego o rzeczywistej masie całkowitej przekraczającej 3,5 tony.
- 8) Ustala się parkowanie samochodów wzdłuż ulic jednokierunkowych, dwukierunkowych i pieszojezdnych na wydzielonych pasach.
- 9) Ustala się obowiązek wykonania jezdni ulicy zbiorczej, ulic lokalnych, dojazdowych, pieszojezdnych oraz parkingów o nawierzchni nie przepuszczającej wód opadowych bezpośrednio do gruntu.

IV. Infrastruktura

- 1) Warunkiem realizacji nowych obiektów i urządzeń jest wyposażenie terenu w urządzenia i sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz energetyczne.
- 2) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej projektowanej w ul. Jana Pawła II.
- 3) Hydranty zasilane z sieci wodociągowych pełniących jednocześnie rolę obwodowych sieci przeciwpożarowych.
- 4) Niezależnie od zasilania z sieci wodnych należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych zgodnie z zarządzeniem Nr 2/95 Ministra Gospodarki i Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 września 1995 r. (M.P. Nr 59, poz. 663).
- 5) Ustala się odprowadzenie części ścieków sanitarnych kolektorami grawitacyjnymi do przepompowni zlokalizowanej w wydzieleniu elementarnym D/NO/1 i dalej kolektorem tłocznym do istniejącego kolektora w ul. Wojska Polskiego. Odprowadzenie pozostałej części ścieków sanitarnych kolektorem grawitacyjnym do przepompowni zlokalizowanej przy ul. Reymonta, poza terenem zmiany w planie.
- 6) Do czasu realizacji na terenie zmiany sieci sanitarnej, dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz indywidualnych urządzeń do biologicznego oczyszczania ścieków, pod warunkiem uzyskania opinii geotechnicznej i zastosowania technologii nieuciążliwych dla środowiska, a po uruchomieniu sieci nakazuje się bezzwłoczne podłączenie do niej obiektów czasowo wyposażonych w zbiorniki bezodpływowe.
- 7) Ustala się odprowadzenie części wód deszczowych kolektorami grawitacyjnymi poprzez retencyjny zbiornik wód do przepompowni zlokalizowanej w wydzieleniu elementarnym D/NO/1 i dalej kolektorem tłocznym do istniejącego kolektora w ul. Kołtątaja i Krasińskiego. Odprowadzenie pozostałej części wód deszczowych kolektorem grawitacyjnym do przepompowni usytuowanej przy ul. Reymonta, poza terenem zmiany.
- 8) Ustala się obowiązek budowy zbiornika retencyjnego na wody deszczowe w obrębie wydzielenia elementarnego D/ZP/1.
- 9) Ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych z jezdni, dróg pieszojezdnych, chodników oraz parkingów do projektowanej kanalizacji deszczowej.
- 10) W zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych na własny teren.
- 11) Ustala się zasilanie w gaz z gazociągu planowanego w ul. Kołtątaja i ul. Krasińskiego. Doprowadzenie gazu, do obszaru zmiany, gazociągiem ś/c w ul. Wojska Polskiego.
- 12) Ustala się przebudowę istniejących linii napowietrznych 15 kV nr 161,162,103
- 13) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z trzech trafostacji projektowanych na terenie zmiany w planie, zasilanych z istniejących napowietrznych linii 15 kV przebiegających w obszarze zmiany w planie.
- 14) Złącza kablowe należy instalować na granicy posesji jako wkomponowane w projektowane ogrodzenia.
- 15) Do projektowanych budynków usługowych i mieszkalnych przewiduje się doprowadzenie przyłączy teletechnicznych z projektowanych kanalizacji magistralnych i rozdzielczych.

V. Ogólne

- 1) Zakazuje się chowu drobiu i zwierząt inwentarskich.
- 2) Ustala się usuwanie odpadów stałych na miejskie wysypisko odpadów komunalnych, zlokalizowane

w odległości około 1,5 km, przy drodze do miejscowości Wełtyń. Wskazuje się na konieczność segregacji odpadów ze szczególnym zwróceniem uwagi na odpady niebezpieczne.

- 3) Zakazuje się gromadzenia i składowania odpadów.
- 4) Ustala się zakaz ogrzewania budynków węglem i koksem. Preferuje się paliwa z niską zawartością siarki.
- 5) Zakaz lokalizacji reklam o wymiarach przekraczających 0,70 m x 1,00 m.
- 6) Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 6. Dla obszaru zmiany w planie, o którym mowa w § 2 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

I. Obszar: C - "CENTRUM"

1. C.MN-U.1

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) zabudowa wielorodzinna z usługami wbudowanymi w parterze
- 2) Ustalenia formy zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy II kondygnacje plus użytkowe poddasze
 - b) dopuszcza się zabudowę na granicy działki
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych 45°
 - d) maksymalna suma powierzchni utwardzonych i powierzchni zabudowy działki budowlanej - 50%
 - e) zabudowa o indywidualnym charakterze z zastosowaniem detalu architektonicznego i materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości
- 3) Ustalenia kompozycji urbanistycznej:
 - a) zwarta zabudowa o charakterze pierzei
 - b) zabudowa wchodząca w skład zespołu wymagającego szczególnego opracowania

2. C.MJ-U.1

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) zabudowa jednorodzinna z usługami wbudowanymi w parterze
- 2) Ustalenia formy zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy II kondygnacje plus użytkowe poddasze
 - b) dopuszcza się zabudowę na granicy działki
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych 45°
 - d) zabudowa o indywidualnym charakterze z zastosowaniem detalu architektonicznego i materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości
 - e) maksymalna suma powierzchni utwardzonych i powierzchni zabudowy działki budowlanej - 50%
- 3) Ustalenia kompozycji urbanistycznej:
 - a) zabudowa dopełniająca przestrzeń wnętrza urbanistycznego
 - b) zabudowa wchodząca w skład zespołu wymagającego szczególnego opracowania
 - c) wysokość ogrodzeń od strony ulicy 1,2 m, za wyjątkiem przypadku usytuowania obowiązującej linii zabudowy na linii rozgraniczającej

3. C.MJ-U.2

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca z usługami wbudowanymi w parterze
- 2) Ustalenia formy zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy II kondygnacje plus użytkowe poddasze
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych 45°
 - c) zabudowa o indywidualnym charakterze z zastosowaniem detalu architektonicznego
 - d) maksymalna suma powierzchni utwardzonych i powierzchni zabudowy działki budowlanej - 40%
- 3) Ustalenia kompozycji urbanistycznej:
 - a) zabudowa wchodząca w skład zespołu wymagającego szczególnego opracowania
 - b) wysokość ogrodzeń od strony ulicy 1,2 m

4. C.MJ.1

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) zabudowa jednorodzinna
- 2) Ustalenia formy zabudowy

- a) wysokość zabudowy II kondygnacje plus użytkowe poddasze
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych 45°
 - c) zabudowa o indywidualnym charakterze z zastosowaniem detalu architektonicznego i materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości
 - d) maksymalna suma powierzchni utwardzonych i powierzchni zabudowy działki budowlanej - 30%
- 3) Ustalenia kompozycji urbanistycznej:
- a) zabudowa dopełniająca przestrzeń wnętrza urbanistycznego
 - b) zabudowa wchodząca w skład zespołu wymagającego szczególnego opracowania
 - c) wysokość ogrodzeń od strony ulicy 1,2 m
5. C.MJ.2
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca
- 2) Ustalenia formy zabudowy:
- a) wysokość zabudowy II kondygnacja plus użytkowe poddasze
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych 45°
 - c) zabudowa o indywidualnym charakterze z zastosowaniem detalu architektonicznego
 - d) maksymalna suma powierzchni utwardzonych i powierzchni zabudowy działki budowlanej - 30%
- 3) Ustalenia kompozycji urbanistycznej:
- a) zabudowa tworząca pierzeję uliczną głównej osi kompozycyjnej zespołu urbanistycznego
 - b) wysokość ogrodzeń od strony ulicy 1,2 m
6. C.U.1
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) zabudowa usługowa powiązana przestrzennie i funkcjonalnie z terenem zielonym oznaczonym symbolem D-ZP-1
- 2) Ustalenia formy zabudowy:
- a) wysokość zabudowy I kondygnacja
 - b) zabudowa o indywidualnym charakterze z zastosowaniem detalu architektonicznego i materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości
 - c) maksymalna suma powierzchni utwardzonych i powierzchni zabudowy działki budowlanej - 50%
- 3) Ustalenia kompozycji urbanistycznej:
- a) obiekt z zastosowaniem architektonicznego akcentu centralnie na dachu budynku
7. C.EE.1
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) teren przeznaczony pod budynek trafostacji
- 2) Ustalenia formy zabudowy:
- a) wysokość zabudowy I kond.
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych 45°
 - c) zabudowa o indywidualnym charakterze z zastosowaniem detalu architektonicznego
- 3) Ustalenia kompozycji urbanistycznej:
- a) obiekty tworzące pierzeję od strony ulicy
 - b) wysokość ogrodzeń od strony ulicy 1,2 m

II. Obszar: F - "FRONT"

1. F.MN-U.1

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
- a) zabudowa wielorodzinna z usługami wbudowanymi w parterze
- 2) Ustalenia formy zabudowy:
- a) wysokość zabudowy II kondygnacje plus użytkowe poddasze
 - b) dopuszcza się zabudowę na granicy działki
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych 45°
 - d) zabudowa o indywidualnym charakterze z zastosowaniem detalu architektonicznego i materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości
 - e) przejście ciągu pieszego bramą
 - f) maksymalna suma powierzchni utwardzonych i powierzchni zabudowy działki budowlanej - 40%
- 3) Ustalenia kompozycji urbanistycznej:
- a) obiekty tworzące pierzeję wnętrza przy ulicy

- b) zakaz wznoszenia ogrodzeń od strony ulicy zbiorczej oznaczonej symbolem KZ01
- c) obiekty wchodzące w skład zespołu zabudowy wymagającego szczególnego opracowania

2. F.MJ-U.1

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca z usługami wbudowanymi w parterze
 - 2) Ustalenia formy zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy II kondygnacje plus użytkowe poddasze
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych 45°
 - c) zabudowa o indywidualnym charakterze z zastosowaniem detalu architektonicznego
 - d) maksymalna suma powierzchni utwardzonych i powierzchni zabudowy działki budowlanej - 40%
 - 3) Ustalenia kompozycji urbanistycznej:
 - a) obiekty tworzące pierzeję uliczną
 - b) zakaz wznoszenia ogrodzeń od strony ulicy zbiorczej (KZ01)
- #### 3. F.MJ.1
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) zabudowa jednorodzinna
 - 2) Ustalenia formy zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy II kondygnacje plus użytkowe poddasze
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych 45°
 - c) zabudowa o indywidualnym charakterze z zastosowaniem detalu architektonicznego
 - d) maksymalna suma powierzchni utwardzonych i powierzchni zabudowy działki budowlanej - 40%
 - 3) Ustalenia kompozycji urbanistycznej:
 - a) obiekty tworzące pierzeję uliczną
 - b) nakaz zorganizowania przedogródków od strony ulicy zbiorczej KZ01, grodzonych murkiem wysokości 40 cm i żywopłotem wysokości 100 cm posadzonym przy ogrodzeniu od strony przedogródków
- #### 4. F.MJ.2
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca
 - 2) Ustalenia formy zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy I kondygnacja plus użytkowe poddasze
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych 45°
 - c) zabudowa o indywidualnym charakterze z zastosowaniem detalu architektonicznego
 - d) maksymalna suma powierzchni utwardzonych i powierzchni zabudowy działki budowlanej - 40%
 - 3) Ustalenia kompozycji urbanistycznej:
 - a) obiekty tworzące pierzeję uliczną
 - b) nakaz zorganizowania przedogródków od strony ulicy zbiorczej KZ01, grodzonych murkiem wysokości 40 cm i żywopłotem wysokości 100 cm posadzonym przy ogrodzeniu od strony przedogródków.
- #### 5. F.ZD.1
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) pracownicze ogrody działkowe

III. Obszar: S - "STOK"

1. S.MJ.1

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca
- 2) Ustalenia formy zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy I kondygnacja plus użytkowe poddasze
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych 30°
 - c) maksymalna suma powierzchni utwardzonych i powierzchni zabudowy działki budowlanej - 30%
- 3) Ustalenia kompozycji urbanistycznej:
 - a) wysokość ogrodzeń od strony ulicy 1,2 m

IV. Obszar: Z - "ZABUDOWA"

1. Z.MJ.1

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca
- 2) Ustalenia formy zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy II kondygnacja plus użytkowe poddasze
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych 45°
 - c) zabudowa o indywidualnym charakterze z zastosowaniem detalu architektonicznego
 - d) maksymalna suma powierzchni utwardzonych i powierzchni zabudowy działki budowlanej - 30%
- 3) Ustalenia kompozycji urbanistycznej:
 - a) wysokość ogrodzeń od strony ulicy 1,2 m
2. Z.MJ.2
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca
- 2) Ustalenia formy zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy I kondygnacja plus użytkowe poddasze
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych 30°
 - c) maksymalna suma powierzchni utwardzonych i powierzchni zabudowy działki budowlanej - 30%
- 3) Ustalenia kompozycji urbanistycznej:
 - a) wysokość ogrodzeń od strony ulicy 1,2 m
3. Z.EE.1
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) teren przeznaczony pod budynek trafostacji
- 2) Ustalenia formy zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy I kondygnacja
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych 30°
 - c) zabudowa o indywidualnym charakterze z zastosowaniem detalu architektonicznego
 - d) maksymalna suma powierzchni utwardzonych i powierzchni zabudowy działki budowlanej - 50%
- 3) Ustalenia kompozycji urbanistycznej:
 - a) obiekt akcentujący oś ulicy dojazdowej KD01
 - b) wysokość ogrodzeń od strony ulicy 1,2 m
4. Z.U.1
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) teren przeznaczony pod usługi z dopuszczeniem usług motoryzacyjnych
- 2) Ustalenia formy zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy I kondygnacja plus użytkowe poddasze
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych 30°
- 3) Ustalenia kompozycji urbanistycznej:
 - a) obiekty tworzące pierzeję od strony ulicy Wojska Polskiego
- 4) Ustalenia dodatkowe:
 - a) Konieczność zachowania na granicy z terenem Z.MJ.1 i Z.MJ.2 wartości stężeń czynników szkodliwych i uciążliwych obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowej
5. Z.GSM
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) teren lokalizacji masztu stacji bazowej telefonii komórkowej

V. Obszar: D - "DOLINA"

1. D.ZP.1

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) teren parku
 - b) funkcja rekreacyjna
 - c) pojedyncze obiekty usługowe towarzyszące funkcji rekreacyjnej
 - d) lokalizacja zbiorników retencyjnych wód opadowych
- 2) Ustalenia formy zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy I kond.
 - b) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy 35 m², maksymalna łączna powierzchnia zabudowy 10% powierzchni wydzielenia elementarnego
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych 30°

- d) architektura o charakterze parkowym
- 3) Ustalenia kompozycji urbanistycznej:
 - a) lokalizacja wewnątrz krajobrazowych
 - b) obiekty towarzyszące funkcji rekreacyjnej zespołu urbanistyczno-krajobrazowego
 - c) lokalizacja akcentów urbanistycznych (elementy małej architektury, np. forma rzeźbiarska) zgodnie z rysunkiem planu
- 2. D.U.1
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) zabudowa usługowa
- 2) Ustalenia formy zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy II kondygnacje plus użytkowe poddasze
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych 45°
 - c) zabudowa o indywidualnym charakterze z zastosowaniem detalu architektonicznego i materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości
 - d) maksymalna suma powierzchni utwardzonych i powierzchni zabudowy działki budowlanej - 50%
- 3) Ustalenia kompozycji urbanistycznej
 - a) obiekt pełniący rolę akcentu architektoniczno - krajobrazowego
- 4) Ustalenia kompozycji urbanistycznej:
 - a) dopuszcza się sytuowanie ogrodzeń od strony ulicy i parkingu o wysokości 1,2 m
- 3. D.EE.2
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) teren przeznaczony pod budynek trafostacji
- 2) Ustalenia formy zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy I kond.
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych 30°
 - c) zabudowa o indywidualnym charakterze z zastosowaniem detalu architektonicznego
- 4. D.NO.1
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) Teren przeznaczony na podziemne urządzenia przepompowni wód opadowych i sanitarnych
- 2) Ustalenia kompozycji urbanistycznej:
 - a) zieleń wysoka i niska o charakterze parkowym

VI. KOMUNIKACJA

- 1. KZ01
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) ulica zbiorcza dwukierunkowa
- 2) Ustalenia dodatkowe:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m
 - b) szerokość jezdni 7 m
 - c) ścieżki rowerowe obustronne
 - d) chodniki obustronne
 - e) koncentracja miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, prostopadłych do osi jezdni, w rejonie usług zgodnie z rysunkiem planu
- 2. KL01
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) ulica lokalna dwukierunkowa
- 2) Ustalenia dodatkowe:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m
 - b) szerokość jezdni 7 m
 - c) chodniki obustronne
- 3. KL02
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) ulica lokalna dwukierunkowa
- 2) Ustalenia dodatkowe:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m
 - b) szerokość jezdni 7 m

- c) chodniki obustronne
- d) specjalnie zaprojektowane nawierzchnie jezdni i chodników dla podkreślenia głównej osi urbanistycznej zespołu
- e) szpaler drzew wzdłuż drogi
- f) możliwość przejazdów przez szpaler drzew na teren posesji

4. KL03

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) ulica lokalna jednokierunkowa
- 2) Ustalenia dodatkowe:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m
 - b) szerokość jezdni 7 m
 - c) chodnik jednostronny

5. KL04

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) ulica lokalna dwukierunkowa
- 2) Ustalenia dodatkowe:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m
 - b) szerokość jezdni 7 m
 - c) chodnik jednostronny
 - d) szpaler drzew izolacyjnych od terenu GPZ

6. KD01

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) ulica dojazdowa dwukierunkowa
- 2) Ustalenia dodatkowe:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m
 - b) szerokość jezdni 6 m
 - c) chodniki obustronne

7. KD02

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) parking dla samochodów osobowych

8. KDp01

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) ulica pieszojezdna - obszar głównego placu
- 2) Ustalenia dodatkowe:
 - a) ukształtowanie nawierzchni jezdni spowalniające ruch kołowy
 - b) nasadzenia drzew o docelowej średnicy korony 10–15 m zgodne z rysunkiem planu
 - c) lokalizacja akcentów urbanistycznych (elementy małej architektury np. forma rzeźbiarska) zgodnie z rysunkiem planu
 - d) lokalizacja czasowych miejsc postojowych dla samochodów osobowych

9. KDp02

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) Ulica pieszojezdna - obszar skrzyżowania
- 2) Ustalenia dodatkowe:
 - a) ukształtowanie nawierzchni jezdni spowalniające ruch kołowy

10. KDp03

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) ulica pieszojezdna - obszar placu
- 2) Ustalenia dodatkowe:
 - a) ukształtowanie nawierzchni jezdni spowalniające ruch kołowy
 - b) nasadzenia drzew o docelowej szerokości korony 10–15 m zgodne z rysunkiem planu
 - c) lokalizacja czasowych miejsc postojowych dla samochodów osobowych

11. KDp04

- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) ulica pieszojezdna - obszar plac
- 2) Ustalenia dodatkowe:
 - a) ukształtowanie nawierzchni jezdni spowalniające ruch kołowy

- b) nasadzenia drzew o docelowej szerokości korony 10–15 m zgodne z rysunkiem planu
12. KDp05
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) ulica pieszojezdna
- 2) Ustalenia dodatkowe:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m
 - b) zagospodarowanie elementami małej architektury i zielenią spowalniające ruch kołowy
- 13. KDp06
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) ulica pieszojezdna
- 2) Ustalenia dodatkowe:
 - a) zagospodarowanie przestrzeni w liniach rozgraniczających spowalniające ruch kołowy
- 14. KDp07
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) ulica pieszojezdna
- 2) Ustalenia dodatkowe:
 - a) zagospodarowanie przestrzeni w liniach rozgraniczających spowalniające ruch kołowy
 - b) dojazd wyłącznie do wydzielenia elementarnego Z/U/1
- 15. KP01
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) strefa ruchu pieszego zlokalizowana przy obiektach mieszkalno-usługowych
- 2) Ustalenia dodatkowe:
 - a) wymóg opracowania jednego projektu posadzki w całym wydzieleniu elementarnym
 - b) lokalizacja elementów małej architektury i zieleni
 - c) lokalizacja akcentów urbanistycznych (elementy małej architektury np. forma rzeźbiarska) zgodnie z rysunkiem planu
 - d) koncentracja miejsc postojowych dla samochodów osobowych
- 16. KP02
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) strefa ruchu pieszego zlokalizowana przy obiektach mieszkalno-usługowych
- 2) Ustalenia dodatkowe:
 - a) wymóg opracowania jednego projektu posadzki w obu strefach zlokalizowanych przy skrzyżowaniu ulic
 - b) lokalizacja elementów małej architektury i zieleni
 - c) koncentracja miejsc postojowych dla samochodów osobowych
- 17. KP03
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) ciąg pieszy
- 2) Ustalenia dodatkowe:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m
- 18. KP04
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) ciąg pieszy
- 2) Ustalenia dodatkowe:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 3 m
- 19. ZS.1
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) teren zielony - szpaler drzew wzdłuż komunikacji
- 2) Ustalenia dodatkowe:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 3 m
 - b) możliwość przejazdów na teren posesji
- 20. ZS.2
- 1) Ustalenia funkcjonalne:
 - a) teren zielony - szpaler drzew wzdłuż komunikacji
- 2) Ustalenia dodatkowe:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 2 m

b) możliwość przejazdów na teren posesji

§ 7. Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 48,73 ha, w tym:

- 1) na podstawie decyzji nr GZ.tr.051/602–136/00 z dnia 18 września 2000 r. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, użytków rolnych kl. III o łącznej powierzchni 37,30 ha,
- 2) na podstawie decyzji nr GKN.2.N-7711–105/00 z dnia 21 września 2000 r. Wojewody Zachodniopomorskiego, użytków rolnych kl. IV o łącznej powierzchni 10,63 ha,

Pozostałe grunty znajdujące się w obszarze opracowania o łącznej powierzchni 1,17 ha nie ulegają zmianie przeznaczenia.

§ 8. Na obszarze niniejszej zmiany planu tracą moc przepisy planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/90/90 Rady Narodowej Miasta i Gminy Gryfino z dnia 26 kwietnia 1990 r. (Dz. Urz. WRN w Szczecinie Nr 14, poz. 204, Dz. Urz. Woj. Szczec. z 1991 r. Nr 6, poz. 84; z 1992 r. Nr 4, poz. 52).

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodnio-pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Marek Kozicki