



PROJEKT 07-2015

UCHWAŁA Nr ____/____/15
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia _____ 2015 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino
dla części terenu w obrębie Wełtyń II - osiedle Wełtyń II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 433) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIV/294/13 z dnia 22 maja 2013 r. Rady Miejskiej w Gryfinie w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino dla części terenu w obrębie Wełtyń II, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gryfino zatwierdzonym uchwałą Nr XXI/183/08 z dnia 29 lutego 2008 r., zmienionym uchwałą Nr XXXIII/290/13 z dnia 25 kwietnia 2013 r. i **uchwałą Nr VII/63/15 z dnia 30 kwietnia 2015 r.** uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino dla części terenu w obrębie Wełtyń II zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/294/2000 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 21 września 2000 r., zwaną dalej planem.

§ 2. 1. Plan obejmuje teren położony przy ul. Jana Pawła II o łącznej powierzchni 5,60 ha w obr. Wełtyń II. Granice terenu objętego planem szczegółowo określa rysunek planu.

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

§ 3. Integralną częścią uchwały są:

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

§ 4. Wydzielone tereny o różnych funkcjach są oznaczone w tekście i na rysunku planu symbolem literowo-liczbowym według zasady gdzie poszczególne człony symbolu **W2.77.01.MN** oznaczają: **W2** - położenie terenu funkcjonalnego w gminie (W2 - obręb Wełtyń II), **77** - kolejny numer planu miejscowego w gminie, **01** - numer terenu w zakresie funkcji, **MN** - funkcję terenu według oznaczeń rysunku planu.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług **MW/U**, o powierzchni **0,2656 ha**;
- 2) tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **U/MN**, o powierzchni **0,2358 ha**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** o łącznej powierzchni **4,9247 ha**;
- 4) tereny dróg publicznych **KD**, o łącznej powierzchni **0,0289 ha**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych **KDW**, o łącznej powierzchni **0,0813 ha**;
- 6) tereny zieleni **ZS**, o łącznej powierzchni **0,0103 ha**;

§ 7. Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 1) Zasady usytuowania nowej zabudowy określają:
 - a) obowiązujące linie zabudowy wyznaczające usytuowanie lica elewacji frontowej głównego budynku obejmującej co najmniej **65% powierzchni tej elewacji**;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy ograniczające obszar usytuowania zabudowy;
 - c) przepisy odrębne.
- 2) Dla budynków gospodarczych i garażowych obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną.
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza obowiązującą lub nieprzekraczalną linię zabudowy części budynku i elementów architektonicznych takich jak:
 - a) części podziemne budynku;
 - b) gzymsy, okapy, detale wystroju: – do 1,0 m;

- c) ryzality, wykusze, ganki, zadaszenia, balkony, schody zewnętrzne, pochylnie itp. - do 1,5 m na łącznej szerokości nie przekraczającej 25% długości elewacji.
- d) obowiązujące akcenty kompozycyjne wyznaczone w ustaleniach szczegółowych i w rysunku planu, w tym ryzality, wykusze, ganki, lukarny, wieżyczki itp. - do 2,0 m na łącznej szerokości nie przekraczającej 25% długości elewacji.
- 4) Zasady kształtowania form zabudowy określają następujące parametry i wskaźniki:
 - a) obowiązująca forma zabudowy, jako określenie typu zabudowy, np. zabudowa wolnostojąca, [bliźniacza](#);
 - b) powierzchnia zabudowy określana procentowo w stosunku do powierzchni działki [oraz intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki](#);
 - c) ilość kondygnacji nadziemnych;
 - d) wysokość elewacji, mierzona od średniego poziomu terenu przy elewacji do poziomu dolnej krawędzi okapu poziomego (w przypadku budynków o dachach dwuspadowych określana dla elewacji równoległej do kierunku kalenicy);
 - e) wysokość zabudowy określona dla obiektów kubaturowych, jako maksymalny poziom kalenicy lub najwyższej krawędzi dachu mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku;
 - f) obowiązująca forma dachów, kąt nachylenia połaci głównych, kierunek kalenicy głównej zgodnie z rysunkiem planu.
- 5) Zakaz stosowania dachów niesymetrycznych, tzn o różnych kątach nachylenia przeciwległych połaci.
- 6) Obowiązek stosowania pokryć dachowych z materiałów drobno elementowych takich jak dachówka ceramiczna lub ceramiczno podobna.
- 7) Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, w tym w szczególności tymczasowych garaży i budynków gospodarczych z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych.
- 8) Ustala się następujące zasady lokalizacji nośników reklamy:
 - a) przez „nośnik reklamy” należy rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, w tym szyldy, tablice lub inne urządzenia reklamowe, w szczególności banery reklamowe i informacyjne, itp;
 - b) zakaz sytuowania nośników reklamy z treścią reklamową niezwiązaną z działalnością prowadzoną na danej działce;
 - c) dopuszcza się możliwość umieszczenia wolnostojących nośników reklamy do wysokości 2,5 m;
 - d) maksymalna powierzchnia reklamowa jednego nośnika reklamy – 1,2 m² lecz nie więcej niż 2,4 m² łącznie na jedną działkę;
 - e) świetlne urządzenia reklamowe nie mogą zakłócać warunków mieszkaniowych;
 - f) dopuszcza się możliwość sytuowania szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m² - na frontowej ścianie budynku.
- § 8. Ustalenia dotyczące ogólnych zasad parcelacji:
 - 1) Wydzielenie poszczególnych terenów funkcjonalnych określają linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu.
 - 2) Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.
 - 3) Zasady podziału nieruchomości określają:
 - a) orientacyjny przebieg proponowanych nowych granic działek budowlanych określony na rysunku planu;
 - b) granice działek proponowane do likwidacji;
 - c) maksymalna ilość działek budowlanych stanowiących odrębne nieruchomości;
 - d) minimalna powierzchnia działki budowlanej;
 - e) minimalna szerokość frontu działki budowlanej, przy czym w przypadku, kiedy działka przylega do drogi tylko na szerokości zjazdu, określenie minimalnej szerokości frontu działki należy rozumieć, jako minimalną szerokość tej działki od strony zjazdu.
 - 4) Kąty położenia proponowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego określone na rysunku planu należy przyjmować z dokładnością do 2°.
- § 9. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego.
 - 1) W strefie VIII – ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych poz. 154 (Gryfino, stan. 53 - AZP: 34- 05/60), obowiązuje:
 - a) [współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym powiadomienie o zamiarze podjęcia prac ziemnych](#);
 - b) [przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków](#).
- § 10. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego:
 - 1) Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem istniejącej i planowanej infrastruktury drogowej i technicznej.
 - 2) Ustala się obowiązek stosowania takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które zapewnią dotrzymanie obowiązujących norm w zakresie emisji w rozumieniu prawa ochrony środowiska tj. wprowadzenia bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka, do powietrza, wody, gleby lub ziemi substancji lub energii takich jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne.
 - 3) Ustala się udział terenu biologicznie czynnego dla każdej działki określony procentowo w stosunku do powierzchni działki.

- 4) Ustala się obowiązek ochrony i konserwacji istniejącego drzewostanu. Obowiązuje zakaz wycinki wartościowego drzewostanu zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem cięć sanitarnych oraz niezbędnej wycinki związanej z realizacją **nowej zabudowy**, nowych dróg i obiektów infrastruktury technicznej.
- 5) Ustala się obowiązek zastosowania elementów zieleni i małej architektury krajobrazu rekompensujących zmiany zieleni i krajobrazu spowodowane realizacją inwestycji.
- 6) Ustala się obowiązek podczyszczania z substancji ropopochodnych wód opadowych odprowadzanych z powierzchni utwardzonych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) Ustala się zakaz prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania na terenie objętym planem oraz obowiązek selektywnej zbiórki odpadów oraz unieszkodliwianie odpadów komunalnych przez składowanie na składowisku odpadów komunalnych w Gryfinie.
- 8) Ustala się obowiązek stosowania do celów grzewczych paliw niskoemisyjnych najmniej uciążliwych dla środowiska, (gaz, olej opałowy, biomasa itp.) oraz wysokosprawnych, nowoczesnych technologii ich spalania. **Preferuje się wyposażenie obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna instalacji i urządzeń do ogrzewania tego obiektu wynosi nie mniej niż 50 kW w indywidualne odnawialne źródło ciepła lub przyłączenie do sieci ciepłowniczej.**
- 9) Ustala się obowiązek ochrony próchnicznej warstwy gleby zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) Ustala się obowiązek utrzymania hałasu na poziomie dopuszczalnym dla poszczególnych terenów zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11) Ustala się obowiązek ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z istniejących i projektowanych na terenie planu i poza nim dróg publicznych i wewnętrznych, w tym z:
 - a) **istniejącej drogi wojewódzkiej nr 120 – ul. Wojska Polskiego;**
 - b) istniejącej drogi gminnej – ul. Jana Pawła II, poza granicą planu;
 - c) projektowanej drogi gminnej dojazdowej wg rysunku planu;
 - d) projektowanej drogi wewnętrznej wg rysunku planu.
- 2) Dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów z możliwością przebudowy oraz budowę nowych zjazdów z istniejących i projektowanych dróg, **zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.**
- 3) Miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy zapewnić w granicach każdej działki, zgodnie z zapotrzebowaniem w ilości niezbędnej dla prowadzenia planowanej działalności wg wskaźników minimalnych:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 na 1 lokal mieszkalny;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa - 2 na 1 lokal mieszkalny;
 - c) sklepy - 1 na 40 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2;
 - d) biura i rzemiosło – 1 na 3 zatrudnionych, nie mniej niż 2 oraz 1 na 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2;
 - e) gastronomia - 1 na 4 miejsca konsumpcyjne, lecz nie mniej niż 2;
 - f) inne usługi – 1 na 3 zatrudnionych, nie mniej niż 2 oraz 1 na 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2.
- 4) Przy występowaniu na działce różnych funkcji, należy zapewnić ilość miejsc parkingowych wynikającą ze zsumowania zapotrzebowania dla wszystkich występujących funkcji.
- 5) **Dodatkowo na każdej działce z wyjątkiem terenów zabudowy jednorodzinnej, należy zapewnić, co najmniej jedno miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.**
- 6) Zakazuje się lokalizacji parkingów dla samochodów o ładowności powyżej 3,5 t za wyjątkiem terenu usług motoryzacyjnych.
- 7) Obowiązek zapewnienia dojazdów pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) Dopuszcza się zachowanie istniejących sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich modernizację, przebudowę i rozbudowę zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Zasady lokalizacji sieci uzbrojenia terenu ustala się następująco:
 - a) lokalizacja nowoprojektowanych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających projektowanych dróg według rysunku planu;
 - b) dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów i sieci uzbrojenia terenu na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) nowoprojektowane i modernizowane sieci uzbrojenia terenu należy realizować wyłącznie, jako podziemne za wyjątkiem napowietrznych sieci energetycznych.
- 3) Zasady zaopatrzenia w wodę ustala się następująco:
 - a) zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno – bytowych z istniejących i projektowanych komunalnych sieci wodociągowych min. DN80, zlokalizowanych poza granicą planu oraz w projektowanych w granicach planu drogach publicznych i wewnętrznych oznaczonych symbolami W2.77.01.KD.L, W2.77.01.KD.D, W2.77.01.KDW, zasilanych z istniejących ujęć zlokalizowanych poza granicą planu;
 - b) zaopatrzenie w wodę w sytuacjach awaryjnych z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę należy przewidzieć niezależnie od istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie obrony cywilnej;

- c) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z istniejących i projektowanych hydrantów, zasilanych z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
- 4) Zasady odprowadzenia ścieków i wód opadowych ustala się następująco:
 - a) odprowadzenie ścieków gospodarczo-bytowo do istniejącej i projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej min. DN150 zlokalizowanych poza granicą planu oraz w projektowanych w granicach planu drogach publicznych i wewnętrznych oznaczonych symbolami W2.77.01.KD.L, W2.77.01.KD.D, W2.77.01.KDW i dalej do istniejącej sieci kanalizacyjnej poza granicą planu; dopuszcza się czasowo lokalizację szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem podłączenia ich do sieci kanalizacyjnej niezwłocznie po jej uruchomieniu;
 - b) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków, dróg i powierzchni utwardzonych do istniejącej i projektowanej komunalnej sieci kanalizacji deszczowej min. DN200 zlokalizowanych poza granicą planu oraz w projektowanych w granicach planu drogach publicznych i wewnętrznych oznaczonych symbolami W2.77.01.KD.L, W2.77.01.KD.D, W2.77.01.KDW i dalej do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej poza granicą planu;
 - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) w przypadku ujawnienia w trakcie realizacji inwestycji występowania historycznych, podziemnych urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, w tym drenażowych nie ujawnionych w ewidencji zarządcy, obowiązek ich zachowania.
- 5) Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się następująco:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych na terenie planu i poza nim sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4 kV, zlokalizowanych poza granicą planu oraz w projektowanych w granicach planu drogach publicznych i wewnętrznych oznaczonych symbolami W2.77.01.KD.L, W2.77.01.KD.D, W2.77.01.KDW, zasilanych z istniejących poza granicą planu i projektowanych stacji transformatorowych i linii średniego napięcia 15 kV;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się przebudowę i skablowanie napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV oraz napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 6) Ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej istniejącej i projektowanej, zlokalizowanych poza granicą planu oraz w projektowanych w granicach planu drogach publicznych i wewnętrznych oznaczonych symbolami W2.77.01.KD.L, W2.77.01.KD.D, W2.77.01.KDW.
- 7) Zasady zaopatrzenia w ciepło ustala się następująco:
 - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej projektowanej poza granicą planu oraz w projektowanych w granicach planu drogach publicznych i wewnętrznych oznaczonych symbolami W2.77.01.KD.L, W2.77.01.KD.D, W2.77.01.KDW.
- 8) Zasady zaopatrzenia w łączność ustala się następująco:
 - a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej infrastruktury teletechnicznej (urządzeń i sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych) oraz jej rozbudowę zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) zapewnienie dostępu do sieci teletechnicznych przez podłączenie do istniejących i projektowanych sieci bezprzewodowych i kablowych zlokalizowanych poza granicą planu oraz w projektowanych w granicach planu drogach publicznych i wewnętrznych oznaczonych symbolami W2.77.01.KD.L, W2.77.01.KD.D, W2.77.01.KDW.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 13. Na terenie oznaczonym symbolem **W2.77.01.MW/U** o powierzchni **0,2656** ha ustala się:

1. Ustalenia funkcjonalne:
 - 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa.
 - 2) Dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej w parterach budynków.
2. Ustalenia zasad parcelacji:
 - 1) Maksymalna ilość działek budowlanych stanowiących odrębne nieruchomości – **5. Zakaz dalszych podziałów.**
 - 2) Minimalna powierzchnia działki budowlanej – **450 m²** lub zgodnie ze stanem istniejącym.
 - 3) Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – **24 m** lub zgodnie ze stanem istniejącym.
 - 4) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego:
 - 1) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - **25%** powierzchni działki.
4. Ustalenia form zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - 1) Obowiązująca forma zabudowy – wolnostojąca w formie 3 lub 4 małych domów mieszkalnych z dopuszczeniem garaży dobudowanych lub podziemnych.
 - 2) Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy - **40%** powierzchni działki, lecz nie więcej niż **270 m² na każdy budynek (nie dotyczy garaży w kondygnacji podziemnej), intensywność zabudowy od 0,35 do 0,95.**
 - 3) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - **trzy, trzecia** kondygnacja wyłącznie w poddaszu użytkowym.
 - 4) Maksymalna wysokość elewacji do poziomu okapu – **8,0 m.**

- 5) Maksymalna wysokość zabudowy: – 12,0 m.
 - 6) Obowiązująca forma dachów - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci głównych 45°. Dopuszcza się dachy płaskie dla garaży, wiat, kiosków wejściowych itp.
 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
 - 1) Dojazd do działek z projektowanej gminnej ogólnodostępnej drogi wewnętrznej W2.77.01.KDW, dostępnej z ul. Wojska Polskiego (drogi wojewódzkiej nr 120 –) oraz drogi gminnej poza granicą planu..
 - 2) Obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie własnej działki w ilości określonej wskaźnikami zgodnie z §11 ust. 3. Dopuszcza się budowę parkingów podziemnych.
 6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
 - 1) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu oraz projektowanej w drodze W2.77.01.KDW.
 - 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej i projektowanej poza granicą planu oraz projektowanej w drodze W2.77.01.KDW.
 - 3) Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu oraz projektowanej w drodze W2.77.01.KDW. [Dopuszcza odprowadzenie wód opadowych się na teren w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.](#)
 - 4) Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu oraz projektowanej w drodze W2.77.01.KDW.
 - 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej istniejącej i projektowanej poza granicą planu oraz projektowanej w drodze W2.77.01.KDW.
 - 6) Zaopatrzenie w łączność z sieci teletechnicznych istniejących i projektowanych poza granicą planu oraz projektowanych w drodze W2.77.01.KDW.
 - 7) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub z sieci ciepłej projektowanej poza granicą planu oraz projektowanej w drodze W2.77.01.KDW.
 - 8) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci
- § 14.** Na [terenie oznaczonym symbolem W2.77.01.U/MN](#) o powierzchni 0,2358 ha ustala się:
1. Ustalenia funkcjonalne:
 - 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z dopuszczeniem usług branży motoryzacyjnej.
 - 2) Dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, jako uzupełniającej na potrzeby właściciela usług.
 2. Ustalenia zasad parcelacji:
 - 1) Maksymalna ilość działek budowlanych stanowiących odrębne nieruchomości – [2. Zakaz dalszych podziałów.](#)
 - 2) Minimalna powierzchnia działki budowlanej – – 1000 m² [lub zgodnie ze stanem istniejącym.](#)
 - 3) Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 27,0 m [lub zgodnie ze stanem istniejącym.](#)
 - 4) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu.
 3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego:
 - 1) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki.
 4. Ustalenia form zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - 1) Obowiązująca forma zabudowy – wolnostojąca.
 - 2) Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki, lecz nie więcej niż 600 m²; [intensywność zabudowy od 0,15 do 0,45.](#)
 - 3) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - dwie, druga kondygnacja wyłącznie w poddaszu użytkowym.
 - 4) Maksymalna wysokość elewacji do poziomu okapu – 4,5 m.
 - 5) Maksymalna wysokość zabudowy: – 9,0 m.
 - 6) Obowiązująca forma dachów - dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównych 30°. Dopuszcza się dachy płaskie dla garaży, wiat, obiektów technicznych i warsztatowych.
 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
 - 1) Dojazd do działek z projektowanej gminnej ogólnodostępnej drogi wewnętrznej W2.77.01.KDW, dostępnej z ul. Wojska Polskiego (drogi wojewódzkiej nr 120 –) oraz drogi gminnej poza granicą planu..
 - 2) Obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie własnej działki w ilości określonej wskaźnikami zgodnie z §11 ust. 3. Dopuszcza się budowę parkingów podziemnych.
 6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
 - 1) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu oraz projektowanej w drodze W2.77.01.KDW.
 - 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej i projektowanej poza granicą planu oraz projektowanej w drodze W2.77.01.KDW.
 - 3) Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu oraz projektowanej w drodze W2.77.01.KDW. [Dopuszcza odprowadzenie wód opadowych się na teren w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.](#)
 - 4) Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu oraz projektowanej w drodze W2.77.01.KDW.
 - 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej istniejącej i projektowanej poza granicą planu oraz projektowanej w drodze W2.77.01.KDW.
 - 6) Zaopatrzenie w łączność z sieci teletechnicznych istniejących i projektowanych poza granicą planu oraz

projektowanych w drodze W2.77.01.KDW.

- 7) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub z sieci ciepłej projektowanej poza granicą planu oraz projektowanej w drodze W2.77.01.KDW.
- 8) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci

§ 15. Na terenie oznaczonym symbolem **W2.77.01.MN** o powierzchni 0,6055 ha ustala się:

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Dopuszcza się, jako funkcję uzupełniającą, lokalizację na każdej działce jednego lokalu usługowego o powierzchni do 30% łącznej powierzchni całkowitej zabudowy na działce.

2. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) Maksymalna ilość działek budowlanych stanowiących odrębne nieruchomości – 5.
- 2) Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m² lub zgodnie ze stanem istniejącym.
- 3) Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 40,0 m lub zgodnie ze stanem istniejącym.
- 4) Kąt położenia proponowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego:

- 1) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki.

4. Ustalenia form zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- 1) Na każdej działce budowlanej istniejącej lub nowo wydzielonej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynków gospodarczych i garażowych.
- 2) Obowiązująca forma zabudowy – wolnostojąca.
- 3) Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki, lecz nie więcej niż 300 m², [intensywność zabudowy od 0,10 do 0,45](#).
- 4) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - dwie, druga kondygnacja wyłącznie w poddaszu użytkowym.
- 5) Maksymalna wysokość elewacji do poziomu okapu: dla działki zabudowanej - 4,5 m.
- 6) Maksymalna wysokość zabudowy: - 9,0 m.
- 7) Obowiązująca forma dachów - dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównych - 30°.
- 8) Obowiązek umieszczenia w bryle budynku, dokładnie na zamknięciu osi drogi, akcentu architektonicznego (np. ryzalit, wykusz itp.) o wysokości nie przekraczającej poziomu kalenicy, zgodnie z rysunkiem planu.
- 9) Ogrodzenie od strony drogi do wysokości 1,2 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd do działek z przyległych projektowanych gminnych dróg dojazdowych poza granicą planu.

6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
- 4) Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
- 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
- 6) Zaopatrzenie w łączność z sieci teletechnicznych istniejących i projektowanych poza granicą planu.
- 7) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub z sieci ciepłej projektowanej poza granicą planu.

§ 16. Na terenie oznaczonym symbolem **W2.77.02.MN** o powierzchni 0,2545 ha i **W2.77.03.MN** o powierzchni 0,3281 ha ustala się:

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Dopuszcza się, jako funkcję uzupełniającą, lokalizację na każdej działce jednego lokalu usługowego o powierzchni do 30% łącznej powierzchni całkowitej zabudowy na działce.

2. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) Maksymalna ilość działek budowlanych stanowiących odrębne nieruchomości: W2.77.02.MN – 2, W2.77.03.MN – 2.
- 2) Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200 m² lub zgodnie ze stanem istniejącym.
- 3) Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 40,0 m lub zgodnie ze stanem istniejącym.
- 4) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie ze stanem istniejącym.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego:

- 1) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki.

4. Ustalenia form zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- 1) Na każdej działce budowlanej istniejącej lub nowo wydzielonej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynków gospodarczych i garażowych.
- 2) Obowiązująca forma zabudowy – wolnostojąca.
- 3) Dopuszcza się usytuowanie wolnostojących garaży i budynków gospodarczych przy granicy działki, w granicach wyznaczonych linii zabudowy.
- 4) Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki, lecz nie więcej niż 300 m², [intensywność zabudowy od 0,10 do 0,45](#).
- 5) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - dwie, druga kondygnacja wyłącznie w poddaszu użytkowym.

- 6) Maksymalna wysokość elewacji do poziomu okapu: dla działki zabudowanej - 4,5 m.
- 7) Maksymalna wysokość zabudowy: - 8,5 m.
- 8) Obowiązująca forma dachów - dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównych - 30°.
- 9) Ogrodzenie od strony drogi do wysokości 1,2 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd do działek z przyległych projektowanych gminnych dróg dojazdowych poza granicą planu.

6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
- 4) Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
- 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
- 6) Zaopatrzenie w łączność z sieci teletechnicznych istniejących i projektowanych poza granicą planu.
- 7) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub z sieci ciepłej projektowanej poza granicą planu.

§ 17. Na terenie oznaczonym symbolem **W2.77.04.MN** o powierzchni 0,1200 ha ustala się:

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Dopuszcza się, jako funkcję uzupełniającą, lokalizację na działce jednego lokalu usługowego o powierzchni do 30% łącznej powierzchni całkowitej zabudowy na działce.

2. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) Maksymalna ilość działek budowlanych stanowiących odrębne nieruchomości – 1.
- 2) Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200 m² lub zgodnie ze stanem istniejącym.
- 3) Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – zgodnie ze stanem istniejącym.
- 4) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - zgodnie ze stanem istniejącym.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego:

- 1) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki.

4. Ustalenia form zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- 1) Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynków gospodarczych i garażowych.
- 2) Obowiązująca forma zabudowy – wolnostojąca.
- 3) Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki, lecz nie więcej niż 300 m², [intensywność zabudowy od 0,10 do 0,45](#).
- 4) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - trzy, trzecia kondygnacja wyłącznie w poddaszu użytkowym.
- 5) Maksymalna wysokość elewacji do poziomu okapu: dla działki zabudowanej – 6,5 m.
- 6) Maksymalna wysokość zabudowy: - 11,5 m.
- 7) Obowiązująca forma dachów - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci głównych - 45°.
- 8) Obowiązek umieszczenia w bryle budynku, dokładnie na zamknięciu osi drogi, akcentu architektonicznego (np. ryzalit, wykusz itp.) o wysokości nie przekraczającej poziomu kalenicy, zgodnie z rysunkiem planu.
- 9) Ogrodzenie od strony drogi do wysokości 1,2 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd do działki z przyległej projektowanej gminnej drogi dojazdowej poza granicą planu.

6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
- 4) Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
- 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
- 6) Zaopatrzenie w łączność z sieci teletechnicznych istniejących i projektowanych poza granicą planu.
- 7) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub z sieci ciepłej projektowanej poza granicą planu.

§ 18. Na terenie oznaczonym symbolem **W2.77.05.MN** o powierzchni 0,0596 ha ustala się:

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Dopuszcza się, jako funkcję uzupełniającą, lokalizację na każdej działce jednego lokalu usługowego o powierzchni do 30% łącznej powierzchni całkowitej zabudowy na działce.

2. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) Maksymalna ilość działek budowlanych stanowiących odrębne nieruchomości – 1.
- 2) Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m² lub zgodnie ze stanem istniejącym.
- 3) Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 21,0 m lub zgodnie ze stanem istniejącym.
- 4) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie ze stanem istniejącym.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego:
 - 1) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki.
 4. Ustalenia form zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - 1) Na działce dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynków gospodarczych i garażowych.
 - 2) Obowiązująca forma zabudowy – wolnostojąca.
 - 3) Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki, lecz nie więcej niż 300 m², [intensywność zabudowy od 0,10 do 0,55](#).
 - 4) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - dwie, druga kondygnacja wyłącznie w poddaszu użytkowym.
 - 5) Maksymalna wysokość elewacji do poziomu okapu: dla działki zabudowanej - 3,5 m.
 - 6) Maksymalna wysokość zabudowy: – 8,5 m.
 - 7) Obowiązująca forma dachów - dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównych - 30°.
 - 8) Ogrodzenie od strony drogi do wysokości 1,2 m.
 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd do działki z przyległej projektowanej gminnej drogi dojazdowej W2.77.01.KD.D.
 6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
 - 1) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
 - 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
 - 3) Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
 - 4) Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
 - 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
 - 6) Zaopatrzenie w łączność z sieci teletechnicznych istniejących i projektowanych poza granicą planu.
 - 7) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub z sieci ciepłej projektowanej poza granicą planu.
- § 19.** Na terenie oznaczonym symbolem, **W2.77.06.MN** o powierzchni 0,4899 ha i **W2.77.07.MN** o powierzchni 0,5166 ha ustala się:

1. Ustalenia funkcjonalne:
 - 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - 2) Dopuszcza się, jako funkcję uzupełniającą, lokalizację na działce jednego lokalu usługowego o powierzchni do 30% łącznej powierzchni całkowitej zabudowy na działce, na działkach narożnych - do 50%.
2. Ustalenia zasad parcelacji:
 - 1) Maksymalna ilość działek budowlanych stanowiących odrębne nieruchomości W2.77.06.MN – 4, W2.77.07.MN – 4.
 - 2) Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m² lub zgodnie ze stanem istniejącym.
 - 3) Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20,0 m lub zgodnie ze stanem istniejącym.
 - 4) Kąt położenia proponowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.
3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego:
 - 1) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki.
4. Ustalenia form zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - 1) Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynków gospodarczych i garażowych.
 - 2) Obowiązująca forma zabudowy – wolnostojąca.
 - 3) Na dz. nr 213/5 i 212/18 dopuszcza się usytuowanie budynków przy granicy działki, w granicach wyznaczonych linii zabudowy. Dopuszcza się usytuowanie wolnostojących garaży i budynków gospodarczych przy granicy działki, w granicach wyznaczonych linii zabudowy.
 - 4) Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki, lecz nie więcej niż 300 m², [intensywność zabudowy od 0,10 do 0,45](#).
 - 5) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - trzy, trzecia kondygnacja wyłącznie w poddaszu użytkowym.
 - 6) Maksymalna wysokość elewacji do poziomu okapu: dla działki zabudowanej – 6,5 m.
 - 7) Maksymalna wysokość zabudowy: – 11,5 m.
 - 8) Obowiązująca forma dachów - dachy dwuspadowe z dopuszczeniem naczółków o kącie nachylenia połaci głównych - 45°.
 - 9) Obowiązek umieszczenia na narożniku bryły budynku na działce narożnej, akcentu architektonicznego (np. ryzalit, wykusz itp.) o wysokości nie przekraczającej poziomu kalenicy, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 10) Ogrodzenie od strony drogi do wysokości 1,2 m.
5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd do działki z przyległej projektowanej gminnej drogi lokalnej poza granicą planu.
6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
 - 1) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
 - 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
 - 3) Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.

- 4) Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
- 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
- 6) Zaopatrzenie w łączność z sieci teletechnicznych istniejących i projektowanych poza granicą planu.
- 7) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub z sieci ciepłej projektowanej poza granicą planu.

§ 20. Na terenie oznaczonym symbolem **W2.77.08.MN** o powierzchni 0,4638 ha i **W2.77.09.MN** o powierzchni 0,4538 ha ustala się:

1. Ustalenia funkcjonalne:
 - 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - 2) Dopuszcza się, jako funkcję uzupełniającą, lokalizację na działce jednego lokalu usługowego o powierzchni do 30% łącznej powierzchni całkowitej zabudowy na działce, na działkach narożnych - do 50%.
2. Ustalenia zasad parcelacji:
 - 1) Maksymalna ilość działek budowlanych stanowiących odrębne nieruchomości: W2.77.08.MN – 5, W2.77.09.MN – 5.
 - 2) Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m² lub zgodnie ze stanem istniejącym.
 - 3) Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20,0 m lub zgodnie ze stanem istniejącym.
 - 4) Kąt położenia proponowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.
3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego:
 - 1) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki.
4. Ustalenia form zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - 1) Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynków gospodarczych i garażowych.
 - 2) Obowiązująca forma zabudowy – wolnostojąca.
 - 3) Dopuszcza się usytuowanie wolnostojących garaży i budynków gospodarczych przy granicy działki, w granicach wyznaczonych linii zabudowy.
 - 4) Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki, lecz nie więcej niż 300 m², **intensywność zabudowy od 0,10 do 0,45**.
 - 5) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - trzy, trzecia kondygnacja wyłącznie w poddaszu użytkowym.
 - 6) Maksymalna wysokość elewacji do poziomu okapu: dla działki zabudowanej – 6,5 m.
 - 7) Maksymalna wysokość zabudowy: – 11,5 m.
 - 8) Obowiązująca forma dachów - dachy dwuspadowe z dopuszczeniem naczółków o kącie nachylenia połaci głównych - 45°.
 - 9) Obowiązek umieszczenia na narożniku bryły budynku na działce narożnej, akcentu architektonicznego (np. ryzalit, wykusz itp.) o wysokości nie przekraczającej poziomu kalenicy, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 10) Ogrodzenie od strony drogi do wysokości 1,2 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd do działki z przyległej projektowanej gminnej drogi lokalnej poza granicą planu.

6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
 - 1) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
 - 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
 - 3) Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
 - 4) Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
 - 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
 - 6) Zaopatrzenie w łączność z sieci teletechnicznych istniejących i projektowanych poza granicą planu.
 - 7) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub z sieci ciepłej projektowanej poza granicą planu.

§ 21. Na terenie oznaczonym symbolem, **W2.77.10.MN** o powierzchni 0,1409 ha i **W2.77.11.MN** o powierzchni 0,4572 ha ustala się:

1. Ustalenia funkcjonalne:
 - 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - 2) Dopuszcza się, jako funkcję uzupełniającą, lokalizację na działce jednego lokalu usługowego o powierzchni do 30% łącznej powierzchni całkowitej zabudowy na działce.
2. Ustalenia zasad parcelacji:
 - 1) Maksymalna ilość działek budowlanych stanowiących odrębne nieruchomości: W2.77.10.MN – 2, W2.77.11.MN - 5.
 - 2) Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 900 m² lub zgodnie ze stanem istniejącym.
 - 3) Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 18,0 m lub zgodnie ze stanem istniejącym.
 - 4) Kąt położenia proponowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.
3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego:
 - 1) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki.
4. Ustalenia form zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - 1) Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynków gospodarczych i garażowych.
 - 2) Obowiązująca forma zabudowy – wolnostojąca.
 - 3) Dopuszcza się usytuowanie wolnostojących garaży i budynków gospodarczych przy granicy działki, w granicach

wyznaczonych linii zabudowy.

- 4) Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki, lecz nie więcej niż 300 m², [intensywność zabudowy od 0,10 do 0,45](#).
- 5) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - trzy, trzecia kondygnacja wyłącznie w poddaszu użytkowym.
- 6) Maksymalna wysokość elewacji do poziomu okapu: dla działki zabudowanej – 6,5 m.
- 7) Maksymalna wysokość zabudowy: – 11,5 m.
- 8) Obowiązująca forma dachów - dachy dwuspadowe z dopuszczeniem naczółków o kącie nachylenia połaci głównych - 45°.
- 9) Obowiązek umieszczenia w bryle budynku na zamknięciu ulicy, akcentu architektonicznego (np. ryzalit, wykusz itp.) o wysokości nie przekraczającej poziomu kalenicy, zgodnie z rysunkiem planu.
- 10) Ogrodzenie od strony drogi do wysokości 1,2 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd do działki z przyległej projektowanej gminnej drogi lokalnej poza granicą planu.

6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
- 4) Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
- 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
- 6) Zaopatrzenie w łączność z sieci teletechnicznych istniejących i projektowanych poza granicą planu.
- 7) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub z sieci ciepłej projektowanej poza granicą planu.

§ 22. Na terenie oznaczonym symbolem **W2.77.12.MN** o powierzchni 0,6682 ha **W2.77.13.MN** o powierzchni 0,1643 ha i **W2.77.14.MN** o powierzchni 0,2026 ha ustala się:

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Dopuszcza się, jako funkcję uzupełniającą, lokalizację na działce jednego lokalu usługowego o powierzchni do 30% łącznej powierzchni całkowitej zabudowy na działce, na działkach narożnych - do 50%.

2. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) Maksymalna ilość działek budowlanych stanowiących odrębne nieruchomości: W2.77.12.MN – 5, W2.77.13.MN – 2, W2.77.14.MN – 3.
- 2) Minimalna powierzchnia działki budowlanej: W2.77.12.MN – zgodnie ze stanem istniejącym, W2.77.13.MN – 800 m², W2.77.14.MN – 550 m².
- 3) Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 16,0 m lub zgodnie ze stanem istniejącym.
- 4) Kąt położenia proponowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego:

- 1) W granicach VIII – ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia §9.
- 2) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki.

4. Ustalenia form zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- 1) Na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynków gospodarczych i garażowych.
- 2) Obowiązująca forma zabudowy – wolnostojąca.
- 3) Dopuszcza się usytuowanie wolnostojących garaży i budynków gospodarczych przy granicy działki, w granicach wyznaczonych linii zabudowy.
- 4) Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki, lecz nie więcej niż 300 m², [intensywność zabudowy od 0,10 do 0,45](#).
- 5) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - trzy, trzecia kondygnacja wyłącznie w poddaszu użytkowym.
- 6) Maksymalna wysokość elewacji do poziomu okapu: dla działki zabudowanej – 6,5 m.
- 7) Maksymalna wysokość zabudowy: – 11,5 m.
- 8) Obowiązująca forma dachów - dachy dwuspadowe z dopuszczeniem naczółków o kącie nachylenia połaci głównych - 45°.
- 9) Obowiązek umieszczenia na narożniku bryły budynkach na działkach narożnych, akcentu architektonicznego (np. ryzalit, wykusz itp.) o wysokości nie przekraczającej poziomu kalenicy, zgodnie z rysunkiem planu.
- 10) Ogrodzenie od strony drogi do wysokości 1,2 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd do działki z przyległej projektowanej gminnej drogi lokalnej poza granicą planu.

6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.

- 4) Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
- 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej istniejącej i projektowanej poza granicą planu.
- 6) Zaopatrzenie w łączność z sieci teletechnicznych istniejących i projektowanych poza granicą planu.
- 7) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub z sieci ciepłej projektowanej poza granicą planu.

§ 23. Na terenie oznaczonym symbolem **W2.77.01.KD.L** o powierzchni 0,0110 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – droga publiczna, gminna;
- 2) Klasa drogi – ulica lokalna.
- 3) Korekta przebiegu pasa drogowego - szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m, szerokość poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) Droga jednojezdniowa, dwa pasy ruchu, chodnik obustronny.
- 5) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych i ciepłych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. Na terenie oznaczonym symbolem **W2.77.01.KD.D** o powierzchni 0,0179 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – droga publiczna, gminna.
- 2) Klasa drogi – ulica dojazdowa.
- 3) Dopuszcza się scalenie działek zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) Miejscowe poszerzenie ulicy dojazdowej w formę placu, szerokość poszerzenia do 6,75 m, zgodnie z rysunkiem planu.
- 5) Dopuszcza się zagospodarowanie w formie pieszojezdni.
- 6) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych i ciepłych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. Na terenie oznaczonym symbolem **W2.77.01.KDW** o powierzchni 0,1198 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – istniejąca **ogólnodostępna** droga wewnętrzna **do poszerzenia i przebudowy**.
- 2) Dopuszcza się scalenie działek zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) Szerokość w liniach rozgraniczających – od 8,0 m do 9,2 m.
- 4) Dopuszcza się zagospodarowanie w formie pieszojezdni.
- 5) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych i ciepłych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Na terenie oznaczonym symbolem **W2.77.02.KDW** o powierzchni 0,096 ha **W2.77.03.KDW** o powierzchni 0,049 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – istniejąca droga wewnętrzna do zachowania.
- 2) Dopuszcza się scalenie działek zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) Szerokość w liniach rozgraniczających – od 1,8 m do 3,8 m, zgodnie ze stanem istniejącym.
- 4) Dopuszcza się zagospodarowanie w formie pieszojezdni.
- 5) Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych i ciepłych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. Na terenie oznaczonym symbolem **W2.77.01.ZS** o powierzchni 0,0103 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – zieleń uliczna, szpaler drzew.
- 2) Dopuszcza się scalenie działek zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) Szerokość w liniach rozgraniczających – 2 m.
- 4) Lokalizacja zjazdów z drogi na przyległe działki budowlane.
- 5) Preferowane gatunki liściaste (np. buk, klon, płatan itp.).
- 6) Lokalizacja przyłączy dostosowana do usytuowania drzew.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe.

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

§ 29. Na obszarze objętym niniejszym planem dokonuje się zmiany przeznaczenia użytków rolnych klasy RIIIa o łącznej powierzchni 1,1844 ha i klasy RIIIb o łącznej powierzchni 3,6951 ha na cele nierolnicze, na podstawie decyzji nr GZ.tr.051/602–136/00 z dnia 18 września 2000 r. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Ponadto dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze użytków rolnych klasy PSIV o łącznej powierzchni 0,1710 ha oraz klasy RIVa o łącznej powierzchni 0,4297 ha.

§ 30. Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino dla części terenu w obrębie Wełtyń II zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/294/2000 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 21 września 2000 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z dn. 26 października 2000 r. nr 34 poz. 446.

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

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Gryfino.

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



Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Gryfino.

Przewodniczący Rady

.....