

UCHWAŁA Nr XX/266/2000
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 29 czerwca 2000r.

w sprawie uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino - rejon wsi Krajnik, Krzypnica, Nowe Czarnowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74, zm. Dz.U. Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622, z 1997r. Nr 9, poz.43, Nr 106, poz.679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 132, poz.775, z 1998r. Nr 155, poz.1014, Nr 162, poz. 1126) oraz na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity: Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, zm. Dz.U. z 1999r. Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000r. Nr12, poz. 136) uchwała się co następuje:

Rozdział 1

Przedmiot zmiany planu

§ 1.

Zgodnie z uchwałą Nr XXX/331/97 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 19 marca 1997 r. w sprawie przystąpienia do zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino, zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/90/90 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Gryfinie z dnia 26 kwietnia 1990 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1990 r. Nr 14, poz. 204), uchwała się zmianę planu dotyczącą miejscowości **Krajnik, Krzypnica, Nowe Czarnowo**, zwaną dalej planem, którego ustalenia zostają wyrażone w postaci:

- 1) **ustaleń przeznaczenia, zasad użytkowania i zagospodarowania terenów** zawartych w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
- 2) **ustaleń warunków ograniczeń dopuszczalnego zagospodarowania** w obszarach wsi zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały,
- 3) **rysunków planu** wykonanych na mapach, stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.

§ 2.

Celem ustaleń planu jest uchylenie zapisu planu o docelowej likwidacji wsi z zakazem remontów i lokalizacji nowych obiektów oraz określenie dopuszczalnych form zagospodarowania terenu poszczególnych obszarów wsi, z uwzględnieniem w szczególności uciążliwego oddziaływania elektrowni i linii elektroenergetycznych.

§ 3.

1. **Przedmiotem ustaleń planu** w obszarach wsi **Krajnik, Krzypnica, Nowe Czarnowo** są:
 - 1) tereny zabudowy siedliskowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MR, MRI**,
 - 2) tereny usług i realizacji celów publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: **UK, ZC, ZP, US, UP**,
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MT**,

- 4) tereny intensywnej produkcji rolnej oznaczone na rysunku planu symbolem **RPZ**,
 - 5) tereny użytków rolnych oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
 - 6) tereny publiczne w tym drogi z urządzeniami infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem **K**.
2. Dla terenów określonych w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe wyrażone zasadami ogólnymi, a dla poszczególnych lokalizacji wyodrębnionych obszarów, określa się warunki ograniczeń dopuszczalnego zagospodarowania terenu niniejszą uchwałą.
3. Dopuszczalne zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 2 określają warunki dopuszczenia dla ustalonych graficznie obszarów na rysunku planu.

§ 4.

Na ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu składają się ustalone w niniejszej uchwale :

- 1) **przeznaczenie, zasady użytkowania i zagospodarowania** obszarów, określone w rozdziale 2,
- 2) **szczegółowe warunki ograniczeń zagospodarowania** dla wyodrębnionych obszarów, określone w rozdziale 3, uwzględniające :
 - a) ochronę wartości kulturowych,
 - b) ochronę ludzi i środowiska przed szkodliwym oddziaływaniem inwestycji,
 - c) ochronę wartości przyrody i wartości produkcyjnej gleby,
 - d) ochronę wód podziemnych i obszarów zasobowych.,
- 3) **oznaczenia graficzne** dla rysunku planu -załącznik 1 do niniejszej uchwały,
- 4) **ustalenia graficzne** określone na rysunku planu -załączniki od 2 do 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Przeznaczenie i zasady użytkowania terenów

§ 5.

1. Ustala się **tereny zabudowy siedliskowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **MR, MRI**.
2. Na obszarze określonym w ust. 1 ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy i rozbudowy obiektów, adaptacji obiektów gospodarczych, budowy nowych obiektów oraz nowej zabudowy uzupełniającej na działkach niezabudowanych.
3. Wydzielenie działki dla nowej zabudowy uzupełniającej, o której mowa w ust. 2, dopuszcza się zgodnie z zasadami określonymi w przepisach o trybie podziału nieruchomości oraz w decyzji o warunkach zabudowy. Ustala się minimalną szerokość działki 20 m i 16 m dla zabudowy bliźniaczej oraz minimalną powierzchnię 800 m². Dopuszcza się maksymalny wskaźnik zabudowy działki - $P_z = 50\%$.
4. Dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 i 3, z zastrzeżeniem określonym w ust. 6, dopuszcza się zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze dla zabudowy mieszkaniowej, lokalnych usług, drobnej produkcji, oraz obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem nie pogarszania stanu środowiska i bez szkodliwej uciążliwości dla stałego pobytu ludzi.
5. Dla nowej zabudowy oraz przebudowy i rozbudowy, o których mowa w ust. 2 i 3, ustala się w szczególności :
 - 1) utrzymanie charakteru zespołu zabudowy zagrodowej na działce z czytelnym zróżnicowaniem architektury:
 - a) obiektu głównego z wejściem od ulicy - o cechach zabudowy mieszkaniowej,
 - b) obiektów gospodarczych - jako oficyny lub obiektu poprzecznie

- usytuowanego do obiektu mieszkalnego,
- c) stodoły - zamykającej zespół zabudowy od strony pola,
 - 2) utrzymanie wysokość obiektów do dwóch kondygnacji, z poziomem parteru nie wyżej niż 0,5 m nad terenem i użytkowym poddaszem, budynki gospodarcze - parterowe,
 - 3) dostosowanie formy budynków do lokalnej architektury tradycyjnej o charakterze zabudowy zagrodowej lub podmiejskiej, ze stromymi, symetrycznymi dachami z określonym kątem nachylenia połaci,
 - 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów na granicy działki sąsiedniej z wyłączeniem obiektu gospodarczego i uciążliwego jako sąsiadującego z obiektem mieszkalnym lub użyteczności publicznej na granicy działki.
6. Dopuszczenie zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze o którym mowa w ust. 4 dla zabudowy siedliskowej w Krajniku, oznaczonej na rysunku planu symbolem **MRI**, w związku z §13 ust. 1 pkt 1. wymaga wyłączenia gruntów z produkcji rolnej na podstawie zgody wojewody i niniejszej uchwały.
7. Dla nowej zabudowy, dopuszcza się w decyzji o warunkach zabudowy ustalenie obowiązującej linii zabudowy, na podstawie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej wyznaczającej działki w trybie, o którym mowa w ust. 3.

§ 6.

1. Ustala się **tereny usług i realizacji celów publicznych** z podstawowym przeznaczeniem dla :

- 1) obiektów sakralnych - oznaczone na rysunku planu symbolem **UK**,
 - 2) cmentarza - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**,
 - 3) terenów zieleni dostępnych publicznie jako park leśny, bez zabudowy - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
 - 4) terenów rekreacji i sportu - oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,
 - 5) usług oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, innych usług publicznych lub komercyjnych - oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**.
2. Dla obszaru parku leśnego o którym mowa w ust.1 pkt 3 dopuszcza się zagospodarowanie w zakresie urządzeń rekreacyjnych, takich jak: ścieżki, ogród dziecięcy.
3. Dla nowej zabudowy oraz przebudowy i rozbudowy obiektów o przeznaczeniu, o którym mowa w ust. 1 pkt. 4 i 5, należy odpowiednio stosować zasady określone w § 5 ust. 5 pkt 2 do 4.
4. Na terenach przeznaczenia określonych w ust.1, pkt 3 do 5 dopuszcza się użytkowanie dotychczasowe i rolne do czasu realizacji funkcji podstawowej.

§ 7.

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **MT**.
2. Na obszarze określonym w ust. 1 ustala się lokalizację **wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej** jednorodzinnej lub zabudowy przeznaczonej dla **rekreacji indywidualnej**, bez obiektów gospodarczo-inwentarskich. Przy lokalizacji obowiązuje utrzymaniem zadrzewienia i zakrzewienia na podstawie inwentaryzacji zieleni lub zagospodarowanie trwałą zielenią co najmniej 60% powierzchni działki.
3. Wydzielenie **działki dla zabudowy**, o której mowa w ust. 2, dopuszcza się zgodnie z zasadami określonymi w przepisach o trybie podziału nieruchomości. Ustala się minimalną szerokość działek 25 m oraz minimalną powierzchnię 1000 m².
4. **Dla zabudowy**, o której mowa w ust. 2, ustala się następujące wymagania :
- 1) forma zabudowy dostosowana do lokalnej, tradycyjnej architektury drewnianej oraz

- tradycyjne materiały wykończeniowe**, jak: drewno, kamień i tynk, gonty lub dachówkę ceramiczną,
- 2) zabudowa wolnostojąca parterowa z wysokim, symetrycznym dachem użytkowym, bez piwnic, na podmurówce nie wyższej niż 0,5 m nad terenem, z ogrodzeniem drewnianym na granicy obszaru terenu zabudowy, o którym mowa w ust. 1.

§ 8.

1. Ustala się **tereny intensywnej produkcji rolnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **RPZ**.
2. Na obszarze określonym w ust. 1 ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy obiektów oraz budowy nowych obiektów gospodarczych dla produkcji rolnej zwierzęcej lub przetwórstwa rolnego i usług dla potrzeb rolnictwa, pod warunkiem nie pogarszania stanu środowiska i szkodliwej uciążliwości ograniczonej do granic obszaru.
3. Zabudowę o której mowa w ust. 2 należy kształtować jako zespoły zabudowy, dostosowane formą budynków do lokalnej architektury tradycyjnej, o charakterze zwartej zabudowy zagrodowej z dziedzińcem wewnętrznym.

§ 9.

1. Ustala się **tereny użytków rolnych** z przeznaczeniem na uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.
2. Na terenach określonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji liniowych związanych z obsługą miejscowości.
3. Dla terenu określonego w ust. 1 dopuszcza się inne zagospodarowanie związane z :
 - 1) lokalizacją urządzeń sportu, rekreacji i turystyki bez obiektów kubaturowych,
 - 2) trwałym zadrzewieniem i zakrzewieniem,
 - 3) lokalizacją dróg ziemnych dojazdowych i pieszych związanych z użytkowaniem terenów określonych w ust. 1.
4. W miejscowości Nowe Czarnowo dla terenu określonego w ust. 1 dopuszcza się lokalizację stawów rybnych na podstawie operatu wodno prawnego, po uzyskaniu właściwych uzgodnień i pozwoleń oraz z uwzględnieniem § 12 ust.3 pkt 4.

§ 10.

1. Ustala się **tereny publiczne** - drogi z urządzeniami infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**.
2. Na obszarze określonym w ust. 1 ustala się w obrębie linii rozgraniczających zakaz lokalizacji obiektów, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz infrastruktury i sieci uzbrojenia terenu.
- 3 Ustala się linie rozgraniczające dla istniejących dróg w obszarach zabudowy w miejscowościach, z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania :
 - 1) w Krajniku dla drogi powiatowej w klasie L, oznaczonej w planie KL - ustala się szerokość 15m w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z wymagań ochrony konserwatorskiej określonej w § 11 ust. 2,
 - 2) w Krzypnicy dla drogi krajowej w klasie G, oznaczonej w planie KG 118 - ustala się szerokość 20 m w liniach rozgraniczających, a poza obszarem zabudowy - 30 m,
 - 3) w Krzypnicy i w Nowym Czarnowie dla drogi gminnej w klasie L, oznaczonej w planie KL - ustala się szerokość 15 m w liniach rozgraniczających.
4. Ustala się szerokości w liniach rozgraniczających i minimalne wymagania dla projektowanych dróg gminnych i wewnętrznych:

- 1) 10 m - dla dróg dojazdowych z uzbrojeniem do działek z zabudową MR, wymagane utwardzenie i dostosowanie nawierzchni do ciężaru pojazdów, odprowadzenie wody deszczowej oraz wydzielenie chodnika - oznaczonych KD,
 - 2) 10 m - dla dojazdów z uzbrojeniem do działek z zabudową MT, dopuszcza się utrzymanie wzmocnionej drogi gruntowej bez wydzielenia chodnika - oznaczonych KP,
 - 3) 6 m - dla przejść pieszych z dojazdem awaryjnym - oznaczonych KP.
5. Obowiązuje sytuowanie obiektów przy granicy działki na linii rozgraniczającej drogi KL w miejscowości Krajnik, w związku z § 11 ust. 2, bez zachowania odległości od krawędzi jezdni określonych w przepisach o drogach publicznych.
6. Należy utrzymać i uzupełnić istniejące szpalery drzew, a w obszarze zwartej zabudowy wsi, należy projektować chodniki i trawnik przy ogrodzeniu lub zabudowie oraz szpalery drzew dostosowane do szerokości linii rozgraniczających drogi.
7. Ustala się warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, o których mowa w ust. 2 dla terenów dopuszczalnej zabudowy niniejszym planem :
- 1) rozbudowę i modernizację sieci infrastruktury technicznej należy realizować w pasie terenu drogi po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi,
 - 2) zaopatrzenie w wodę realizować poprzez budowę przyłączy do istniejącej sieci wodociągu grupowego, z ujęcia w Krzypnicy,
 - 3) należy zapewnić zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych realizowanych zgodnie z Zarządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 21.09.95 r. (Mon. Pol. Nr 59, poz. 663) z zachowaniem wymagań określonych w § 14 ust. 7,
 - 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych realizować poprzez planowany, grupowy system kanalizacji z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków w Gryfinie, z czasowym dopuszczeniem indywidualnego gromadzenia ścieków wg § 14 ust.6,
 - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną realizować z istniejącego systemu elektroenergetycznego poprzez stosowną do potrzeb modernizację i rozbudowę oraz skablowane przyłącza,
 - 6) zaopatrzenie w gaz realizować poprzez budowę sieci średniego ciśnienia lub zasilanie bezprzewodowe,
 - 7) obsługę komunikacyjną obszarów zabudowy realizować w oparciu o sieć dróg ustalonych w liniach rozgraniczających, a parkowanie realizować w granicach działek własnych,
 - 8) zaopatrzenie w ciepło realizować z indywidualnych źródeł ciepła z zastrzeżeniem ust. 8,
 - 9) sieci telekomunikacyjne realizować stosownie do potrzeb i w wymaganych standardach.
8. Dla zabudowy siedliskowej - rolnej oraz mieszkaniowej dopuszcza się dla celów ogrzewania stosowanie pieców na paliwo stałe. W obiektach usługowych i produkcyjnych należy stosować urządzenia do ogrzewania o wysokiej sprawności energetycznej oraz na paliwo płynne, gazowe lub energię elektryczną.

Rozdział 3

Szczegółowe warunki ograniczeń zagospodarowania

§ 11.

Ochrona wartości kulturowych

1. W celu ochrony wartości kulturowych ustala się w obszarze planu ograniczenia w działaniach inwestycyjnych, które dotyczą w szczególności:

- 1) **strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego** wsi Krajnik oraz **strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej** działki kościoła w tej wsi,
- 2) **strefy ochrony krajobrazu** w obszarze cmentarzy w Krzypnicy i Nowym Czarnowie,
- 3) **obiektów zabytkowych** wpisanych do rejestru oraz ujętych w ewidencji konserwatorskiej,
- 4) **strefy częściowej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej** oraz **ograniczonej ochrony archeologicznej**, oznaczonych na rysunku planu.

2. W **strefie ochrony układu przestrzennego** wsi Krajnik obowiązuje utrzymanie skali i charakteru zabudowy oraz zachowanie historycznie ukształtowanych elementów układu przestrzennego, a w szczególności poprzez :

- 1) utrzymanie linii zabudowy obiektów przy ulicy w przypadku wymiany lub remontu obiektu istniejącego oraz ustalenie obowiązującej linii dla zabudowy uzupełniającej przy ulicy, na granicy działki,
- 2) wyznaczenie zasięgu zabudowy na działkach, który nie przekracza linii istniejącego zainwestowania zwartych zespołów zabudowy zagrodowej,
- 3) utrzymanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych ścian, pokrycia dachów przy remontach i zabudowie uzupełniającej oraz utrzymanie typu ogrodzenia pełnego pomiędzy ulicą a podwórzem (mur kamienny lub z czerwonej cegły z elementami drewnianymi),
- 4) utrzymanie gabarytów i typu zabudowy istniejącej historycznej z wysokim dachem oraz utrzymanie dla zabudowy projektowanej przy ulicy jednakowej wysokości kalenicy i kąta nachylenia dachu,
- 5) ochronę i uzupełnienie szpaleru klonowo - lipowego wzdłuż drogi.

3. **Obiekty zabytkowe** podlegają ochronie konserwatorskiej w zakresie nienaruszonego i trwałego zachowania obiektu, a w szczególności w miejscowości Krajnik - dla kościoła obowiązuje ścisła ochrona konserwatorska w granicach działki, .

4. W **strefie ochrony krajobrazu** w obszarze cmentarzy w Krzypnicy i Nowym Czarnowie oraz dla cmentarza w Krajniku zakwalifikowanego do wpisu do rejestru, obowiązuje zachowanie i rewaloryzacja układu oraz pielęgnacja zieleni.

5. Obiekty w **ewidencji konserwatorskiej** podlegają ochronie i wymaganiom konserwatorskim w zakresie bryły obiektu, formy i pokrycia dachów, podziałów elewacyjnych oraz utrzymania wielkości okien i detali architektonicznych, a w szczególności ochrona dotyczy w miejscowościach:

- 1) Krajnik - cmentarza przykościelnego, budynków mieszkalnych nr 17, 18, 22, 24, 29,
- 2) Krzypnica - cmentarza komunalnego, budynków mieszkalnych nr 14, 16 [ze stodołą], 18,
- 3) Nowe Czarnowo - cmentarza poewangelickiego, dawnej szkoły nr 11, budynków mieszkalnych nr 7, 14.

6. W **strefach częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej** w Krajniku oraz **strefach ograniczonej ochrony archeologicznej** w Nowym Czarnowie obowiązuje:

- 1) zachowanie stanowisk archeologicznych oraz w przypadku działań inwestycyjnych, konieczność wykonania interwencyjnych badań archeologicznych na koszt inwestora z zachowaniem uzgodnionych terminów i wytycznych,
- 2) uzyskania zgody poprzedzającej rozpoczęcie jakichkolwiek prac ziemnych, w tym również nasadzeń trwałej zieleni w określonych stanowiskach ochrony.

7. Wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne w obszarach ochrony konserwatorskiej oraz w obszarach strefy ochrony archeologicznej wymagają **uzgodnienia** w zakresie przedmiotu ochrony ze Służbą Ochrony Zabytków Odział Wojewódzki w Szczecinie.

§ 12.

Ochrona ludzi i środowiska przed szkodliwym oddziaływaniem inwestycji

1. W celu ochrony ludzi i środowiska przed szkodliwym oddziaływaniem inwestycji ustala się w granicach planu ograniczenia w działaniach inwestycyjnych, które dotyczą w szczególności:

- 1) obszaru szkodliwego oddziaływania elektrowni „Dolna Odra” we wsi Krajnik,
- 2) obszarów szkodliwego oddziaływania pola elektrycznego napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć.
- 3) obszarów zalewowych tj. na poziomie terenu poniżej 3,3 m n.p.m.

2. Dla terenu zabudowy siedliskowej, o którym mowa w § 5, w obszarze szkodliwego oddziaływania elektrowni „Dolna Odra” we wsi Krajnik, do czasu ograniczenia szkodliwego oddziaływania obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów dla funkcji mieszkaniowej.

3. Dla obszarów oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć - 220 kV i 400 kV, obowiązują szczegółowe wytyczne i zasady projektowania w zakresie ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, określone w stosownych przepisach, (*Zarządzenie Ministra Górnictwa i Energetyki z 28.01.85 r. Mon. Pol. Nr 3 poz. 24 oraz Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z 11.08.98 r. Dz. U. Nr 107, poz. 676*) a w szczególności :

- 1) w **strefie ochronnej I stopnia** - obszar otaczający źródło pola elektromagnetycznego o częstotliwości 50 Hz, o natężeniu pola elektrycznego powyżej 10 kV/m - **w odległości 8,5 m mierzonej bezpośrednio od najbliższego przewodu linii** - obowiązuje zakaz przebywania ludzi i zwierząt oraz **całkowity zakaz zabudowy**,
- 2) w **strefie ochronnej II stopnia** - obszar otaczający źródło pola elektromagnetycznego o częstotliwości 50 Hz, o natężeniu pola elektrycznego od 1 kV/m do 10 kV/m - **w odległości 33,0 m mierzonej w rzucie poziomym od skrajnego przewodu linii**, - obowiązuje zakaz stałego przebywania ludzi, czyli przebywania powyżej 8 godzin dziennie, **zakaz zabudowy mieszkaniowej** z dopuszczeniem obiektów gospodarczych i niemieszkalnych z miejscami pracy ,
- 3) w strefie ochronnej II stopnia obowiązuje **zakaz stosowania metalowych ogrodzeń** i innych elementów stalowych (poręcze, balustrady, powyżej 2 m długości) lub konieczność wykonania właściwych uzziemień.
- 4) ze względu na warunki bezpieczeństwa pracy maszyn i ludzi, **wszelkie prace budowlane i ziemne** w strefie ochronnej **wymagają uzgodnienia** w zakresie warunków, terminów i nadzoru z właścicielem sieci przesyłowej.

4. W obszarach zalewowych, o których mowa w ust. 1 pkt 3 obowiązuje zakaz zabudowy oraz w bezpośrednim sąsiedztwie, obowiązuje minimalny poziom posadowienia 3,8m n.p.m. parteru i pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi .

§ 13.

Ochrona wartości przyrody i wartości produkcyjnej gleby

1. Ze względu na zagrożenia oraz stan środowiska przyrodniczego ustala się :

- 1) ochronę gruntów rolnych klasy IV oraz gruntów pochodzenia organicznego poprzez utrzymanie przeznaczenia rolnego i zakaz zabudowy poza istniejącymi siedliskami,
- 2) dopuszczenie zadrzewień i zakrzewień dla gruntów nie użytkowanych rolniczo lub o mniejszej wartości produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu - Lz,
- 3) zachowanie użytkowania łąk i pastwisk lub utrzymanie trwałej zieleni rodzimej jako terenów otwartych, oznaczone na rysunku planu - Ł, Ps.

2. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się zasadę renaturyzacji przyrodniczej cieków wodnych jako ciągów ekologicznych, poprzez zakaz usuwania drzew i krzewów oraz zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, również w przypadkach gdy wiek nasadzeń nie przekroczył 30 lat, z wyłączeniem drzew owocowych i plantacji.

§ 14.

Ochrona wód podziemnych i obszarów zasobowych

1. Ze względu na ochronę ujęcia wód podziemnych w obszarze strefy ochronnej ujęcia w miejscowości Krzypnica obowiązują ograniczenia i zakazy, które dotyczą miejscowości Krzypnica, południowej części Krajnika oraz zachodniej części Nowego Czarnowa w granicach oznaczonych na rysunku planu.

2. Dla strefy ochronnej ujęcia o której mowa w ust. 1 rozróżnia się teren ochrony pośredniej wewnętrzny oraz teren ochrony pośredniej zewnętrzny.

3. W obszarze **terenu wewnętrznego ochrony pośredniej**, obowiązuje zakaz :

- 1) rolniczego wykorzystywania ścieków i gnojowicy,
- 2) stosowania chemicznych środków ochrony roślin,
- 3) wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
- 4) wznoszenia jakichkolwiek obiektów i urządzeń nie związanych z ujęciem,
- 5) wykonywania robót ziemnych nie związanych z ujęciem wody,
- 6) urządzania parkingów i obozowisk,
- 7) mycia wszelkich pojazdów mechanicznych i urządzeń,
- 8) przebywania osób nie zatrudnionych przy ujęciu.

4. W obszarze **terenu zewnętrznego ochrony pośredniej** , obowiązuje zakaz :

- 1) rolniczego wykorzystywania ścieków i gnojowicy,
- 2) wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
- 3) mycia wszelkich pojazdów mechanicznych i urządzeń,
- 4) wydobywania kopalin,
- 5) budowy zakładów przemysłowych i ferm chowu zwierząt,
- 6) lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
- 7) budowy obiektów związanych z obrotem paliwami płynnymi i innymi substancjami chemicznymi,
- 8) urządzania parkingów i obozowisk,
- 9) lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt,
- 10) lokalizowania nowych ujęć wody,
- 11) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych.

5. W obszarze, o którym mowa w ust. 4 w ograniczonym zakresie dopuszcza się :

- 1) nawożenie gruntów rolnych i leśnych oraz stosowanie chemicznych środków ochrony roślin i drzewostanu wg ścisłego przestrzegania instrukcji producenta w uzgodnieniu ze służbami rolnymi organów gminy i służbami sanitarnymi,
- 2) prowadzenia robót związanych z gospodarką leśną w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem terenu chronionego,
- 3) istnienie cmentarza lokalnego w dotychczasowej lokalizacji o powierzchni do 1 ha,
- 4) lokalizowanie zakładów usługowych i wytwórczych, nie powodujących szkodliwego oddziaływania dla środowiska w postaci ścieków, odpadów lub emisji do atmosfery, poza gromadzeniem ścieków bytowych.

6. W całym obszarze planu, w tym w granicach obszaru zasobowego, dopuszcza się dla terenów zabudowy wyznaczonych niniejszą uchwałą, indywidualne gromadzenie bytowych ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych, do czasu realizacji grupowego systemu kanalizacji.

7. Wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne, mogące kolidować z zasadami zagospoda-

rowania i użytkowania określonymi w ust. 3 i 4, wymagają uzgodnienia ze służbami sanitarnymi i Inspekcją Ochrony Środowiska.

Rozdział 4

Postanowienia końcowe

§ 15.

Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, służącą naliczaniu opłat od wzrostu wartości nieruchomości na terenie objętym niniejszym planem.

§16.

1. W związku z ustaleniami niniejszej uchwały **wyraża się zgodę** na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze dla terenów :

- 1) zabudowy siedliskowej - oznaczonych na rysunku planu symbolem MR i MRI na warunkach określonych w § 5,
- 2) usług i realizacji celów publicznych - oznaczonych na rysunku planu symbolem US i UP na warunkach określonych w § 6,
- 3) zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej - oznaczonych na rysunku planu symbolem MT i na warunkach określonych w § 7.

2. Zgoda, o której mowa w ust. 1 dla gruntów pochodzenia mineralnego, dotyczy klasy V i VI według zestawienia dla poszczególnych miejscowości :

miejsowość	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha	klasy gruntu	rodzaj użytku
Krajnik	MR	8,1	V, VI	R-B, R, Ps, Rz, N
	US	1,58	VI	R, Rz, N
Krzypnica	MR	11,3	V, VI	R, B-R, S-R,
	MT	1,97	VI	Rz, B-R, S-R,
Nowe Czarnowo	MR	12,88	V, VI	B-R, R,Rz, Ps, N,
	MT	1,91	VI	Rz, B-R
	UP	0,34	VI	B-R, Rz
	US	0,8	VI	R, S-R
łącznie		38,88		

3. Zgoda, o której mowa w ust. 1 dla gruntów pochodzenia organicznego, dotyczy terenu oznaczonego MRI w miejscowości Krajnik, o powierzchni łącznie 0,79 ha, zgodnie z wnioskiem rolnym.

§ 17.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru objętego planem, a zawarte w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino - Uchwała Nr XIII/90/90 z dnia 26 kwietnia 1990 r.

§ 18.

Zarząd Miasta i Gminy oraz Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino sprawują bieżący nadzór nad przestrzeganiem i realizacją ustaleń niniejszego planu.

§ 19.

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

Przewodniczący Rady

Marek Kozicki