

**UCHWAŁA NR VII/55/19  
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE**

z dnia 28 marca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w obrębach nr 1, 2 i 3 miasta Gryfino - przy ul. Flisaczej (w obrębach nr 1 i nr 3 m. Gryfino)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432, poz. 2500) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; z 2019r. poz. 60) Rada Miejska w Gryfinie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.** Zgodnie z uchwałą Nr XXVIII/253/16 z dnia 29 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w obrębach nr 1, 2 i 3 miasta Gryfino - przy ul. Flisaczej (w obrębach nr 1 i nr 3 m. Gryfino), po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino" zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/183/08 z dnia 29 lutego 2008 r. i zmienionego kolejno uchwałami: Nr XXXIII/290/13 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 25 kwietnia 2013 r., Nr VII/63/15 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 30 kwietnia 2015 r., Nr XX/184/16 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 31 marca 2016 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w obrębach nr 1, 2 i 3 miasta Gryfino - przy ul. Flisaczej (w obrębach nr 1 i nr 3 m. Gryfino), zwany dalej „planem”.

**§ 2. 1.** Obszar objęty planem zajmuje około 4,0 ha powierzchni. Dokładne granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu zatytułowany "miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w obrębach nr 1, 2 i 3 miasta Gryfino - przy ul. Flisaczej (w obrębach nr 1 i nr 3 m. Gryfino)" w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gryfinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gryfinie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren ogrodów działkowych, obsługi komunikacji, wód powierzchniowych śródlądowych oraz teren dróg publicznych.

**§ 3.** Ustala się przeznaczenie poszczególnych terenów oznaczonych symbolami:

- 1) G1-51.1.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - § 7;
- 2) G1-51.2.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - § 8;
- 3) G1-51.RO – teren ogrodów działkowych - § 9;
- 4) G3-51.P – teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - § 10;
- 5) G1-51.KS – teren obsługi komunikacji - § 11;
- 6) G1-51.1.WS, G1-51.2.WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych - § 12;
- 7) G3-51.KDG – teren dróg publicznych klasy głównej - § 13.

§ 4. Ustala się następujące powiązania dróg publicznych z zewnętrznym układem komunikacyjnym: fragment drogi publicznej klasy głównej oznaczony w planie symbolem G3-51.KDG – od południa i północy połączenie jako jej przedłużenie z istniejącą drogą klasy głównej.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) powierzchni zabudowy działki budowlanej wyrażonej w procentach – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danej działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku, wiaty lub ich części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - okapów i gzymsów zlokalizowanych na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
  - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, wykuszy, przedsiionków, daszków nad wejściami, wiatrołapów: do 1,5 m;
- 3) terenie – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną dla terenów objętych planem z:
  - a) istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 31 – ul. Flisaczej, oznaczonej symbolem G3-51.KDG,
  - b) istniejących dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się poza granicami opracowania planu;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów z możliwością ich przebudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi przy czym dla terenu P ustala się co najmniej jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 miejsc postojowych, o których mowa w pkt 4);
- 4) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, ustala się wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:
  - a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
  - b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) dla funkcji produkcyjnej – 1 miejsce postojowe na każde 3 osoby zatrudnione lub na każde 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tej funkcji,
  - d) dla funkcji składowej i magazynowej – 1 miejsce postojowe na każde 3 osoby zatrudnione lub na każde 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tej funkcji,
  - e) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia parametrów dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 2.

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

#### § 7. TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - G1-51.1.MN.

us t.	zakres ustalenia	p kt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		<b>G1-51.1.MN</b> o powierzchni 1,72 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod budowę mieszkaniową jednorodzinną.
		2)	Dopuszcza się lokalizację: a) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, b) dojazdów i dojazdów.
		3)	Zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w obszarze narażonym na zalanie przy całkowitym zniszczeniu wału powodziowego H=1%.

3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie, a rozbudowę i odbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy.
		2)	Wysokość zabudowy nie może przekraczać 12,0 m, przy czym wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 8,0 m. Ograniczenie wysokości nie dotyczy wysokości urządzeń infrastruktury technicznej.
		3)	Geometria dachu: a) dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 50°, z zastrzeżeniem lit. c), b) dopuszcza się stosowanie lukarn, naczółków o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, c) geometria dachu nie dotyczy połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i zadaszeniami wejść.
		4)	Powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 25%.
		5)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 65% powierzchni działki budowlanej.
		6)	Intensywność zabudowy: a) minimalna – 0,01 b) maksymalna – 0,6.
		7)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m <sup>2</sup> , przy czym zasady podziału działek budowlanych nie dotyczą działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.
		8)	Dopuszcza się zachowanie budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych nowych działek budowlanych: minimalnej powierzchni zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 3 pkt 4, 5, 6 i 7.	
5.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	Obowiązuje zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz obiektów o charakterze kontenerowym.	
6.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU	Nie podejmuje się ustaleń.	
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	Nie podejmuje się ustaleń. Teren i obiekty nie są objęte ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków.	
8.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	1)	Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2)	Obowiązuje zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi na działce inwestorskiej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z dopuszczeniem

			usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
		3)	Obowiązuje zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu.
		4)	Obowiązuje zachowanie i ochrona istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
		5)	W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się, nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu całego terenu podlegającego ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tak jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
9.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi publicznej oznaczonej symbolem G3-51.KDG, istniejącymi zjazdami oraz z drogi wewnętrznej znajdującej się poza granicami planu.
		2)	Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z §6 pkt 3 i 4.
10.	SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW		Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
11.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Obowiązuje lokalizacja i rozbudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
		2)	Obowiązuje powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.
		3)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowo - gospodarcze – z sieci wodociągowej. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe – zgodnie z przepisami odrębnymi.
		4)	Zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb.
		5)	Dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych lub wbudowanych w budynek.
		6)	Odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych – do sieci kanalizacji ściekowej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej dopuszcza się odprowadzenie do szczelnych zbiorników bezodpływowych.
		7)	Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, ogólnospławnej, lub na własny nieutwardzony teren zgodnie z przepisami odrębnymi.
		8)	Zaopatrzenie w ciepło - należy wykorzystać gaz przewodowy, miejską sieć ciepłowniczą lub indywidualne źródła energii, w tym energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych.
		9)	Gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
12.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ		Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, ustala się na 30% wzrostu wartości nieruchomości.

### § 8. TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - G1-51.2.MN.

us t.	zakres ustalenia	p kt	treść ustalenia
-------	------------------	------	-----------------

1.	OZNACZENIE TERENU	<b>G1-51.2.MN</b> o powierzchni 0,62 ha.	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
		2)	Dopuszcza się lokalizację: a)urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, b)dojść i dojazdów.
		3)	Zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w obszarze narażonym na zalanie przy całkowitym zniszczeniu wału powodziowego H=1%.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie, a rozbudowę i odbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy.
		2)	Wysokość zabudowy nie może przekraczać 12,0 m, przy czym wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 8,0 m. Ograniczenie wysokości nie dotyczy wysokości urządzeń infrastruktury technicznej.
		3)	Geometria dachu: a)dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 50°, z zastrzeżeniem lit. c), b)dopuszcza się stosowanie lukarn, naczółków o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, c)geometria dachu nie dotyczy połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i zadaszeniami wejść.
		4)	Powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 25%.
		5)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej.
		6)	Intensywność zabudowy: a)minimalna – 0,01, b)maksymalna – 0,6.
		7)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 m <sup>2</sup> , przy czym zasady podziału działek budowlanych nie dotyczą działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.
		8)	Dopuszcza się zachowanie budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych nowych działek budowlanych minimalnej powierzchni zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 3 pkt 4, 5, 6 i 7.	
5.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	Obowiązuje zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz obiektów o charakterze kontenerowym.	
6.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU	Nie podejmuje się ustaleń.	
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY	Nie podejmuje się ustaleń. Teren i obiekty nie są objęte ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków.	

WSPÓŁCZESNEJ		
8.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	1) Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2) Obowiązuje zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi na działce inwestorskiej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z dopuszczeniem usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
		3) Obowiązuje zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu.
		4) Obowiązuje zachowanie i ochrona istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
		5) W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się, nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu całego terenu podlegającego ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tak jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
9.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1) Obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi publicznej oznaczonej symbolem G3-51.KDG, istniejącymi zjazdami.
		2) Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z §6 pkt 3 i 4.
10.	SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW	Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
11.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1) Obowiązuje lokalizacja i rozbudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
		2) Obowiązuje powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.
		3) Zaopatrzenie w wodę na cele bytowo - gospodarcze – z sieci wodociągowej. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe – zgodnie z przepisami odrębnymi.
		4) Zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb.
		5) Dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych lub wbudowanych w budynek.
		6) Odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych – do sieci kanalizacji ściekowej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej dopuszcza się odprowadzenie do szczelnych zbiorników bezodpływowych.
		7) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, ogólnospławnej, lub na własny nieutwardzony teren zgodnie z przepisami odrębnymi.
		8) Zaopatrzenie w ciepło - należy wykorzystać gaz przewodowy, miejską sieć ciepłowniczą lub indywidualne źródła energii, w tym energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych.
		9) Gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
12.	STAWKA PROCENTOWA	Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, ustala się

SLUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	na 30% wzrostu wartości nieruchomości.
---	--

### § 9. TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH - G1-51.RO.

us t.	zakres ustalenia	P kt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	<b>G1-51.RO</b> o powierzchni 0,68 ha.	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod tereny ogrodów działkowych – do dalszego użytkowania.
		2)	Obowiązuje zakaz lokalizacji budynków z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi.
		3)	Dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWAN IA TERENU	1)	Ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie, a rozbudowę i odbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy.
		2)	Wysokość zabudowy nie może przekraczać 8,0 m. Ograniczenie wysokości nie dotyczy wysokości urządzeń infrastruktury technicznej.
		3)	Geometria dachu: dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 50°.
		4)	Powierzchnia zabudowy działki nie może przekraczać 10%.
		5)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować: co najmniej 80% powierzchni działki.
		6)	Intensywność zabudowy: a) minimalna – 0,01 b) maksymalna – 0,1.
		7)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m <sup>2</sup> , przy czym zasady podziału działek budowlanych nie dotyczą działek przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych nowych działek budowlanych minimalnej powierzchni zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 3 pkt 4, 5, 6 i 7.	
5.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	Obowiązuje zakaz lokalizacji blaszanych garaży oraz obiektów o charakterze kontenerowym.	
6.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU	Nie podejmuje się ustaleń.	
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	Nie podejmuje się ustaleń. Teren i obiekty nie są objęte ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków.	
8.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2)	Obowiązuje zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów,

	PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO		a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi na działce inwestorskiej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z dopuszczeniem usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
		3)	Obowiązuje zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu.
		4)	Obowiązuje zachowanie i ochrona istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
		5)	Obowiązuje zakaz grodzenia w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej powierzchniowych wód publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna działek z drogi publicznej oznaczonej symbolem G3-51.KDG, poprzez tereny oznaczone symbolem G1-51.1.MN, G1-51.2.MN.
		2)	Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z §6 pkt 3 i 4.
10	SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWAN IA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW		Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
11	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Obowiązuje lokalizacja i rozbudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
		2)	Obowiązuje powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.
		3)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowo - gospodarcze – z sieci wodociągowej. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe – zgodnie z przepisami odrębnymi.
		4)	Zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb.
		5)	Dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych lub wbudowanych w budynek.
		6)	Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, ogólnospławnej, lub na własny nieutwardzony teren zgodnie z przepisami odrębnymi.
		7)	Gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
12	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ		Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, ustala się na 30% wzrostu wartości nieruchomości.

#### § 10. TEREN ZABUDOWY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW - G3-51.P.

us t.	zakres ustalenia	p kt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G3-51.P o powierzchni 0,23 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod budowę obiektów produkcyjnych składów i magazynów.
		2)	Dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej – biur, gastronomii, usług medycznych pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa



			nie przekroczy 30% powierzchni użytkowej budynku o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów.
		3)	Dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie, a rozbudowę i odbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy.
		2)	Wysokość zabudowy nie może przekraczać 13,0 m, przy czym wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 8,0 m. Ograniczenie wysokości nie dotyczy wysokości urządzeń infrastruktury technicznej.
		3)	Geometria dachu dowolna.
		4)	Powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 30%.
		5)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej.
		6)	Intensywność zabudowy: a) minimalna – 0,01, b) maksymalna – 0,45.
		7)	Dopuszcza się zachowanie budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Nie podejmuje się ustaleń.	
5.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	Nie podejmuje się ustaleń.	
6.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU	Nie podejmuje się ustaleń.	
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	Nie podejmuje się ustaleń. Teren i obiekty nie są objęte ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków.	
8.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2)	Obowiązuje zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi na działce inwestorskiej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z dopuszczeniem usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
		3)	Obowiązuje zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu.
		4)	Obowiązuje zakaz grodzenie w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej powierzchniowych wód publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej – ul. Targowej, znajdującej się poza granicami planu.

		2)	Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z §6 pkt 3 i 4.
10.	SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW		Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urzędnika i pielęgnacji trawnika.
11.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Obowiązuje lokalizacja i rozbudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
		2)	Obowiązuje powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.
		3)	Zaopatrzenie w wodę na cele gospodarczo-bytowe – z sieci wodociągowej. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe – zgodnie z przepisami odrębnymi.
		4)	Zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb.
		5)	Dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych lub wbudowanych w budynek.
		6)	Odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych – do sieci kanalizacji ściekowej. Odprowadzenie ścieków przemysłowych – zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym stosownie do potrzeb, poprzez urządzenia podczyszczające.
		7)	Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, ogólnospławnej, lub na własny nieutwardzony teren zgodnie z przepisami odrębnymi. Przy czym obowiązuje nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi.
		8)	Zaopatrzenie w ciepło - należy wykorzystać gaz przewodowy, miejską sieć ciepłowniczą lub indywidualne źródła energii, w tym energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych.
		9)	Gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
12.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ		Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, ustala się na 30% wzrostu wartości nieruchomości.

### § 11. TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI - G1-51.KS.

us t.	zakres ustalenia	p kt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		<b>G1-51.KS</b> o powierzchni 0,16 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod obsługę komunikacyjną – zabudowę garażową, parkingi.
		2)	Dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy czym dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie, a rozbudowę i odbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy.
		2)	Wysokość zabudowy nie może przekraczać 4,0 m. Ograniczenie wysokości nie dotyczy wysokości urządzeń infrastruktury technicznej.

		3)	Geometria dachu dowolna.
		4)	Powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 70%.
		5)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej.
		6)	Intensywność zabudowy: a) minimalna – 0,01, b) maksymalna – 0,7.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Nie podejmuje się ustaleń.	
5.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	Nie podejmuje się ustaleń.	
6.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU	Nie podejmuje się ustaleń.	
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	Nie podejmuje się ustaleń. Teren i obiekty nie są objęte ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków.	
8.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2)	Obowiązuje zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi na działce inwestorskiej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z dopuszczeniem usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
		3)	Obowiązuje zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu.
		4)	Obowiązuje zakaz grodzienia w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej powierzchniowych wód publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
		5)	Na terenach obszarów Natura 2000 – Dolina Dolnej Odry – PLB320003 i Natura 2000 Dolna Odra – PLH320037 ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.
9.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej – ul. Targowej, znajdującej się poza granicami planu.	
10.	SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA , URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW	Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.	
11.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Obowiązuje lokalizacja i rozbudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
		2)	Obowiązuje powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.
		3)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowo - gospodarcze – z sieci wodociągowej.

			Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe – zgodnie z przepisami odrębnymi.
		4)	Zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb.
		5)	Dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych lub wbudowanych w budynek.
		6)	Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej – zgodnie z przepisami odrębnymi.
		7)	Gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
12.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ		Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, ustala się na 30% wzrostu wartości nieruchomości.

## § 12. TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH - G1-51.1.WS, G1-51.2.WS.

us t.	zakres ustalenia	pk t	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	G1-51.1.WS o powierzchni 0,15 ha.
		2)	G1-51.2.WS o powierzchni 0,016 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW		Teren wód powierzchniowych śródlądowych – kanały melioracyjne.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Sposób zagospodarowania i użytkowania terenów – zgodnie z przepisami odrębnymi.
		2)	Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym urządzeń wodnych.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniach stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO		Nie podejmuje się ustaleń.
6.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU		Dopuszcza się lokalizację szpalerów drzew, krzewów w odległości od linii brzegowej nie mniejszej niż 4,0 m, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ		Nie podejmuje się ustaleń.
8.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Zachowanie istniejących obszarów wód powierzchniowych.
		2)	Na terenach obszarów Natura 2000 – Dolina Dolnej Odry – PLB320003 i Natura 2000 Dolna Odra – PLH320037 ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.
		3)	Obowiązuje zakaz grodzienia w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej powierzchniowych wód publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Obsługa komunikacyjna terenu z najbliższych dróg publicznych, w tym znajdujących poza granicami planu poprzez dojścia i dojazdy.
10.	SPOSÓB I TERMIN		Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania

	TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW	zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
11.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	Gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
12.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 0% wzrostu wartości nieruchomości.

### § 13. TEREN KOMUNIKACJI – DROGA PUBLICZNA KLASY GŁÓWNEJ - G3-51.KDG.

us t.	zakres ustalenia	p kt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G3-51.KDG o powierzchni 0,47 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW		Teren drogi publicznej w klasie drogi głównej.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
		2)	Sytuowanie elementów infrastruktury drogowej i technicznej, w tym miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z przepisami odrębnymi
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO		Nie podejmuje się ustaleń.
6.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu.
7.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Włączenie komunikacyjne do dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu.
8.	SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW		Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
9.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej. W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej odprowadzanie do dołów chłonnych lub do rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
		2)	Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – zgodnie z przepisami odrębnymi.
10.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ		Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 0% wzrostu wartości nieruchomości.

**Rozdział 3.**  
**USTALENIA KOŃCOWE**

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

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

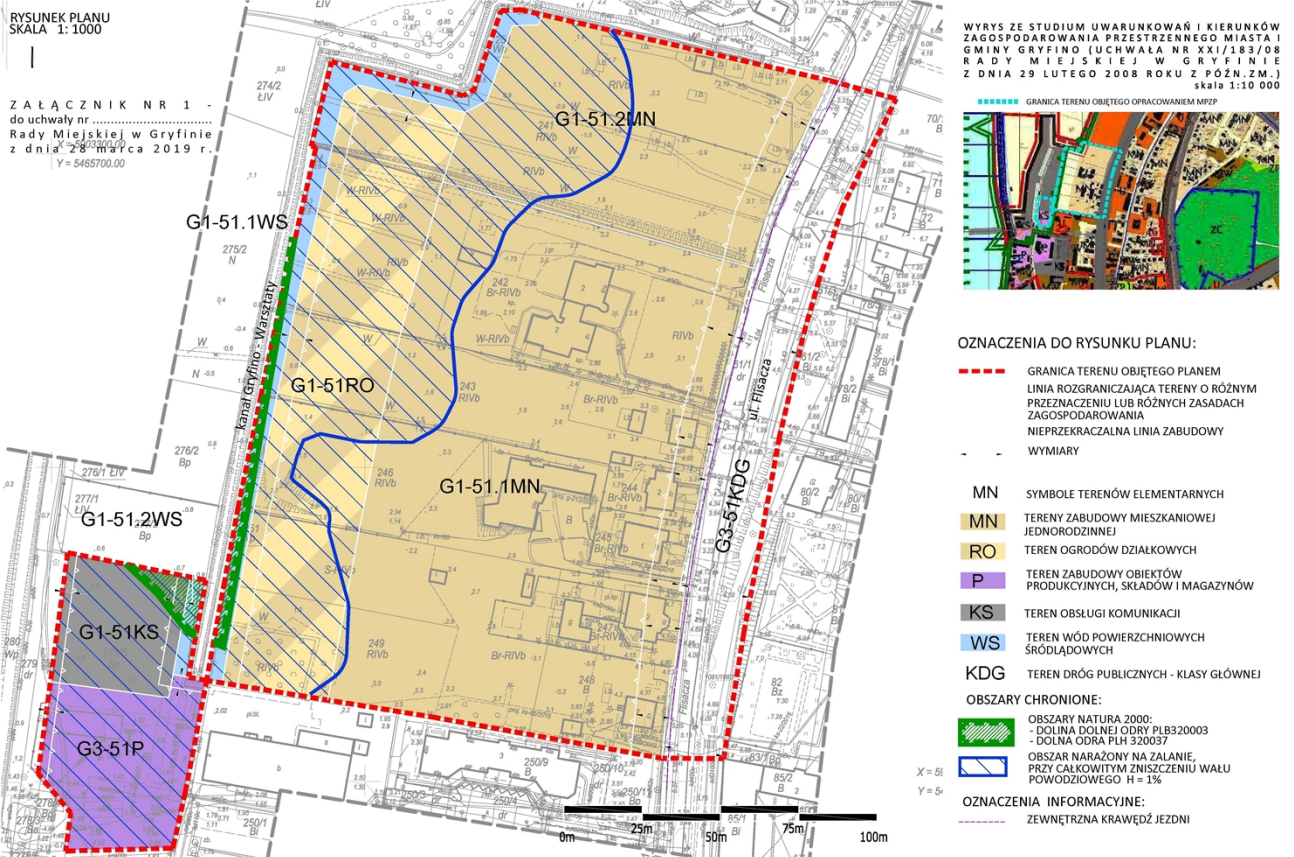
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Miasta i Gminy Gryfino.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY

**Rafał Guga**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VII/55/19  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 28 marca 2019 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GRYFINO W OBRĘBACH NR 1, 2 i 3  
MIASTA GRYFINO - PRZY UL. FLISACZEJ (W OBRĘBACH NR 1 i NR 3 M. GRYFINO)**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/55/19  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 28 marca 2019 r.

■■■■■■■■ GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP



MN	MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z TOWARZYSZENIEM USŁUG
P	P	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH
R		TERENY ROLNICZE

UWARUNKOWANIA I KIERUNKI MODERNIZACJI I ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACJI ORAZ SIECI UZBROJENIA TECHNICZNEGO

KS		TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI
==	==	DROGI GMINNE
	→	KIERUNKI OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ TERENÓW WSKAZANYCH POD INWESTYCJE

SYSTEM TERENÓW CHRONIONYCH

		GRANICE OBSZARÓW NATURA 2000
--	--	------------------------------



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/55/19  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 28 marca 2019 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gryfinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w obrębach nr 1, 2 i 3 miasta Gryfino - przy ul. Flisaczej (w obrębach nr 1 i nr 3 m. Gryfino)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) rozstrzyga się, co następuje:

**§1**

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 września 2018 r. do 8 października 2018 r., uwagi można było składać do 29 października 2018 r.

**§2**

Po wyłożeniu, w ustalonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z czym Rada Miejska w Gryfinie nie rozstrzygała o sposobie rozpatrzenia uwag, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z załączonym wykazem.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA GRYFINO W OBRĘBACH NR 1, 2 I 3 MIASTA GRYFINO – PRZY UL. FLISACZEJ (W OBRĘBACH NR 1 I NR 3 M. GRYFINO)**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gryfinie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7. uwaga uwzględniona	8. uwaga nieuwzględniona	9
-	-	-	-	-	-	-		-

.....  
Podpis Przewodniczącego Rady Miejskiej w Gryfinie

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego *miasta Gryfino w obrębach nr 1, 2 i 3 miasta Gryfino - przy ul. Flisaczej (w obrębach nr 1 i nr 3 m. Gryfino)* inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska w Gryfinie rozstrzyga co następuje:

**§1**

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania dotyczy terenów częściowo uzbrojonych w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i fragmentarycznie zagospodarowanych. Głównymi projektowanymi przeznaczeniami obszaru opracowania są tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, ogródków działkowych, obsługi komunikacji, wód powierzchniowych śródlądowych i dróg publicznych klasy głównej.

**§2**

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan zakłada lokalizację terenu dróg publicznych klasy głównej – będącą drogą krajową nr 31, która stanowi obciążenie budżetu Skarbu Państwa ze względu na konieczność ich budowy oraz utrzymania.

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Miasta i Gminy Gryfino.
3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Miasta i Gminy Gryfino.
4. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§3**

W planie dla całego obszaru opracowania dopuszczono lokalizację obiektów lub sieci infrastruktury technicznej. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

## UZASADNIENIE

1. Opracowanie dotyczy terenu położonego w granicach obrębów nr 1 i nr 3, w zachodniej części miasta Gryfino, w województwie zachodniopomorskim. Obszar opracowania obejmuje dwa fragmenty położone w bezpośrednim sąsiedztwie, rozdzielone poprzez dz. nr 251, stanowiącą grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi. Mniejszy z fragmentów, zlokalizowany przy ul. Targowej zajmuje powierzchnię ok. 0,4 ha, natomiast większy, znajdujący się przy ul. Flisaczej ma powierzchnię ok. 3,6 ha. Łączna powierzchnia obu obszarów wynosi ok. 4,0 ha.
2. Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i Gminy Gryfino.
3. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino uchwalonego uchwałą Nr XX/184/16 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 31 marca 2016 r. (tekst ujednolicony), analizowany obszar znajduje się na terenach o dominującej funkcji mieszkaniowej, rolniczej i produkcyjnej – magazynów i składów.
4. Projekt miejscowego planu nie wymagał uzyskania decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
5. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), Rada Miejska w Gryfinie w procedurze tworzenia planu stwierdza, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino.
6. Do planu zostały sporządzone następujące dokumenty:
  - „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w obrębach nr 1, 2 i 3 miasta Gryfino - przy ul. Flisaczej (w obrębach nr 1 i nr 3 m. Gryfino)”,
  - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w obrębach nr 1, 2 i 3 miasta Gryfino - przy ul. Flisaczej (w obrębach nr 1 i nr 3 m. Gryfino)”.
7. Stosownie do wymogów cytowanej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w obrębach nr 1, 2 i 3 miasta Gryfino - przy ul. Flisaczej (w obrębach nr 1 i nr 3 m. Gryfino) uzyskał wszystkie niezbędne wnioski dotyczące przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu.
8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowanie zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.
  - a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Gryfino oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w dniu 04.08.2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 07 września 2017 r.,
  - b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Gryfino oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego

wglądu w ustawowym terminie, o terminie dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie 21 dni od zakończenia wyłożenia do publicznego wglądu.

9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w obrębach nr 1, 2 i 3 miasta Gryfino - przy ul. Flisaczej (w obrębach nr 1 i nr 3 m. Gryfino) w ustawowym terminie wpłynęły trzy wnioski od osób prywatnych oraz trzynaście pism od instytucji, z czego wyłącznie część zgłaszała swoje wnioski do planu. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

10. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w tym określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków nie podjęto ustaleń ze względu na brak występowania strefy ochrony archeologicznej, stanowiska archeologicznego, obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lub rejestru zabytków. Poprzez dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Obszar, którego dotyczy niniejsza uchwała posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Potrzeba sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w obrębach nr 1, 2 i 3 miasta Gryfino - przy ul. Flisaczej (w obrębach nr 1 i nr 3 m. Gryfino), dla przedmiotowego obszaru była motywowana potrzebą zmodyfikowania zapisów obowiązującego planu w zakresie obsługi inżynierskiej. Będzie to skutkowało możliwością wykonania kanalizacji sanitarnej na podstawie obowiązującego prawa miejscowego. Zmiana ustaleń w przedmiotowym zakresie umożliwi uzyskanie stosowych pozwoleń, a w konsekwencji pozwoli na odprowadzanie ścieków w sposób docelowy.

Projekt miejscowego planu obejmuje tereny częściowo zainwestowane. Przeznaczenie terenów tych, tak jak w dotychczasowym planie, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, produkcyjną, składów i magazynów oraz pod teren obsługi komunikacyjnej jest jak najbardziej uzasadnione.

11. Opracowywany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino zatwierdzonego uchwałą Nr XX/184/16 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 31 marca 2016 r. (tekst ujednolicony).

12. Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U z 2018r. poz. 2081 z późn. zm.) projekt planu miejscowego został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gryfinie.

13. W ramach konsultacji społecznych projekt uchwały wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 10 września 2018 r. do 8 października 2018r.
14. Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawia Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą ewentualnie nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
15. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie nieznacznie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Założenia, wnioski i zalecenia przedstawione zostały w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w obrębach nr 1, 2 i 3 miasta Gryfino - przy ul. Flisaczej (w obrębach nr 1 i nr 3 m. Gryfino)”. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wskazała zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.
16. Projekt planu jest zgodny z wynikami poprzedniej, przedstawionej radnym, oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Aktualnie realizując obowiązek wynikający z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktualności planów miejscowych i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wyniki analizy Burmistrz przedłożył do zaopiniowania gminnej komisji urbanistyczno – architektonicznej. W bieżącym roku, na podstawie art. 32 ust. 2 cytowanej ustawy, przewidywane jest podjęcie uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.
17. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w obrębach nr 1, 2 i 3 miasta Gryfino - przy ul. Flisaczej (w obrębach nr 1 i nr 3 m. Gryfino) z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwolą na odpowiednie poprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, która jednocześnie przysłuży się dalszemu rozwojowi terenu.
18. W związku z powyższym podjęcie przedłożonej uchwały uzasadnione.

Sporządziła:  
Joanna Ekiert