

**UCHWAŁA NR XLIX/529/10
RADY MIEJSKIEJ w GRYFINIE**

z dnia 28 stycznia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Gryfino, w obrębach 3 i 5 miasta Gryfino – Park Miejski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; zmiany: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 16,7 poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 118, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717; zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413), uchwała się co następuje:

Rozdział 1
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Zgodnie z uchwałą nr XXI/186/08 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 29 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino, w obrębach 3 i 5 miasta Gryfino – Park Miejski, po stwierdzeniu zgodności ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Gryfino" zatwierdzonym uchwałą nr XXI/183/08 z dnia 29 lutego 2008 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino, w obrębach 3 i 5 miasta Gryfino – Park Miejski.

§ 2. 1. Plan miejscowy obejmuje obszar położony w obrębach nr 3 i 5 miasta Gryfino o powierzchni 19,8754 ha, a granice planu miejscowego według rysunku planu w skali 1:1000, poczynając od północno-wschodniego narożnika obszaru planu, wyznaczają kolejno: zachodnia granica terenów kolejowych (działek nr 162/12 i 267/7), południowa granica działki nr 163/2, łamana granica pasa drogowego ul. Łokietka, południowa granica działki nr 163/1, wschodnia i północna granica pasa drogowego ul. Łużyckiej (działki nr 156), fragment południowej granicy działki nr 271, zachodnia, północna i wschodnia granica pasa drogowego ul. Bolesława Chrobrego, północna granica pasa drogowego ul. 1-go Maja, zachodnia i północna granica pasa drogowego ul. Sprzymierzonych.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Gryfino"
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu,
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, usług sportu i rekreacji, zabudowy obsługi komunikacji samochodowej i kolejowej, zieleni parkowej i izolacyjnej, komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 3. Ustala się przeznaczenie poszczególnych terenów oznaczonych symbolami:

- 1) G3-55.MW.1 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej § 6
- 2) G3-55.MW.2 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej § 7
- 3) G3-55.MW.3 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej § 8
- 4) G3-55.MW.4, G3-55.MW.5, G3-55.MW.6 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej § 9
- 5) G3-55.MW.7, G3-55.MW.8, G3-55.MW.9, G3-55.MW.10 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej § 10
- 6) G3-55.MW.11, G3-55.MW.12, G3-55.MW.13, G3-55.MW.14, G3-55.MW.15, G3-55.MW.16, G3-55.MW.17, G3-55.MW.18 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej § 11
- 7) G5-55.MW.19 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej § 12
- 8) G5-55.MW.20 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej § 13
- 9) G3-55.MW/E.21 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i infrastruktury technicznej elektroenergetyki (istniejącej stacji transformatorowej) § 14
- 10) G3-55.MW.22, G3-55.MW.23 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej § 15

| | | |
|-----|--|------|
| 11) | G3-55.U/E.24 – teren zabudowy usługowej i infrastruktury technicznej elektroenergetyki (istniejącej stacji transformatorowej) | § 16 |
| 12) | G3-55.UO/US/KS.25 – teren zabudowy usług oświaty, usług sportu i rekreacji, obsługi komunikacji | § 17 |
| 13) | G3-55.U.26, G3-55.U.27, G3-55.U.28, G3-55.U.29 – tereny zabudowy usługowej | § 18 |
| 14) | G3-55.U.30 – teren zabudowy usługowej | § 19 |
| 15) | G3-55.UK.31 – teren zabudowy usług kultury | § 20 |
| 16) | G3-55.U.32 – teren zabudowy usługowej | § 21 |
| 17) | G3-55.U.33 – teren zabudowy usługowej | § 22 |
| 18) | G5-55.U.34 – teren zabudowy usługowej | § 23 |
| 19) | G3-55.U.35, G5-55.U.36, G5-55.U.37 – tereny zabudowy usługowej | § 24 |
| 20) | G3-55.KS/KK.38 – teren obsługi komunikacji (dworzec autobusowy komunikacji publicznej i dworzec kolejowy) | § 25 |
| 21) | G3-55.KS.39 – teren obsługi komunikacji (parking) | § 26 |
| 22) | G3-55.KS.40 – teren obsługi komunikacji (zespół garaży) | § 27 |
| 23) | G5-55.KS/ZI.41 – teren obsługi komunikacji i zieleni izolacyjnej (parking lub zespół garaży) | § 28 |
| 24) | G3-55.US.42 – teren usług sportu i rekreacji | § 29 |
| 25) | G3-55.ZP.43, G3-55.ZP.44 – tereny zieleni parkowej | § 30 |
| 26) | G3-55.ZI.45, G3-55.ZI.46, G3-55.ZI.47, G3-55.ZI.48, G5-55.ZI.49 – tereny zieleni izolacyjnej | § 31 |
| 27) | G5-55.E.50 – teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki (istniejącej stacji transformatorowej) | § 32 |
| 28) | G3-55.G.51 – teren infrastruktury technicznej gazownictwa (istniejącej stacji redukcyjnej gazu) | § 33 |
| 29) | G3-55.E/W/UP.52 – teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki, wodociągów, specjalnego przeznaczenia oraz usług publicznych (szaletu publicznego) | § 34 |
| 30) | G3-55.KD.G1 – droga publiczna krajowa/wojewódzka | § 35 |
| 31) | G3-55.KD.G2/Z2 – droga publiczna krajowa/powiatowa | § 36 |
| 32) | G3-55.KD.Z3 – droga publiczna powiatowa | § 37 |
| 33) | G3-55.KD.L4 – droga publiczna powiatowa | § 38 |
| 34) | G3-55.KD.L5 – droga publiczna powiatowa | § 39 |
| 35) | G3-55.KD.L6 – droga publiczna powiatowa | § 40 |
| 36) | G3-55.KD.D7 – droga publiczna gminna | § 41 |
| 37) | G3-55.KD.D8, G5-55.KD.D9, G5-55.KD.D10 – drogi publiczne gminne | § 42 |
| 38) | G5-55.KD.D11 – droga publiczna gminna | § 43 |
| 39) | G3-55.KPj.12 – ciąg pieszojezdny | § 44 |
| 40) | G3-55.KPj.13, G3-55.KPj.14, G3-55.KPj.15 – ciągi pieszojezdne | § 45 |
| 41) | G3-55.KPj.16, G3-55.KPj.17, G5-55.KPj.18, G5-55.KPj.19 – ciąg pieszojezdny | § 46 |
| 42) | G3-55.KR.20 – ścieżka rowerowa | § 47 |
| 43) | G3-55.KP.21 – ciąg pieszy | § 48 |
| 44) | G3-55.KP.22 – ciąg pieszy | § 49 |

§ 4. Ustala się następujące powiązania dróg publicznych z zewnętrznym układem komunikacyjnym:

- 1) odcinki drogi publicznej krajowej klasy G (główne) oznaczone w planie symbolami G3-55.KD.G1, G3-55.KD.G2/Z2 – od północy i południa włączone w dalszy przebieg drogi krajowej nr 31,
- 2) odcinek drogi publicznej powiatowej klasy Z (zbiorczej) oznaczony w planie symbolami G3-55.KD.Z3 – od wschodu włączony w dalszy przebieg drogi powiatowej nr 1356Z poza obszarem planu,
- 3) odcinek drogi publicznej powiatowej klasy L (lokalnej) oznaczony w planie symbolami G3-55.KD.L5 – od północy włączony w dalszy przebieg drogi powiatowej nr 1492Z poza obszarem planu,

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) maksymalnej powierzchni zabudowy – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danej działce budowlanej - do powierzchni tej działki budowlanej,
- 2) połaciach głównych – rozumie się co najmniej dwie symetryczne połączenia dachowe, których powierzchnia jest największa,
- 3) kalenicy głównej – rozumie się przez to kalenicę utworzoną przez połączenia główne,
- 4) obowiązującej linii zabudowy – rozumie się linię, na której musi być usytuowany fragment elewacji frontowej stanowiący co najmniej 80 % powierzchni tej elewacji; linia nie dotyczy balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, ry-

- zaliczeń, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków,
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków; linia nie dotyczy balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, ryzalitów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków,
 - 6) wysokości elewacji frontowej – rozumie się przez to wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową do poziomu okapu połaci głównych lub do górnej krawędzi attyki kryjącej spadek połaci,
 - 7) wysokości budynku – rozumie się przez to wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową do kalenicy głównej lub do górnej krawędzi attyki kryjącej spadek połaci.

Rozdział 2
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 6. TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G3-55.MW.1 o powierzchni 0,4554 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | 1) | Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. |
| | | 2) | Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej zabudowy usługowej w budynkach odrębnych lub lokalizację wbudowanej funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych - z wyłączeniem rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany bądź może być wymagany oraz pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 40 % powierzchni funkcji mieszkalnej. |
| 3. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Ustala się obowiązujące linie zabudowy w odległości 2 m od linii rozgraniczających teren - według rysunku planu oraz w linii elewacji frontowych obiektów o walorach zabytkowych wskazanych do zachowania lub obiektów możliwych do zachowania. |
| | | 2) | Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać pięciu, w tym pięta kondygnacja musi być usytuowana wyłącznie w poddaszu użytkowym. |
| | | 3) | Wysokość budynków nie może przekraczać 19 m. |
| | | 4) | Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 14 m. |
| | | 5) | Wysokość parteru z usługami nie może być mniejsza niż 4 m. |
| | | 6) | Poziom wejść do lokali usługowych nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika więcej niż 0,15 m. |
| | | 7) | W nowych obiektach obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych od 25 do 45 stopni, maksymalnym występie okapów - do 1 m, maksymalnym występie nawisów - do 0,5 m. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami. |
| | | 8) | W obiektach istniejących, oznaczonych w planie jako obiekty możliwe do zachowania, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości budynku, wysokości elewacji frontowej i geometrii dachu. |
| | | 9) | W obiektach istniejących, nie oznaczonych w planie w sposób szczególny, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, obowiązują zasady kształtowania zabudowy określone w pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7. |
| | | 10) | Obowiązuje zakaz lokalizacji: <ol style="list-style-type: none"> a) garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym, b) nośników reklamowych wolno stojących i naściennych, z wyłączeniem szyldów własnych usług usytuowanych na terenie, których powierzchnia nie powinna przekraczać 1 m² i wysokość zawieszenia nie może przekraczać 5 m. |
| | | 11) | Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 55 %. |
| | | 12) | Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni terenu. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|--|-----|--|
| | | 13) | Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | <p>Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych:</p> <p>a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 10 m, b) powierzchni nie mniejszej niż 200 m², c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) bezpośredniej dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia).</p> |
| 5. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na terenie ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych (układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 73). |
| | | 2) | W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem następujących warunków: a) utrzymania i konserwacji historycznego układu przestrzennego oraz budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lub budynków o walorach zabytkowych, b) dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w tym usytuowania nowych budynków mieszkalnych na obowiązującej linii zabudowy oraz utrzymania zwartej zabudowy pierzejowej. |
| | | 3) | W budynku wpisanym do gminnej ewidencji zabytków (ul. Niepodległości 20), oznaczonym na rysunku planu w sposób szczególny, ochronie podlega forma architektoniczna budynku, w tym w elewacji frontowej: wysokość, gabaryty otworów okiennych i drzwiowych oraz detal architektoniczny. W przypadku przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynku, dopuszcza się zastąpienie dachu jednospadowego dachem co najmniej dwuspadowym oraz montaż okien połaciowych. |
| | | 4) | W budynku o walorach zabytkowych (ul. Niepodległości 18), oznaczonym na rysunku planu w sposób szczególny, ochronie podlega forma architektoniczna budynku, w tym forma dachu z sygnaturką, a w elewacji frontowej: wysokość, gabaryty otworów okiennych i drzwiowych oraz detal architektoniczny. |
| | | 5) | W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 6) | Na terenie ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 7) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 6. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | 1) | Obsługa komunikacyjna dojazdów i dojeżdżać wewnątrz terenu z dróg oznaczonych symbolami G3-55.KD.L4, G3-55.KD.L6 lub z ciągu pieszojezdnego oznaczonego symbolem G3-55.KPj.12. |
| | | 2) | Zaopatrzenie usług - wyłącznie z przyległych dróg publicznych lub z ciągu pieszojezdnego. |
| | | 3) | W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: a) dla funkcji mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na każde 1 nowe mieszkanie, b) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m ² nowej powierzchni użytkowej. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| 7. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych podziemnych montowanych na sieci wodociągowej. |
| | | 2) | Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach. |
| | | 3) | Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. |
| | | 4) | Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać miejską sieć ciepłowniczą, gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych. |
| | | 5) | Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach. |
| | | 6) | Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci. |
| 8. | STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ | | <p>Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na:</p> <p>a) 0 % wzrostu wartości nieruchomości – dla nieruchomości należących do gminy Gryfino,</p> <p>b) 30 % wzrostu wartości nieruchomości – dla pozostałych nieruchomości.</p> |

§ 7. TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G3-55.MW.2 o powierzchni 0,1253 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | 1) | Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. |
| | | 2) | Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej zabudowy usługowej w budynkach odrębnych lub lokalizację wbudowanej funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych - z wyłączeniem rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany bądź może być wymagany oraz pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 25 % powierzchni funkcji mieszkalnej. |
| 3. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Ustala się obowiązujące linie zabudowy - według rysunku planu oraz w linii elewacji frontowej obiektu wskazanego jako obiekt możliwy do zachowania. |
| | | 2) | Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać sześciu, w tym szóstą kondygnacja musi być usytuowana wyłącznie w poddaszu użytkowym. |
| | | 3) | Wysokość budynków nie może przekraczać 21 m. |
| | | 4) | Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 18 m. |
| | | 5) | Wysokość parteru z usługami nie może być mniejsza niż 4 m. |
| | | 6) | Poziom wejść do lokali usługowych nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika więcej niż 0,15 m. |
| | | 7) | W nowych obiektach obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych od 25 do 45 stopni, maksymalnym występie okapów - do 1 m, maksymalnym występie nawisów - do 0,5 m. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami. |
| | | 8) | W obiekcie istniejącym, oznaczonym w planie jako obiekt możliwy do zachowania, w przypadku jego przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości elewacji frontowej. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|--|-----|---|
| | | 9) | Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym, b) nośników reklamowych wolno stojących i naściennych, z wyłączeniem szyldów własnych usług usytuowanych na terenie, których powierzchnia nie powinna przekraczać 1 m ² i wysokość zawieszenia nie może przekraczać 5 m. |
| | | 10) | Lokalizacja miejsca gromadzenia odpadów komunalnych musi być zgodna z przepisami odrębnymi – w stosunku do terenów sąsiednich. |
| | | 11) | Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 70 %. |
| | | 12) | Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni terenu. |
| | | 13) | Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 10 m, b) powierzchni nie mniejszej niż 200 m ² , c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) bezpośredniej dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia). |
| 5. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na terenie ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych (układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 73). |
| | | 2) | W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem następujących warunków: a) utrzymania i konserwacji historycznego układu przestrzennego, b) dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w tym usytuowania nowych budynków mieszkalnych na obowiązującej linii zabudowy oraz przekształceń przestrzennych w kierunku zwartej zabudowy pierzejowej. |
| | | 3) | W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 4) | Na terenie ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 5) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 6. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | 1) | Obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych symbolami G3-55.KD.L4, G3-55.KD.L6 lub z ciągu pieszojezdnego oznaczonego symbolem G3-55.KPj12. |
| | | 2) | Obowiązuje zakaz zaopatrzenie usług z ciągu pieszojezdnego oznaczonego symbolem G3-55.KPj12. |
| | | 3) | W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: a) dla funkcji mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na każde 1 nowe mieszkanie, b) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m ² nowej powierzchni użytkowej. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych podziemnych montowanych na sieci wodociągowej. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| | | 2) | Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach. |
| | | 3) | Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. |
| | | 4) | Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać miejską sieć ciepłowniczą, gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych. |
| | | 5) | Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach. |
| | | 6) | Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci. |
| 8. | STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ | | <p>Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na:</p> <p>a) 0 % wzrostu wartości nieruchomości – dla nieruchomości należących do gminy Gryfino,</p> <p>b) 30 % wzrostu wartości nieruchomości – dla pozostałych nieruchomości.</p> |

§ 8. TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G3-55.MW.3 o powierzchni 0,2507 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | 1) | Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. |
| | | 2) | Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej zabudowy usługowej w budynkach odrębnych lub lokalizację wbudowanej funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych - z wyłączeniem rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany bądź może być wymagany oraz pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 25 % powierzchni funkcji mieszkalnej. |
| 3. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Ustala się obowiązujące linie zabudowy - według rysunku planu oraz w linii elewacji frontowych obiektów wskazanych jako obiekty możliwe do zachowania. |
| | | 2) | Obowiązuje zakaz zabudowy w kondygnacji parteru w miejscach istniejących przejść i przejazdów. |
| | | 3) | Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać sześciu, w tym szósta kondygnacja musi być usytuowana wyłącznie w poddaszu użytkowym. |
| | | 4) | Wysokość budynków nie może przekraczać 21 m. |
| | | 5) | Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 18 m. |
| | | 6) | Wysokość parteru z usługami nie może być mniejsza niż 4 m. |
| | | 7) | Poziom wejść do lokali usługowych nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika więcej niż 0,15 m. |
| | | 8) | W nowych obiektach obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych od 25 do 45 stopni, maksymalnym występie okapów - do 1 m, maksymalnym występie nawisów - do 0,5 m. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami. |
| | | 9) | W obiektach istniejących, oznaczonych w planie jako obiekty możliwe do zachowania, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości elewacji frontowej. |
| | | 10) | W obiektach istniejących, nie oznaczonych w planie w sposób szczególny, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, obowiązują zasady kształtowania zabudowy określone w pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|--|-----|---|
| | | 11) | Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym, b) nośników reklamowych wolno stojących i naściennych, z wyłączeniem szyldów własnych usług usytuowanych na terenie, których powierzchnia nie powinna przekraczać 1 m ² i wysokość zawieszenia nie może przekraczać 5 m. |
| | | 12) | Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 75 %. |
| | | 13) | Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 10 % powierzchni terenu. |
| | | 14) | Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 10 m, b) powierzchni nie mniejszej niż 200 m ² , c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) bezpośredniej dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia). |
| 5. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na terenie ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych (układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 73). |
| | | 2) | W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem następujących warunków: a) utrzymania i konserwacji historycznego układu przestrzennego, b) dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w tym usytuowania nowych budynków mieszkalnych na obowiązującej linii zabudowy oraz przekształceń przestrzennych w kierunku zwartej zabudowy pierzejowej. |
| | | 3) | W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 4) | Na terenie ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 5) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 6. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | 1) | Obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych symbolami G3-55.KD.G1, G3-55.KD.D7 lub z ciągu pieszojezdnego oznaczonego symbolem G3-55.KPj12. |
| | | 2) | Obowiązuje zakaz zaopatrzenia usług z ciągu pieszojezdnego oznaczonego symbolem G3-55.KPj12. |
| | | 3) | W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: a) dla funkcji mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na każde 1 nowe mieszkanie, b) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m ² nowej powierzchni użytkowej. |
| | | 4) | Obowiązuje zapewnienie na zasadzie służebności, publicznego przejazdu i przejścia pomiędzy drogami lub ciągami pieszojezdnymi oznaczonymi symbolami G3-55.KD.G1, G3-55.KD.D7, G3-55.KPj.13, G3-55.KPj.14. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| 7. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych podziemnych montowanych na sieci wodociągowej. |
| | | 2) | Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach. |
| | | 3) | Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. |
| | | 4) | Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać miejską sieć ciepłowniczą, gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych. |
| | | 5) | Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach. |
| | | 6) | Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci. |
| 8. | STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ | | <p>Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na:</p> <p>a) 0 % wzrostu wartości nieruchomości – dla nieruchomości należących do gminy Gryfino,</p> <p>b) 30 % wzrostu wartości nieruchomości – dla pozostałych nieruchomości.</p> |

§ 9. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|--|-----|--|
| 1. | OZNACZENIE TERENÓW | 1) | G3-55.MW.4 o powierzchni 0,2739 ha. |
| | | 2) | G3-55.MW.5 o powierzchni 0,1538 ha. |
| | | 3) | G3-55.MW.6 o powierzchni 0,1294 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENÓW | 1) | Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. |
| | | 2) | Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej zabudowy usługowej w budynkach odrębnych lub lokalizację wbudowanej funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych - z wyłączeniem rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany bądź może być wymagany oraz pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 20 % powierzchni funkcji mieszkalnej. |
| 3. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW | 1) | Ustala się obowiązujące linie zabudowy - według rysunku planu oraz w linii elewacji frontowych obiektów wskazanych jako obiekty możliwe do zachowania. |
| | | 2) | Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać sześciu, w tym szóstą kondygnacja musi być usytuowana wyłącznie w poddaszu użytkowym. |
| | | 3) | Wysokość budynków nie może przekraczać 21 m. |
| | | 4) | Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 18 m. |
| | | 5) | Wysokość parteru z usługami nie może być mniejsza niż 4 m. |
| | | 6) | Poziom wejść do lokali usługowych nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika więcej niż 0,15 m. |
| | | 7) | W nowych obiektach obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych od 25 do 45 stopni, maksymalnym występie okapów - do 1 m, maksymalnym występie nawisów - do 0,5 m. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami. |
| | | 8) | W obiektach istniejących, oznaczonych w planie jako obiekty możliwe do zachowania, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości elewacji frontowej. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|--|-----|--|
| | | 9) | W obiektach istniejących, nie oznaczonych w planie w sposób szczególny, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, obowiązują zasady kształtowania zabudowy określone w pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7. |
| | | 10) | Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym, b) nośników reklamowych wolno stojących i naściennych, z wyłączeniem szyldów własnych usług usytuowanych na terenie, których powierzchnia nie powinna przekraczać 1 m ² i wysokość zawieszenia nie może przekraczać 5 m. |
| | | 11) | Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 55 %. |
| | | 12) | Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni terenu. |
| | | 13) | Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m. |
| 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 scaleniu stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |
| 5. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na terenach ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych (układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 73). |
| | | 2) | W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem następujących warunków: a) utrzymania i konserwacji historycznego układu przestrzennego, b) dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w tym usytuowania nowych budynków mieszkalnych na obowiązującej linii zabudowy oraz przekształceń przestrzennych w kierunku zwartej zabudowy pierzejowej. |
| | | 3) | W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 4) | Na terenie ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 5) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 6. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | 1) | Obsługa komunikacyjna terenów z dróg oznaczonych symbolami G3-55.KD.G2/Z2, G3-55.KD.L6, G3-55.KD.D7 lub z ciągu pieszojezdnego oznaczonego symbolem G3-55.KPj13. |
| | | 2) | W granicach terenów należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: a) dla funkcji mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na każde 1 nowe mieszkanie, b) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m ² nowej powierzchni użytkowej. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych podziemnych montowanych na sieci wodociągowej. |
| | | 2) | Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach. |
| | | 3) | Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. |
| | | 4) | Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać miejską sieć ciepłowniczą, gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| | | 5) | Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach. |
| | | 6) | Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci. |
| | | 7) | Lokalizacje miejsc gromadzenia odpadów komunalnych muszą być zgodne z przepisami odrębnymi – w stosunku do terenów sąsiednich. |
| 8. | STAWKA PROCENTOWA SŁU- ŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZ- NEJ | | Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na: a) 0 % wzrostu wartości nieruchomości – dla nieruchomości należących do gminy Gryfino, b) 30 % wzrostu wartości nieruchomości – dla pozostałych nieruchomości. |

§ 10. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|--|-----|--|
| 1. | OZNACZENIE TERENÓW | 1) | G3-55.MW.7 o powierzchni 0,0539 ha. |
| | | 2) | G3-55.MW.8 o powierzchni 0,0722 ha. |
| | | 3) | G3-55.MW.9 o powierzchni 0,0760 ha. |
| | | 4) | G3-55.MW.10 o powierzchni 0,0772 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENÓW | 1) | Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. |
| | | 2) | Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej zabudowy usługowej w budynkach odrębnych lub lokalizację wbudowanej funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych - z wyłączeniem rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany bądź może być wymagany oraz pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 20 % powierzchni funkcji mieszkalnej. |
| 3. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWA- NIA TERENÓW | 1) | Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu i obowiązujące linie zabudowy - w linii elewacji obiektów wskazanych jako obiekty możliwe do zachowania. |
| | | 2) | Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać sześciu, w tym szóstą kondygnacja musi być usytuowana wyłącznie w poddaszu użytkowym. |
| | | 3) | Wysokość budynków nie może przekraczać 21 m. |
| | | 4) | Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 18 m. |
| | | 5) | Wysokość parteru z usługami nie może być mniejsza niż 4 m. |
| | | 6) | Poziom wejść do lokali usługowych nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika więcej niż 0,15 m. |
| | | 7) | W nowych obiektach obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połąci głównych od 25 do 45 stopni, maksymalnym występie okapów - do 1 m, maksymalnym występie nawisów - do 0,5 m. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połąci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami. |
| | | 8) | W obiektach istniejących, oznaczonych w planie jako obiekty możliwe do zachowania, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości elewacji frontowej. |
| | | 9) | Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym, b) nośników reklamowych wolno stojących i naściennych, z wyłączeniem szyldów własnych usług usytuowanych na terenie, których powierzchnia nie powinna przekraczać 1 m ² i wysokość zawieszenia nie może przekraczać 5 m. |
| | | 10) | Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 60 %. |
| | | 11) | Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni terenu. |
| | | 12) | Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| 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 scaleniu stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |
| 5. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na terenach ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych (układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 73). |
| | | 2) | W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem następujących warunków: a) utrzymania i konserwacji historycznego układu przestrzennego, b) dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w tym usytuowania nowych budynków mieszkalnych na obowiązującej linii zabudowy oraz przekształceń przestrzennych w kierunku zwartej zabudowy pierzejowej. |
| | | 3) | W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 4) | Na terenach ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 5) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 6. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | 1) | Obsługa komunikacyjna terenów z dróg oznaczonych symbolami G3-55.KD.G2/Z2, G3-55.KD.L6 lub z ciągu pieszojezdnego oznaczonego symbolem G3-55.KPj13. |
| | | 2) | W granicach terenów należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: a) dla funkcji mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na każde 1 nowe mieszkanie, b) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m ² nowej powierzchni użytkowej. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych podziemnych montowanych na sieci wodociągowej. |
| | | 2) | Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach. |
| | | 3) | Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. |
| | | 4) | Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać miejską sieć ciepłowniczą, gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych. |
| | | 5) | Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach. |
| | | 6) | Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci. |
| | | 7) | Lokalizacje miejsc gromadzenia odpadów komunalnych muszą być zgodne z przepisami odrębnymi – w stosunku do terenów sąsiednich. |
| 8. | 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: a) 0 % wzrostu wartości nieruchomości – dla nieruchomości należących do gminy Gryfino, b) 30 % wzrostu wartości nieruchomości – dla pozostałych nieruchomości. |

§ 11. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|--|-----|--|
| 1. | OZNACZENIE TERENÓW | 1) | G3-55.MW.11 o powierzchni 0,1022 ha. |
| | | 2) | G3-55.MW.12 o powierzchni 0,1015 ha. |
| | | 3) | G3-55.MW.13 o powierzchni 0,1099 ha. |
| | | 4) | G3-55.MW.14 o powierzchni 0,1255 ha. |
| | | 5) | G3-55.MW.15 o powierzchni 0,1148 ha. |
| | | 6) | G3-55.MW.16 o powierzchni 0,1453 ha. |
| | | 7) | G3-55.MW.17 o powierzchni 0,1543 ha. |
| | | 8) | G3-55.MW.18 o powierzchni 0,1532 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENÓW | 1) | Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. |
| | | 2) | Dopuszcza się lokalizację uzupełniającą, wbudowanej funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych - z wyłączeniem rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany bądź może być wymagany oraz pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 20 % powierzchni funkcji mieszkalnej. |
| 3. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW | 1) | Ustala się obowiązujące linie zabudowy - według rysunku planu oraz w linii elewacji frontowych obiektów wskazanych jako obiekty możliwe do zachowania. |
| | | 2) | Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać czterech, w tym czwarta kondygnacja musi być usytuowana wyłącznie w poddaszu użytkowym. |
| | | 3) | Wysokość budynków nie może przekraczać 15 m. |
| | | 4) | Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 12 m. |
| | | 5) | Wysokość parteru z usługami nie może być mniejsza niż 4 m. |
| | | 6) | Poziom wejść do lokali usługowych nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika więcej niż 0,15 m. |
| | | 7) | W nowych obiektach obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych od 25 do 45 stopni, maksymalnym występie okapów - do 1 m, maksymalnym występie nawisów - do 0,5 m. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami. |
| | | 8) | W obiektach istniejących, oznaczonych w planie jako obiekty możliwe do zachowania, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości elewacji frontowej. |
| | | 9) | Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym, b) nośników reklamowych wolno stojących i naściennych, z wyłączeniem szyldów własnych usług usytuowanych na terenie, których powierzchnia nie powinna przekraczać 1 m ² i wysokość zawieszenia nie może przekraczać 5 m. |
| | | 10) | Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 55 %. |
| | | 11) | Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni terenu. |
| | | 12) | Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m. |
| 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 scaleniu stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |
| 5. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO | 1) | Na terenach ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych (układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 73). |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| | i ZABYTEKÓW | 2) | W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem następujących warunków: a) utrzymania i konserwacji historycznego układu przestrzennego, b) dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w tym usytuowania nowych budynków mieszkalnych na obowiązującej linii zabudowy oraz przekształceń przestrzennych w kierunku zwartej zabudowy pierzejowej. |
| | | 3) | W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 4) | Na terenach ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 5) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 6. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | 1) | Obsługa komunikacyjna terenów z drogi oznaczonej symbolem G3-55.KD.L6 lub z ciągu pieszojezdnego oznaczonego symbolem G3-55.KPj12. |
| | | 2) | W granicach terenów należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: a) dla funkcji mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na każde 1 nowe mieszkanie, b) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m2 nowej powierzchni użytkowej. |
| | | 3) | Parametry wewnętrznych dojazdów do budynków jako dróg pożarowych, muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych podziemnych montowanych na sieci wodociągowej. |
| | | 2) | Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach. |
| | | 3) | Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. |
| | | 4) | Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać miejską sieć ciepłowniczą, gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych. |
| | | 5) | Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach. |
| | | 6) | Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci. |
| | | 7) | Lokalizacje miejsc gromadzenia odpadów komunalnych muszą być zgodne z przepisami odrębnymi – w stosunku do terenów sąsiednich. |
| 8. | 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: a) 0 % wzrostu wartości nieruchomości – dla nieruchomości należących do gminy Gryfino, b) 30 % wzrostu wartości nieruchomości – dla pozostałych nieruchomości. |

§ 12. TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|-------------------|-----|---|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G5-55.MW.19 o powierzchni 0,0561 ha. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | | Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. |
| 3. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Ustala się obowiązującą linię zabudowy - w linii elewacji frontowej obiektu wskazanego jako obiekt możliwy do zachowania. |
| | | 2) | Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja musi być usytuowana wyłącznie w poddaszu użytkowym. |
| | | 3) | Wysokość budynków nie może przekraczać 11 m. |
| | | 4) | Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 8 m. |
| | | 5) | W obiekcie istniejącym, oznaczonym w planie jako obiekt możliwy do zachowania, w przypadku jego przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połąci głównych od 25 do 45 stopni, maksymalnym występie okapów - do 1 m, maksymalnym występie nawisów - do 0,5 m. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarni o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połąci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami. |
| | | 6) | Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym, b) nośników reklamowych wolno stojących i naściennych, z wyłączeniem szyldów własnych usług usytuowanych na terenie, których powierzchnia nie powinna przekraczać 1 m ² i wysokość zawieszenia nie może przekraczać 5 m. |
| | | 7) | Lokalizacja miejsca gromadzenia odpadów komunalnych musi być zgodna z przepisami odrębnymi – w stosunku do terenów sąsiednich. |
| | | 8) | Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 50 %. |
| | | 9) | Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni terenu. |
| | | 10) | Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Teren nie wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające. Obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |
| 5. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | 1) | Obsługa komunikacyjna terenu z drogi poza obszarem planu. |
| | | 2) | W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 1 nowe mieszkanie. |
| 6. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych podziemnych montowanych na sieci wodociągowej. |
| | | 2) | Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach. |
| | | 3) | Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. |
| | | 4) | Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać miejską sieć ciepłowniczą, gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych. |
| | | 5) | Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach. |
| | | 6) | Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci. |
| 7. | 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 30 % wzrostu wartości nieruchomości – dla pozostałych nieruchomości. |

§ 13. TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G5-55.MW.20 o powierzchni 0,3101 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | 1) | Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. |
| | | 2) | Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej zabudowy usługowej w budynkach odrębnych lub lokalizację wbudowanej funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych - z wyłączeniem rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany bądź może być wymagany oraz pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 25 % powierzchni funkcji mieszkalnej. |
| 3. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Ustala się obowiązujące linie zabudowy - w liniach nawiązujących do elewacji obiektu wskazanego jako obiekt możliwy do zachowania. |
| | | 2) | Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać sześciu, w tym szósta kondygnacja musi być usytuowana wyłącznie w poddaszu użytkowym. |
| | | 3) | Wysokość budynków nie może przekraczać 21 m. |
| | | 4) | Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 18 m. |
| | | 5) | Wysokość parteru z usługami nie może być mniejsza niż 4 m. |
| | | 6) | W obiekcie istniejącym, oznaczonym w planie jako obiekt możliwy do zachowania, w przypadku jego przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połąci głównych od 25 do 45 stopni, maksymalnym występie okapów - do 1 m, maksymalnym występie nawisów - do 0,5 m. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połąci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami. |
| | | 7) | Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym, b) nośników reklamowych wolno stojących i naściennych, z wyłączeniem szyldów własnych usług usytuowanych na terenie, których powierzchnia nie powinna przekraczać 1 m ² i wysokość zawieszenia nie może przekraczać 5 m. |
| | | 8) | Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 35 %. |
| | | 9) | Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 30 % powierzchni terenu. |
| | | 10) | Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 10 m, b) powierzchni nie mniejszej niż 200 m ² , c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) bezpośredniej dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia). |
| 5. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | 1) | Obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem G3-55.KD.D9 lub z drogi poza obszarem planu za pośrednictwem istniejącego zjazdu. |
| | | 2) | W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: a) dla funkcji mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na każde 1 nowe mieszkanie, b) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m ² nowej powierzchni użytkowej. |
| 6. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych podziemnych montowanych na sieci wodociągowej. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| | | 2) | Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach. |
| | | 3) | Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. |
| | | 4) | Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać miejską sieć ciepowniczą, gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych. |
| | | 5) | Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach. |
| | | 6) | Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci. |
| 7. | 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: a) 0 % wzrostu wartości nieruchomości – dla nieruchomości należących do gminy Gryfino, b) 30 % wzrostu wartości nieruchomości – dla pozostałych nieruchomości. |

§ 14. TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G3-55.MW/E.21 o powierzchni 0,0450 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | 1) | Teren przeznaczony pod budowę mieszkaniową wielorodzinną. |
| | | 2) | Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej, wbudowanej funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych - z wyłączeniem rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany bądź może być wymagany oraz pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 25 % powierzchni funkcji mieszkalnej. |
| | | 3) | Obowiązuje utrzymanie funkcji istniejącej stacji transformatorowej jako wbudowanego w kondygnację parteru, wydzielonego zespołu pomieszczeń. |
| 3. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Ustala się obowiązujące linie zabudowy w linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem G3-55.KD.D7. |
| | | 2) | Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać czterech, w tym czwarta kondygnacja musi być usytuowana wyłącznie w poddaszu użytkowym. |
| | | 3) | Wysokość budynków nie może przekraczać 15 m. |
| | | 4) | Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 12 m. |
| | | 5) | Wysokość parteru z usługami nie może być mniejsza niż 4 m. |
| | | 6) | Poziom wejść do lokali usługowych nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika więcej niż 0,15 m. |
| | | 7) | Obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połączy głównych od 25 do 45 stopni, maksymalnym występie okapów - do 1 m, maksymalnym występie nawisów - do 0,5 m. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połączy dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami. |
| | | 8) | W obiektach istniejących, nie oznaczonych w planie w sposób szczególny, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, obowiązują zasady kształtowania zabudowy określone w pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8. |
| | | 9) | Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym, b) nośników reklamowych wolno stojących i naściennych, z wyłączeniem szyldów własnych usług usytuowanych na terenie, których powierzchnia nie powinna przekraczać 1 m ² i wysokość zawieszenia nie może przekraczać 5 m. |
| | | 10) | Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 60 %. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| | | 11) | Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni terenu. |
| | | 12) | Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | <p>Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych:</p> <p>a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 10 m, b) powierzchni nie mniejszej niż 200 m², c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) bezpośredniej dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia).</p> |
| 5. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na terenie ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych (układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 73). |
| | | 2) | W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem następujących warunków: a) utrzymania i konserwacji historycznego układu przestrzennego, b) dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w tym usytuowania nowych budynków mieszkalnych na obowiązującej linii zabudowy oraz przekształceń przestrzennych w kierunku zwartej zabudowy pierzejowej. |
| | | 3) | W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 4) | Na terenie ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 5) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 6. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | 1) | Obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem G3-55.KD.D7. |
| | | 2) | W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: a) dla funkcji mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na każde 1 nowe mieszkanie, b) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m ² nowej powierzchni użytkowej. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych podziemnych montowanych na sieci wodociągowej. |
| | | 2) | Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach. |
| | | 3) | Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. |
| | | 4) | Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać miejską sieć ciepłowniczą, gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych. |
| | | 5) | Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach. |
| | | 6) | Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| 8. | STAWKA PROCENTOWA SŁU- ŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZ- NEJ | | Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na: a) 0 % wzrostu wartości nieruchomości – dla nieruchomości należących do gminy Gryfino, b) 30 % wzrostu wartości nieruchomości – dla pozostałych nieruchomości. |

§ 15. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|--|--|--|
| 1. | OZNACZENIE TERENÓW | 1) 2) | G3-55.MW.22 o powierzchni 0,0463 ha. G3-55.MW.23 o powierzchni 0,0319 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENÓW | 1) 2) | 1) Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. 2) Dopuszcza się lokalizację uzupełniającą, wbudowanej funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych - z wyłączeniem rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany bądź może być wymagany oraz pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 20 % powierzchni funkcji mieszkalnej. |
| 3. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWA- NIA TERENÓW | 1) 2) 3) 4) 5) 6) 7) 8) 9) 10) 11) | 1) Ustala się obowiązujące linie zabudowy w linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem G3-55.KD.L6 oraz według rysunku planu. 2) Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać pięciu, w tym piąta kondygnacja musi być usytuowana wyłącznie w poddaszu użytkowym. 3) Wysokość budynków nie może przekraczać 18 m. 4) Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 15 m. 5) Wysokość parteru z usługami nie może być mniejsza niż 4 m. 6) Poziom wejść do lokali usługowych nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika więcej niż 0,15 m. 7) Obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połąci głównych od 25 do 45 stopni, maksymalnym występie okapów - do 1 m, maksymalnym występie nawisów - do 0,5 m. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połąci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami. 8) Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym, b) nośników reklamowych wolno stojących i naściennych, z wyłączeniem szyldów własnych usług usytuowanych na terenie, których powierzchnia nie powinna przekraczać 1 m ² i wysokość zawieszenia nie może przekraczać 5 m. 9) Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 60 %. 10) Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni terenu. 11) Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m. |
| 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 scaleniu stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |
| 5. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) 2) | 1) Na terenach ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych (układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 73). 2) W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem następujących warunków: a) utrzymania i konserwacji historycznego układu przestrzennego, b) dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w tym usytuowania nowych budynków mieszkalnych na obowiązującej linii zabudowy oraz przekształceń przestrzennych w kierunku zwartej zabudowy pierzejowej. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| | | 3) | W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 4) | Na terenach ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 5) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 6. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | 1) | Obsługa komunikacyjna terenów z drogi oznaczonej symbolem G3-55.KD.L6 lub z ciągu pieszojezdnego oznaczonego symbolem G3-55.KPj13. |
| | | 2) | W granicach terenów należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: a) dla funkcji mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na każde 2 nowe mieszkania, b) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m2 nowej powierzchni użytkowej. |
| | | 3) | W przypadku braku możliwości racjonalnego zapewnienia miejsc postojowych w granicach terenów, dopuszcza się inny sposób spełnienia wymagań na podstawie odrębnej umowy zawartej z gminą Gryfino. |
| | | 4) | Na terenie oznaczonym symbolem G3-55.MW.22, obowiązuje zapewnienie na zasadzie służebności, dojścia do pomieszczeń piwnicznych w istniejącym budynku na terenie oznaczonym symbolem G3-55.MW.5. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych podziemnych montowanych na sieci wodociągowej. |
| | | 2) | Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach. |
| | | 3) | Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. |
| | | 4) | Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać miejską sieć ciepłowniczą, gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych. |
| | | 5) | Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach. |
| | | 6) | Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci. |
| 8. | 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: a) 0 % wzrostu wartości nieruchomości – dla nieruchomości należących do gminy Gryfino, b) 30 % wzrostu wartości nieruchomości – dla pozostałych nieruchomości. |

§ 16. TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|-----------------------|-----|---|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G3-55.U/E.24 o powierzchni 0,2690 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENÓW | 1) | Teren przeznaczony pod zabudowę usług hotelowych. |
| | | 2) | Dopuszcza się lokalizację innych, wbudowanych funkcji usługowych - z wyłączeniem rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany bądź może być wymagany. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| | | 3) | Obowiązuje utrzymanie funkcji istniejącej stacji transformatorowej jako wbudowanego w kondygnację parteru, wydzielonego zespołu pomieszczeń. |
| 3. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWA- NIA TERENU | 1) | Ustala się obowiązujące linie zabudowy w odległości 2 m, 4 m i 8 m od linii rozgraniczających teren - według rysunku planu oraz w linii elewacji frontowych obiektów o walorach zabytkowych wskazanych do zachowania lub obiektów możliwych do zachowania. |
| | | 2) | Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać pięciu, w tym piąta kondygnacja musi być usytuowana wyłącznie w poddaszu użytkowym. |
| | | 3) | Wysokość budynków nie może przekraczać 19 m. |
| | | 4) | Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 14 m. |
| | | 5) | Wysokość parteru z usługami nie może być mniejsza niż 4 m. |
| | | 6) | Poziom wejść do lokali usługowych nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika więcej niż 0,15 m. |
| | | 7) | Obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połąci głównych od 25 do 45 stopni, maksymalnym występie okapów - do 1 m, maksymalnym występie nawisów - do 0,5 m. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połąci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami. |
| | | 8) | Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym, b) nośników reklamowych wolno stojących i naściennych, z wyłączeniem szyldów własnych usług usytuowanych na terenie, których powierzchnia nie powinna przekraczać 1 m ² i wysokość zawieszenia nie może przekraczać 5 m. |
| | | 9) | Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 70 %. |
| | | 10) | Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 10 % powierzchni terenu. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 10 m, b) powierzchni nie mniejszej niż 200 m ² , c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) bezpośredniej dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia). |
| 5. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na terenie ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych (układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 73). |
| | | 2) | W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem warunku dostosowania uzupełniającego zagospodarowania terenu do historycznej kompozycji przestrzennej. |
| | | 3) | W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 4) | Na terenie ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 5) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 6. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | 1) | Obsługa komunikacyjna dojazdów i dojeżdż wewnątrz terenu z drogi oznaczonej symbolem G3-55.KD.L6 lub z ciągu pieszojezdnego oznaczonego symbolem G3-55.KPj.12. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| | | 2) | W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: a) dla funkcji hotelowej - 1 miejsce postojowe na każde 2 łóżka, b) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m ² nowej powierzchni użytkowej. Wyłącznie dla funkcji usługowej, dopuszcza się możliwość wspólnego bilansowania miejsc postojowych z miejscami w parkingu podziemnym usytuowanym na terenie oznaczonym symbolem G3-55.UO/US/KS.25. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych podziemnych montowanych na sieci wodociągowej. |
| | | 2) | Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. |
| | | 3) | Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach. |
| | | 4) | Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci. |
| 8. | 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: a) 0 % wzrostu wartości nieruchomości – dla nieruchomości należących do gminy Gryfino, b) 30 % wzrostu wartości nieruchomości – dla pozostałych nieruchomości. |

§ 17. TEREN ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY, USŁUG SPORTU I REKREACJI, OBSŁUGI KOMUNIKACJI

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G3-55.UO/US/KS.25 o powierzchni 0,9231 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | | Teren przeznaczony pod budowę usług oświaty, usług sportu i rekreacji, obsługi komunikacji (wbudowany, podziemny parking). |
| 3. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 2 m od linii rozgraniczających drogę oznaczoną symbolem G3-55.KD.L6 oraz nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od północnej linii rozgraniczającej teren lub w sąsiedztwie istniejącej zabudowy – w linii tej zabudowy. |
| | | 2) | Ilość kondygnacji nadziemnych nowej zabudowy nie może przekraczać dwóch. |
| | | 3) | Wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 15 m. |
| | | 4) | W nowej zabudowie obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych, a przy dachach o spadku połaci do 25 stopni, obowiązuje zastosowanie ścianek attykowych kryjących spadek połaci. |
| | | 5) | W obiektach istniejących, oznaczonych w planie jako obiekty możliwe do zachowania, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości budynku, wysokości elewacji frontowej i geometrii dachu. |
| | | 6) | Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym, b) nośników reklamowych wolno stojących i naściennych, z wyłączeniem szyldów własnych usług usytuowanych na terenie, których powierzchnia nie powinna przekraczać 1 m ² i wysokość zawieszenia nie może przekraczać 5 m. |
| | | 7) | Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 55 %. |
| | | 8) | Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni terenu. |
| | | 9) | Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|--|-----|--|
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20 m, b) powierzchni nie mniejszej niż 800 m ² , c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) bezpośredniej dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia). |
| 5. | ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO | 1) | Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych. |
| | | 2) | Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów. |
| 6. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na terenie ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych (układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 73). |
| | | 2) | W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem następujących warunków: a) utrzymania i konserwacji historycznego układu przestrzennego, b) dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w tym usytuowania nowych budynków na obowiązującej linii zabudowy. |
| | | 3) | W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 4) | Na terenie ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 5) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | 1) | Obsługa komunikacyjna terenu: a) wjazd i wyjazd z parkingu podziemnego dla samochodów osobowych - wyłącznie z drogi oznaczonej symbolem G3-55.KD.L6, b) wjazd i wyjazd związany z funkcją usług oświatowych – wyłącznie z ciągu pieszojezdnego oznaczonego symbolem G3-55.KPj.12. |
| | | 2) | W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: a) dla funkcji usług oświatowych - 1 miejsce postojowe na 30 uczniów/1 zmianę, b) dla funkcji usług sportu i rekreacji - 20 miejsc postojowych na każde 100 miejsc siedzących w hali widowiskowo-sportowych. |
| | | 3) | Wzdłuż północnej granicy terenu, obowiązuje zapewnienie na zasadzie służebności, publicznego przejścia pomiędzy drogą oznaczoną symbolem G3-55.KD.L6, a ciągiem pieszojezdnym oznaczonym symbolem G3-55.KPj.12. |
| 8. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych podziemnych montowanych na sieci wodociągowej. |
| | | 2) | Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach. |
| | | 3) | Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| | | 4) | Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać miejską sieć ciepłowniczą, gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych. |
| | | 5) | Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach. |
| | | 6) | Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci. |
| 9. | 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. |

§ 18. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| 1. | OZNACZENIE TERENÓW | 1) | G3-55.U.26 o powierzchni 0,0478 ha. |
| | | 2) | G3-55.U.27 o powierzchni 0,0756 ha. |
| | | 3) | G3-55.U.28 o powierzchni 0,0799 ha. |
| | | 4) | G3-55.U.29 o powierzchni 0,0372 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENÓW | | Tereny przeznaczone pod zabudowę usług handlu i gastronomii. |
| 3. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu. |
| | | 2) | Ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy nie może przekraczać jednej. |
| | | 3) | Wysokość zabudowy - 9 m z dopuszczalną tolerancją +/- 0,5 m. |
| | | 4) | Wysokość elewacji frontowej - 4,5 m z dopuszczalną tolerancją +/- 0,5 m. |
| | | 5) | W nowej zabudowie obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych. dwuspadowych o spadku połaci 45 stopni. |
| | | 6) | W obiekcie istniejącym, oznaczonym w planie jako obiekt możliwy do zachowania, w przypadku jego przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości budynku, wysokości elewacji frontowej i geometrii dachu. |
| | | 7) | Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym, b) nośników reklamowych wolno stojących i naściennych, z wyłączeniem szyldów własnych usług usytuowanych na terenie, których powierzchnia nie powinna przekraczać 1 m ² i wysokość zawieszenia nie może przekraczać 5 m. |
| | | 8) | Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 30 %. |
| | | 9) | Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 30 % powierzchni terenu. |
| | | 10) | Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych. |
| 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 scaleniu stosownie do potrzeb, dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 15 m, b) powierzchni nie mniejszej niż 150 m ² , c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) bezpośredniej dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia). |
| 5. | ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO | 1) | Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych. |
| | | 2) | Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| 6. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na terenach oznaczonych symbolami G3-55.U.26, G3-55.U.27, G3-55.U.28, ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych (układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 73). |
| | | 2) | W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem następujących warunków: a) utrzymania i konserwacji historycznego układu przestrzennego, b) dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w tym usytuowania nowych budynków na obowiązującej linii zabudowy. |
| | | 3) | Na fragmencie terenu oznaczonego symbolem G3-55.U.28 oraz na terenie oznaczonym symbolem G3-55.U.29, ustanawia się strefę K ochrony konserwatorskiej komponowanego układu przestrzennego parku miejskiego (dawnego cmentarza), w której obowiązuje: a) zachowanie starodrzewu, b) odtworzenie kompozycji i składu gatunkowego zieleni. |
| | | 4) | W strefach B i K obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 5) | Na terenach ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 6) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | 1) | Obsługa komunikacyjna terenów z dróg oznaczonych symbolami G3-55.KD.Z3, G3-55.KD.L6 lub z ciągu pieszojezdnego oznaczonego symbolem G3-55.KPj.12. |
| | | 2) | W granicach terenu nie obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych. |
| 8. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach lub w ciągach pieszojezdnych. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych podziemnych montowanych na sieci wodociągowej. |
| | | 2) | Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach lub w ciągach pieszojezdnych. |
| | | 3) | Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach lub w ciągach pieszojezdnych, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. |
| | | 4) | Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać miejską sieć ciepłowniczą, gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych. |
| | | 5) | Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach lub w ciągach pieszojezdnych. |
| | | 6) | Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci. |
| 9. | STAWKA PROCENTOWA SŁU- ŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZ- NEJ | | Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na: a) 0 % wzrostu wartości nieruchomości – dla nieruchomości należących do gminy Gryfino, b) 30 % wzrostu wartości nieruchomości – dla pozostałych nieruchomości. |

§ 19. TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|------------------|-----|-----------------|
|------|------------------|-----|-----------------|

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G3-55.U.30 o powierzchni 0,1032 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | | Teren przeznaczony pod zabudowę usług handlu, gastronomii i obsługi turystycznej. |
| 3. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu. |
| | | 2) | Ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy nie może przekraczać dwóch. |
| | | 3) | Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10 m. |
| | | 4) | Dopuszcza się dobudowanie nowej zabudowy do obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 325, pod warunkiem zapewnienia właściwej ekspozycji zewnętrznej i wewnętrznej obiektu zabytkowego (Bramy Bańskiej wraz z fragmentem zachowanych murów obronnych). |
| | | 5) | Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym, b) nośników reklamowych wolno stojących i naściennych, z wyłączeniem szyldów własnych usług usytuowanych na terenie, których powierzchnia nie powinna przekraczać 1 m ² i wysokość zawieszenia nie może przekraczać 5 m. |
| | | 6) | Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 40 %. |
| | | 7) | Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni terenu. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |
| 5. | ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO | 1) | Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych. |
| | | 2) | Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów. |
| 6. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na fragmencie terenu ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych (układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 73). |
| | | | W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem następujących warunków: a) przeprowadzenia niezbędnych prac konserwatorskich istniejących fragmentów murów obronnych wpisanych do rejestru zabytków pod numerem 325, b) w nawierzchni przeznaczonej do ruchu pieszego - kolorystycznego i materiałowego wyróżnienia historycznej uliczki przymurnej (po stronie północnej zachowanych murów obronnych), c) dostosowania uzupełniającego zagospodarowania terenu do historycznej kompozycji przestrzennej. |
| | | 3) | W budynku wpisanym do rejestru zabytków pod numerem 325 (Bramie Bańskiej), oznaczonym na rysunku planu w sposób szczególny, ochronie podlega forma architektoniczna obiektu, w tym gabaryty wysokościowe, forma dachu, gabaryty otworów okiennych i bramowych oraz detal architektoniczny. Dopuszcza wykorzystanie wnętrza obiektu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu. |
| | | 4) | Na fragmencie terenu, w pasie pomiędzy obowiązującą linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogę oznaczoną symbolem G3-55.KD.L6 (po stronie północnej budynku wpisanego do rejestru zabytków), obowiązuje zastosowanie kamiennej nawierzchni brukowanej odtwarzającej dawny przejazd pod Bramą Bańską. |
| | | 5) | W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 6) | Na terenie ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|----------------------------------|---|
| | | 7) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | 1) 2) 3) | 1) Obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z drogi oznaczonej symbolem G3-55.KD.L6. 2) W granicach terenu nie obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych. 3) Obowiązuje zapewnienie na zasadzie służebności, publicznego przejścia pomiędzy drogami oznaczonymi symbolami G3-55.KD.G1 i G3-55.KD.L6. |
| 8. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) 2) 3) 4) 5) 6) | 1) Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych podziemnych montowanych na sieci wodociągowej. 2) Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach. 3) Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. 4) Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać miejską sieć ciepłowniczą, gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych. 5) Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach. 6) Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci. |
| 9. | 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. |

§ 20. TEREN ZABUDOWY USŁUG KULTURY

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|----------|--|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G3-55.UK.31 o powierzchni 0,0319 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | | Teren przeznaczony pod zabudowę usług kultury i rekreacji o charakterze publicznym (do wspólnego użytkowania z terenem przyległym poza obszarem planu). |
| 3. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) 2) | Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji: a) tymczasowych obiektów usługowych, b) nośników reklamowych wolno stojących, z wyłączeniem szyldów własnych usług usytuowanych na przyległym terenie (poza obszarem planu) , których powierzchnia nie powinna przekraczać 1 m ² i wysokość zawieszenia nie może przekraczać 5 m. 2) Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 80 % powierzchni terenu. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |
| 5. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY | 1) | Na terenie ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych (układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 73). |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| | i ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 2) | W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem następujących warunków: a) zachowania i konserwacji istniejących elementów małej architektury, b) dostosowania uzupełniającego zagospodarowania terenu do historycznej kompozycji przestrzennej. |
| | | 3) | W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 4) | Na terenie ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 5) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 6. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | | Obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem G3-55.KD.G1 - według stanu istniejącego. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych podziemnych montowanych na sieci wodociągowej. |
| | | 2) | Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. |
| | | 3) | Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach. |
| | | 4) | Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci. |
| 8. | 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. |

§ 21. TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G3-55.U.32 o powierzchni 0,0211 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | | Teren przeznaczony pod zabudowę usługową - z wyłączeniem rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany bądź może być wymagany (do wspólnego użytkowania z terenem przyległym poza obszarem planu). |
| 3. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji: a) tymczasowych obiektów usługowych, b) nośników reklamowych wolno stojących, z wyłączeniem szyldów własnych usług usytuowanych na przyległym terenie (poza obszarem planu) , których powierzchnia nie powinna przekraczać 1 m2 i wysokość zawieszenia nie może przekraczać 5 m. |
| | | 2) | Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 40 % powierzchni terenu. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |
| 5. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO | 1) | Na terenie ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych (układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 73). |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| | i ZABYTKÓW | 2) | W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem warunku dostosowania uzupełniającego zagospodarowania terenu do historycznej kompozycji przestrzennej. |
| | | 3) | W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 4) | Na terenie ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 5) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 6. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | 1) | Obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie poprzez teren wskazany do wspólnego użytkownika poza obszarem planu. |
| | | 2) | Obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej terenu z drogi oznaczonej symbolem G3-55.KD.G1. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych podziemnych montowanych na sieci wodociągowej. |
| | | 2) | Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. |
| | | 3) | Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach. |
| | | 4) | Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci. |
| 8. | 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: a) 0 % wzrostu wartości nieruchomości – dla nieruchomości należących do gminy Gryfino, b) 30 % wzrostu wartości nieruchomości – dla pozostałych nieruchomości. |

§ 22. TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G3-55.U.33 o powierzchni 0,0308 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENÓW | 1) | Teren przeznaczony pod budowę usługową - z wyłączeniem rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany bądź może być wymagany. |
| | | 2) | Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej, wbudowanej funkcji mieszkalnej w budynkach usługowych pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa funkcji mieszkalnej nie przekroczy 75 % powierzchni funkcji usługowej. |
| | | 3) | Obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej na parterze budynków usługowych. |
| 3. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Ustala się obowiązujące linie zabudowy w linii elewacji frontowych obiektów wskazanych jako obiekty możliwe do zachowania. |
| | | 2) | Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać czterech, w tym czwarta kondygnacja musi być usytuowana wyłącznie w poddaszu użytkowym. |
| | | 3) | Wysokość zabudowy - 15 m. |
| | | 4) | Wysokość elewacji frontowej – 12 m. |
| | | 5) | Wysokość parteru z usługami nie może być mniejsza niż 4 m. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|--|-----|---|
| | | 6) | W nowych obiektach obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połąci głównych od 25 do 45 stopni, maksymalnym występie okapów - do 1 m, maksymalnym występie nawisów - do 0,5 m. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połąci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami. |
| | | 7) | W obiekcie istniejącym, oznaczonym w planie jako obiekt do zachowania, w przypadku jego przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości budynku, wysokości elewacji frontowej i geometrii dachu. |
| | | 8) | Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym, b) nośników reklamowych wolno stojących i naściennych, z wyłączeniem szyldów własnych usług usytuowanych na terenie, których powierzchnia nie powinna przekraczać 1 m ² i wysokość zawieszenia nie może przekraczać 5 m. |
| | | 9) | Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 70 %. |
| | | 10) | Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 10 % powierzchni terenu. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 5 m, b) powierzchni nie mniejszej niż 80 m ² , c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) bezpośredniej dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia). |
| 5. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na terenie ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych (układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 73). |
| | | 2) | W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem warunku dostosowania uzupełniającego zagospodarowania terenu do historycznej kompozycji przestrzennej. |
| | | 3) | W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 4) | Na terenie ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 5) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 6. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | 1) | Obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z drogi oznaczonej symbolem G3-55.KD.G1. |
| | | 2) | W granicach terenu nie obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych podziemnych montowanych na sieci wodociągowej. |
| | | 2) | Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. |
| | | 3) | Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| | | 4) | Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci. |
| 8. | 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: a) 0 % wzrostu wartości nieruchomości – dla nieruchomości należących do gminy Gryfino, b) 30 % wzrostu wartości nieruchomości – dla pozostałych nieruchomości. |

§ 23. TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G5-55.U.34 o powierzchni 0,5852 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | 1) | Teren przeznaczony pod budowę usługową - z wyłączeniem rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany bądź może być wymagany. |
| | | 2) | Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej zaliczanej do rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany. |
| 3. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - według rysunku planu oraz w linii elewacji frontowych obiektów wskazanych do zachowania. |
| | | 2) | Ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy nie może przekraczać trzech. |
| | | 3) | Wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m. |
| | | 4) | Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym. |
| | | 5) | Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 40 %. |
| | | 6) | Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni terenu. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 15 m, b) powierzchni nie mniejszej niż 150 m ² , c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) bezpośredniej dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia). |
| 5. | ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO | | Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych. |
| 6. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | 1) | Obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z dróg oznaczonych symbolami G3-55.KD.Z3, G5-55.KD.D9, G5-55.KD.D10 lub z drogi poza obszarem planu za pośrednictwem istniejącego zjazdu. |
| | | 2) | Wyłącznie na potrzeby pojazdów Straży Pożarnej i wyłącznie do czasu jej funkcjonowania w granicach przedmiotowego terenu, dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z drogi poza obszarem planu. |
| | | 3) | W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 100 m ² nowej powierzchni użytkowej. |
| | | 4) | Obowiązuje zapewnienie na zasadzie służebności, publicznego przejazdu i przejścia do terenu oznaczonego symbolem G5-5.MW.19. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych podziemnych montowanych na sieci wodociągowej. |
| | | 2) | Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| | | 3) | Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. |
| | | 4) | Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać miejską sieć ciepłowniczą, gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych. |
| | | 5) | Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach. |
| | | 6) | Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci. |
| 8. | 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: a) 0 % wzrostu wartości nieruchomości – dla nieruchomości należących do gminy Gryfino, b) 30 % wzrostu wartości nieruchomości – dla pozostałych nieruchomości. |

§ 24. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| 1. | OZNACZENIE TERENÓW | 1) | G3-55.U.35 o powierzchni 0,0238 ha. |
| | | 2) | G5-55.U.36 o powierzchni 0,7161 ha. |
| | | 3) | G5-55.U.37 o powierzchni 1,9400 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENÓW | 1) | Tereny przeznaczone pod zabudowę usługową - z dopuszczeniem rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany. |
| | | 2) | Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej zaliczanej do rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany bądź może być wymagany. |
| 3. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczających drogę oznaczoną symbolem G5-55.KD.D9, a także w odległości 10 m od granicy przyległych terenów kolejowych lub 20 m od osi skrajnego toru kolejowego - według rysunku planu oraz w linii elewacji frontowych obiektów wskazanych do zachowania. |
| | | 2) | Ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy nie może przekraczać trzech. |
| | | 3) | Wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m. |
| | | 4) | Obowiązuje zastosowanie ścianek atykowych kryjących spadek połaci w dachach jednodopadowych o spadku połaci do 15 stopni. |
| | | 5) | Na terenie oznaczonym symbolem G5-55.U.37, w istniejącym obiekcie oznaczonym w planie jako obiekt do zachowania, w przypadku jego przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, obowiązuje utrzymanie istniejącej wysokości budynku, wysokości elewacji frontowej, i geometrii dachu. |
| | | 6) | W obiektach istniejących, oznaczonych w planie jako obiekty możliwe do zachowania, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości budynków, wysokości elewacji frontowych i geometrii dachów. |
| | | 7) | W pozostałych obiektach istniejących, nie oznaczonych w planie w sposób szczególny, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, obowiązują zasady kształtowania zabudowy określone w pkt 1, 2, 3 i 4. |
| | | 8) | Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym. |
| | | 9) | Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 40 %. |
| | | 10) | Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni terenu. |
| | | 11) | Na terenie oznaczonym symbolem G5-55.U.37 ustala się nieprzekraczalne linie zadrzewienia i zakrzewienia w odległości 15 m od osi skrajnego toru kolejowego – według rysunku planu. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|--|-----|---|
| | | 12) | Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | <p>Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych:</p> <ol style="list-style-type: none"> szerokości frontu działki nie mniejszej niż 15 m, powierzchni nie mniejszej niż 150 m², minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, bezpośredniej dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia). |
| 5. | ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO | 1) | Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których zakres oddziaływania na środowisko może skutkować koniecznością ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na przyległych terenach pozbawionych tytułu prawnego inwestora. |
| | | 2) | Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych. |
| 6. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | <p>Na terenie oznaczonym symbolem G5-55.U.15 w budynku o walorach zabytkowych, oznaczonym na rysunku planu w sposób szczególny, ochronie podlega:</p> <ol style="list-style-type: none"> forma architektoniczna budynku, w tym gabaryty wysokościowe i pierwotne gabaryty otworów okiennych i drzwiowych, zasadnicze podziały, charakterystyczny detal architektoniczny elewacji. <p>W przypadku przebudowy, nadbudowy, rozbudowy lub prac remontowych elewacji budynku, obowiązuje wzajemne zharmonizowanie gabarytów otworów okiennych co najmniej w każdej elewacji odrębnie wraz z przywróceniem usuniętych opasek lub gzymsów.</p> <p>Dopuszcza się:</p> <ol style="list-style-type: none"> zmianę kąta pochylecia połączy dachowych maksymalnie do 45 stopni, wbudowanie lukarn o łącznej długości nie przekraczającej 50 % długości elewacji, montaż okien połączonych, wypełnienie otworów okiennych wraz z zachowaniem detalu architektonicznego wskazującego na pierwotne usytuowanie tych otworów. |
| | | 2) | Obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich prowadzonych w budynku o walorach zabytkowych z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | 1) | Obsługa komunikacyjna terenów z dróg oznaczonych symbolami G3-55.KD.Z3, G5-55.KD.D9 lub z ciągu pieszojezdnego oznaczonego symbolami G3-55.KPj.16, G3-55.KPj.17, G5-55.KPj.18, G5-55.KPj.19. |
| | | 2) | <p>W granicach każdej działki budowlanej, dla nowych obiektów lub dla nowych, dodanych powierzchni usługowych należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej:</p> <ol style="list-style-type: none"> dla lokalu usługowego - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych, dla lokalu gastronomicznego, sali konferencyjnej lub klubu - 1 miejsce postojowe na każde 10 miejsc oraz 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych. |
| 8. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach lub w ciągach pieszojezdnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych podziemnych montowanych na sieci wodociągowej. |
| | | 2) | Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach lub w ciągach pieszojezdnymi. |
| | | 3) | Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach lub w ciągach pieszojezdnymi, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| | | 4) | Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać miejską sieć ciepłowniczą, gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych. |
| | | 5) | Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach lub w ciągach pieszojezdnych. |
| | | 6) | Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci. |
| 9. | 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: a) 0 % wzrostu wartości nieruchomości – dla nieruchomości należących do gminy Gryfino, b) 30 % wzrostu wartości nieruchomości – dla pozostałych nieruchomości. |

§ 25. TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G3-55.KS/KK.38 o powierzchni 0,2886 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | 1) | Teren przeznaczony pod obsługę komunikacji – dworzec autobusowy komunikacji publicznej i dworzec kolejowy. |
| | | 2) | Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej - z dopuszczeniem rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany. |
| | | 3) | Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej zaliczanej do rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany. |
| 3. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od granicy przyległych terenów kolejowych lub 20 m od osi skrajnego toru kolejowego - według rysunku planu. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy. |
| | | 2) | Ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy nie może przekraczać trzech. |
| | | 3) | Wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m. |
| | | 4) | Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym. |
| | | 5) | Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 30 %. |
| | | 6) | Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni terenu. |
| | | 7) | Ustala się nieprzekraczalne linie zadrzewienia i zakrzewienia w odległości 15 m od osi skrajnego toru kolejowego – według rysunku planu. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |
| 5. | ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO | | Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| 6. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | W budynku o walorach zabytkowych, oznaczonym na rysunku planu w sposób szczególny, ochronie podlega: a) pierwotna forma zadaszania budynku, b) forma architektoniczna budynku, w tym gabaryty wysokościowe i pierwotne gabaryty otworów okiennych i drzwiowych, c) zasadnicze podziały, charakterystyczny detal architektoniczny elewacji. W przypadku przebudowy, nadbudowy, rozbudowy lub prac remontowych elewacji budynku, obowiązuje: a) odtworzenie pierwotnej formy zadaszania budynku, b) odtworzenie gabarytów otworów okiennych i drzwiowych, w tym łukowych form nadproży, c) przywrócenie usuniętych opasek lub gzymsów, w tym gzymsu dzielącego kondygnacje, d) zastąpienie wszelkich jednospadowych zadasznień dachami co najmniej dwuspadowymi lub łukowymi. |
| | | 2) | Obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich prowadzonych w budynku o walorach zabytkowych z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 3) | Na fragmencie terenu ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 4) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | 1) | Obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych symbolami G3-55.KD.L4, G5-55.KD.L5. |
| | | 2) | W granicach terenu nie obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych. |
| 8. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych podziemnych montowanych na sieci wodociągowej. |
| | | 2) | Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach. |
| | | 3) | Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. |
| | | 4) | Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać miejską sieć ciepłowniczą, gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych. |
| | | 5) | Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach. |
| | | 6) | Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci. |
| 9. | STAWKA PROCENTOWA SŁU- ŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZ- NEJ | | 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. |

§ 26. TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|----------------------|-----|---|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G3-55.KS.39 o powierzchni 0,1344 ha. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | | Teren przeznaczony pod obsługę komunikacji (parking). |
| 3. | ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej. |
| | | 2) | Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni terenu. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |
| 5. | ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO | | Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych. |
| 6. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na fragmencie terenu ustanawia się strefę K ochrony konserwatorskiej komponowanego układu przestrzennego parku miejskiego (dawnego cmentarza), w której obowiązuje: a) zachowanie starodrzewu, b) odtworzenie kompozycji i składu gatunkowego zieleni. |
| | | 2) | Obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 3) | Na terenie ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 4) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | 1) | Obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem G3-55.KD.L4. |
| | | 2) | Obowiązuje zapewnienie na zasadzie służebności publicznego przejazdu i przejścia do terenu oznaczonego symbolem G3-5.ZP.21. |
| 8. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Zaopatrzenie w wodę na cele gospodarcze - z sieci wodociągowej w drodze. |
| | | 2) | Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach drodze, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. |
| | | 3) | Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drodze. |
| | | 4) | Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci. |
| 9. | 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. |

§ 27. TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|--|-----|--|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G3-55.KS.40 o powierzchni 0,0117 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | | Teren przeznaczony pod obsługę komunikacji – zespół garaży z wyłączeniem rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany. |
| 3. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWA- | 1) | Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej. |
| | | 2) | Wysokość budynków nie może przekraczać 4 m. |
| | | 3) | Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 4 m. |
| | | 4) | Powierzchnia zabudowy nadziemnej terenu nie może przekraczać 85 %. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| | NIA TERENU | 5) | Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 10 % powierzchni terenu. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |
| 5. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na terenie ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych (układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 73). |
| | | 2) | W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem warunku dostosowania uzupełniającego zagospodarowania terenu do historycznej kompozycji przestrzennej. |
| | | 3) | W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 4) | Na terenie ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 5) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 6. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | | Obsługa komunikacyjna terenu z ciągu pieszojezdnego oznaczonego symbolem G3-55.KPj.15. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Zaopatrzenie w wodę na cele gospodarcze - z sieci wodociągowej w drodze. |
| | | 2) | Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach drodze, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. |
| | | 3) | Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drodze. |
| | | 4) | Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci. |
| 8. | STAWKA PROCENTOWA SŁU- ŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZ- NEJ | | Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości. |

§ 28. TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI i ZIELENI IZOLACYJNEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G5-55.KS/ZI.41 o powierzchni 0,1393 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | 1) | Teren przeznaczony pod obsługę komunikacji – parking lub zespół garaży podziemnych. |
| | | 2) | Obowiązuje urządzenie zieleni izolacyjnej na dachu obiektu podziemnego. |
| 3. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWA- NIA TERENU | 1) | Ilość kondygnacji podziemnych zabudowy - dwie. |
| | | 2) | Dopuszcza się wyniesienie ponad teren elementów obiektu związanych wyłącznie z systemem wentylacyjnym. |
| | | 3) | Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym. |
| | | 4) | Powierzchnia zabudowy nadziemnej terenu nie może przekraczać 5 %. |
| | | 5) | Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 90 % powierzchni terenu. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| 5. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | | Obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem G3-55.KD.D8 oraz drogi poza obszarem planu. |
| 6. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Zaopatrzenie w wodę na cele gospodarcze - z sieci wodociągowej w drodze. |
| | | 2) | Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach drodze, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. |
| | | 3) | Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drodze. |
| | | 4) | Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci. |
| 7. | 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. |

§ 29. TEREN SPORTU I REKREACJI

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G3-55.US.42 o powierzchni 0,1998 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | 1) | Teren przeznaczony na cele sportu i rekreacji - urządzenia sportowe. |
| | | 2) | Dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych związanych wyłącznie z obsługą sanitarno-socjalną urządzeń sportowych i sceny plenerowej. |
| 3. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 3 m od linii rozgraniczającej ciąg pieszojezdny. |
| | | 2) | Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej. |
| | | 3) | Wysokość obiektu nie może przekraczać 7 m. |
| | | 4) | Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 4 m. |
| | | 5) | Obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych o nachyleniu połaci od 15 do 25 stopni. |
| | | 6) | Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym, b) tymczasowych obiektów handlowych i gastronomicznych, c) nośników reklamowych. |
| | | 7) | Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 5 %. |
| | | 8) | Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 30 % powierzchni terenu. |
| | | 9) | Na liniach rozgraniczających drogę obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |
| 5. | ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO | 1) | Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych. |
| | | 2) | Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów. |
| 6. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na terenie ustanawia się strefę K ochrony konserwatorskiej komponowanego układu przestrzennego parku miejskiego (dawnego cmentarza), w której obowiązuje: a) zachowanie starodrzewu, b) odtworzenie kompozycji i składu gatunkowego zieleni. |
| | | 2) | Obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 3) | Na terenie ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| | | 4) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | | Obsługa komunikacyjna terenów z ciągu pieszojezdnego oznaczonego symbolem G3-55.KPj.12. |
| 8. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Zaopatrzenie w wodę na cele gospodarcze - z sieci wodociągowej w ciągu pieszojezdnym. |
| | | 2) | Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w ciągu pieszojezdnym. |
| | | 3) | Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w ciągu pieszojezdnym, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. |
| | | 4) | Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać miejską sieć ciepowniczą, gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych. |
| | | 5) | Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drodze. |
| | | 6) | Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci. |
| 9. | 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. |

§ 30. TERENY ZIELENI PARKOWEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|--|-----|--|
| 1. | OZNACZENIE TERENÓW | 1) | G3-55.ZP.43 o powierzchni 5,2438 ha. |
| | | 2) | G3-55.ZP.44 o powierzchni 0,0684 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENÓW | | Tereny przeznaczone na zieleń parkową wraz amfiteatrem i uzupełniającymi akcentami kompozycyjnymi. |
| 3. | ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW | 1) | Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej. |
| | | 2) | Na terenie obowiązują wyznaczone w planie strefy lokalizacji amfiteatru, wybiegu dla psów i dominant kompozycyjnych. |
| | | 3) | Dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych związanych z sąsiednimi terenami usługowymi. |
| | | 4) | Obowiązuje komponowanie zieleni w oparciu o sporządzane odrębnie projekty urządzenia parku. |
| | | 5) | Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) obiektów usługowych o charakterze kontenerowym lub tymczasowym, b) nośników reklamowych. |
| | | 6) | Na terenie oznaczonym symbolem G3-55.ZP.43 ustala się nieprzekraczalne linie zadrzewienia i zakrzewienia w odległości 15 m od osi skrajnego toru kolejowego – według rysunku planu. |
| 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 ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO | | Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| 6. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na terenach ustanawia się strefę K ochrony konserwatorskiej komponowanego układu przestrzennego parku miejskiego (dawnego cmentarza), w której obowiązuje: a) w oparciu dostępne przekazy historyczne, co najmniej częściowe odtworzenie układu alejek parku założonego w miejscu dawnego cmentarza oraz elementów małej architektury stosownych do nowej funkcji terenu, b) zachowanie starodrzewu, c) odtworzenie kompozycji i składu gatunkowego zieleni. |
| | | 2) | Obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 3) | Na terenach ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 4) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | | Obsługa komunikacyjna terenów z ciągu pieszojezdnego oznaczonego symbolem G3-55.KPj.12. |
| 8. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Zaopatrzenie w wodę na cele gospodarcze - z sieci wodociągowej w ciągu pieszojezdnym. |
| | | 2) | Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w ciągu pieszojezdnym. |
| | | 3) | Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci. |
| 9. | STAWKA PROCENTOWA SŁU- ŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZ- NEJ | | 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. |

§ 31. TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---------------------------------------|-----|---|
| 1. | OZNACZENIE TERENÓW | 1) | G3-55.ZI.45 o powierzchni 0,0306 ha. |
| | | 2) | G3-55.ZI.46 o powierzchni 0,0242 ha. |
| | | 3) | G3-55.ZI.47 o powierzchni 0,0319 ha. |
| | | 4) | G3-55.ZI.48 o powierzchni 0,0373 ha. |
| | | 5) | G5-55.ZI.49 o powierzchni 0,1453 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENÓW | | Tereny przeznaczone na zieleń izolacyjną. |
| 3. | ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW | 1) | Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej. |
| | | 2) | Dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury. |
| | | 3) | Obowiązuje utrzymanie lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów komunalnych. |
| | | 4) | Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) obiektów usługowych o charakterze kontenerowym lub tymczasowym, b) nośników reklamowych. |
| | | 5) | Na terenie oznaczonym symbolem G3-55.ZI.48 ustala się nieprzekraczalne linie zadrzewienia i zakrzewienia w odległości 15 m od osi skrajnego toru kolejowego – według rysunku planu. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| 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 ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO | | Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych. |
| 6. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na terenach oznaczonych symbolami G3-55.ZI.46, G3-55.ZI.47 ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych (układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 73). |
| | | 2) | W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem warunku dostosowania uzupełniającego zagospodarowania terenu do historycznej kompozycji przestrzennej. |
| | | 3) | W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 4) | Na terenach oznaczonych symbolami G3-55.ZI.45, G3-55.ZI.46, G3-55.ZI.47, G3-55.ZI.48 ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 5) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | | Obsługa komunikacyjna terenów z drogi oznaczonej symbolem G3-55.KD.L4 lub ciągów pieszojezdnymi oznaczonych symbolami G3-55.KPj.13, G3-55.KPj.14, G3-55.KPj.17 oraz drogi poza obszarem planu. |
| 8. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach. |
| | | 2) | Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci. |
| 9. | STAWKA PROCENTOWA SŁU- ŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZ- NEJ | | 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. |

§ 32. TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G5-55.E.50 o powierzchni 0,0139 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | | Teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki – istniejąca stacja transformatorowa. |
| 3. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWA- NIA TERENU | 1) | Gabaryty i formy urządzeń – do utrzymania według stanu istniejącego. |
| | | 2) | Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 10 %. |
| | | 3) | Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |
| 5. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | | Obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem G3-55.KD.D8. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| 6. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | | Zasilanie w energię elektryczną z kablowych sieci elektroenergetycznych 15 kV w drodze. |
| 7. | 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. |

§ 33. TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GAZOWNICTWA

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G3-55.G.51 o powierzchni 0,0629 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | | Teren infrastruktury technicznej gazownictwa – istniejąca stacja redukcyjna gazu II-go stopnia. |
| 3. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Gabaryty i formy urządzenia – do utrzymania według stanu istniejącego. |
| | | 2) | Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 50 %. |
| | | 3) | Na obrzeżach terenów obowiązuje nasadzenie zielenią wysoką i niską. |
| | | 4) | Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |
| 5. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na terenie ustanawia się strefę K ochrony konserwatorskiej komponowanego układu przestrzennego parku miejskiego (dawnego cmentarza), w której obowiązuje: a) zachowanie starodrzewu, b) odtworzenie kompozycji i składu gatunkowego zieleni. |
| | | 2) | W strefie K obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 3) | Na terenie ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 4) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 6. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | | Obsługa komunikacyjna terenów z ciągu pieszojezdnego oznaczonego symbolem G3-55.KPj.12 – na zasadach służebności dojazdu i dojścia poprzez ścieżkę rowerową oznaczoną symbolem G3-55.KR.14. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | | Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV – według stanu istniejącego. |
| 8. | 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. |

§ 34. TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I USŁUG PUBLICZNYCH

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|-------------------|-----|--|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G3-55.EW/UP.52 o powierzchni 0,1569 ha. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | 1) | Teren przeznaczony pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyki, wodociągów, budowlę służącą celowi publicznemu o znaczeniu lokalnym, szalet publiczny, w tym przebudowa i wbudowanie w szalet publiczny istniejącej stacji transformatorowej. |
| | | 2) | Dopuszcza się adaptację istniejących na terenie urządzeń specjalnego przeznaczenia na cele usług publicznych lub socjalnych. |
| 3. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu. |
| | | 2) | Ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy nie może przekraczać jednej. |
| | | 3) | Wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m. |
| | | 4) | Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 4,5 m. |
| | | 5) | W nowej zabudowie obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych. dwuspadowych o spadku połaci 45 stopni. |
| | | 6) | Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym, b) nośników reklamowych wolno stojących i naściennych, z wyłączeniem szyldów własnych usług usytuowanych na terenie, których powierzchnia nie powinna przekraczać 1 m ² i wysokość zawieszenia nie może przekraczać 5 m. |
| | | 7) | Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 40 %. |
| | | 8) | Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 40 % powierzchni terenu. |
| | | 9) | Ustala się nieprzekraczalne linie zadrzewienia i zakrzewienia w odległości 15 m od osi skrajnego toru kolejowego – według rysunku planu. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |
| 5. | ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO | 1) | Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych. |
| | | 2) | Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów. |
| 6. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na terenie ustanawia się strefę K ochrony konserwatorskiej komponowanego układu przestrzennego parku miejskiego (dawnego cmentarza), w której obowiązuje: a) zachowanie starodrzewu, b) odtworzenie kompozycji i składu gatunkowego zieleni. |
| | | 2) | Obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 3) | Na terenie ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 4) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | | Obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem G3-55.KD.L4 poprzez teren oznaczony symbolem G3-55.KS.17. |
| 8. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych podziemnych montowanych na sieci wodociągowej. |
| | | 2) | Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach. |
| | | 3) | Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| | | 4) | Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać miejską sieć ciepłowniczą, gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych. |
| | | 5) | Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach. |
| | | 6) | Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci. |
| 9. | 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. |

§ 35. TEREN KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G3-55.KD.G1 o powierzchni 1,0277 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | 1) | Do czasu realizacji obejścia drogowego miasta Gryfino w ciągu drogi krajowej nr 31 - droga publiczna kategorii krajowej w klasie drogi głównej (w ciągu drogi krajowej nr 31). |
| | | 2) | Po realizacji obejścia drogowego miasta Gryfino w ciągu drogi krajowej nr 31 - droga publiczna kategorii wojewódzkiej w klasie drogi głównej (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 120). |
| 3. | ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 14 m do 26 m. |
| | | 2) | Pojedyncza jezdnia z dwoma pasami ruchu. |
| | | 3) | Zatoki parkingowe i komunikacji publicznej. |
| | | 4) | Dwustronne chodniki. |
| | | 5) | Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji: <ul style="list-style-type: none"> a) tymczasowych obiektów usługowych, b) nośników reklamowych. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |
| 5. | ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO | | Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych. |
| 6. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na fragmencie terenu ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych (układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 73) – według rysunku planu. |
| | | 2) | W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem następujących warunków: <ul style="list-style-type: none"> a) utrzymania i konserwacji historycznego układu przestrzennego, w tym utrzymanie rozplanowania pasa drogowego, usytuowania szpalerów drzew oraz ich składu gatunkowego, b) dostosowania uzupełniającego zagospodarowania terenu do historycznej kompozycji przestrzennej. |
| | | 3) | W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 4) | Na terenie ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| | | 5) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | 1) | Włączenia komunikacyjne do drogi oznaczonej symbolem G3-55.KD.G2/Z2 oraz w dalszy przebieg drogi krajowej nr 31 poza obszarem planu. |
| | | 2) | Obsługa komunikacyjna przyległych terenów funkcjonalnych - wyłącznie według stanu istniejącego oraz poprzez inne drogi istniejące. |
| 8. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drodze. |
| | | 2) | Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego z możliwością jej przebudowy wyłącznie po uzgodnieniu z zarządcą drogi i na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych. |
| | | 3) | W pasie drogowym obowiązuje zakaz lokalizacji nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego. |
| 9. | 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. |

§ 36. TEREN KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|--|-----|---|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G3-55.KD.G2/Z2 o powierzchni 0,7519 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | 1) | Do czasu realizacji obejścia drogowego miasta Gryfino w ciągu drogi krajowej nr 31 - droga publiczna kategorii krajowej w klasie drogi głównej (w ciągu drogi krajowej nr 31). |
| | | 2) | Po realizacji obejścia drogowego miasta Gryfino w ciągu drogi krajowej nr 31 - droga publiczna kategorii powiatowej w klasie drogi zbiorczej. |
| 3. | ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 15 m do 18 m z poszerzeniem do 55 m w rejonie skrzyżowania z drogą oznaczoną symbolem G3-55.KD.Z3. |
| | | 2) | Pojedyncza jezdnia z dwoma pasami ruchu. |
| | | 3) | Dwustronne chodniki. |
| | | 4) | Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji: a) tymczasowych obiektów usługowych, b) nośników reklamowych. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |
| 5. | ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO | | Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych. |
| 6. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO | 1) | Na terenie ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych (układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 73) – według rysunku planu. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| | i ZABYTEKÓW | 2) | W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem następujących warunków: a) utrzymania i konserwacji historycznego układu przestrzennego, w tym utrzymanie rozplanowania pasa drogowego, usytuowania szpalerów drzew oraz ich składu gatunkowego, b) dostosowania uzupełniającego zagospodarowania terenu do historycznej kompozycji przestrzennej. |
| | | 3) | W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 4) | Na terenie ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 5) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | 1) | Włączenia komunikacyjne do drogi oznaczonej symbolem G3-55.KD.G1 oraz w dalszy przebieg drogi krajowej nr 31 poza obszarem planu. |
| | | 2) | Obsługa komunikacyjna przyległych terenów funkcjonalnych - wyłącznie poprzez inne drogi istniejące. |
| 8. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drodze. |
| | | 2) | Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego z możliwością jej przebudowy wyłącznie po uzgodnieniu z zarządcą drogi i na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych. |
| | | 3) | W pasie drogowym obowiązuje zakaz lokalizacji nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego. |
| 9. | 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. |

§ 37. TEREN KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|--|-----|---|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G3-55.KD.Z3 o powierzchni 0,3804 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | | Droga publiczna kategorii powiatowej w klasie drogi zbiorczej (w ciągu drogi powiatowej nr 1356Z). |
| 3. | ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 13 m do 25 m. |
| | | 2) | Pojedyncza jezdnia z dwoma pasami ruchu. |
| | | 3) | Dwustronne chodniki. |
| | | 4) | Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji: a) tymczasowych obiektów usługowych, b) nośników reklamowych. |
| | | 5) | Ustala się nieprzekraczalne linie zadrzewienia i zakrzewienia w odległości 15 m od osi skrajnego toru kolejowego – według rysunku planu. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| 5. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na terenie ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 2) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 6. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | 1) | Włączenia komunikacyjne do drogi oznaczonej symbolem G3-55.KD.G2/Z2 oraz w dalszy przebieg drogi powiatowej nr 1356Z poza obszarem planu. |
| | | 2) | Obsługa komunikacyjna przyległych terenów funkcjonalnych - wyłącznie według stanu istniejącego oraz poprzez planowaną drogę oznaczoną symbolem G5-55.KD.D9. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drodze. |
| | | 2) | Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego z możliwością jej przebudowy i rozbudowy. |
| 9. | 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. |

§ 38. TEREN KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G3-55.KD.L4 o powierzchni 0,4570 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | | Droga publiczna kategorii powiatowej w klasie drogi lokalnej (w ciągu drogi powiatowej nr 1471Z). |
| 3. | ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 12 m do 24 m. |
| | | 2) | Pojedyncza jezdnia z dwoma pasami ruchu. |
| | | 3) | Zatoki parkingowe. |
| | | 4) | Dwustronne chodniki. |
| | | 5) | Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji: a) tymczasowych obiektów usługowych, b) nośników reklamowych. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |
| 5. | ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO | | Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych. |
| 6. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na fragmencie terenu ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych (układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 73) – według rysunku planu. |
| | | 2) | W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem następujących warunków: a) utrzymania i konserwacji historycznego układu przestrzennego, w tym utrzymanie rozplanowania pasa drogowego, usytuowania szpalerów drzew oraz ich składu gatunkowego, b) dostosowania uzupełniającego zagospodarowania terenu do historycznej kompozycji przestrzennej. |
| | | 3) | W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| | | 4) | Na terenie ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 5) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | 1) | Włączenia komunikacyjne do dróg oznaczonych symbolami G3-55.KD.G1, G3-55.KD.L5. |
| | | 2) | Obsługa komunikacyjna przyległych terenów funkcjonalnych - wyłącznie według stanu istniejącego oraz poprzez inne drogi istniejące. |
| 8. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drodze. |
| | | 2) | Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego z możliwością jej przebudowy i rozbudowy. |
| 9. | 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. |

§ 39. TEREN KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G3-55.KD.L5 o powierzchni 0,4160 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | | Droga publiczna kategorii powiatowej w klasie drogi lokalnej (w ciągu drogi powiatowej nr 1492Z). |
| 3. | ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 12 m do 24 m. |
| | | 2) | Pojedyncza jezdnia z dwoma pasami ruchu. |
| | | 3) | Zatoki parkingowe. |
| | | 4) | Jednostronny chodnik. |
| | | 5) | Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji: a) tymczasowych obiektów usługowych, b) nośników reklamowych. |
| | | 6) | Ustala się nieprzekraczalne linie zadrzewienia i zakrzewienia w odległości 15 m od osi skrajnego toru kolejowego – według rysunku planu. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |
| 5. | ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO | | Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych. |
| 6. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na terenie ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 2) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | 1) | Włączenia komunikacyjne do drogi oznaczonej symbolem G3-55.KD.L4 oraz w dalszy przebieg drogi powiatowej nr 1492Z poza obszarem planu. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| | | 2) | Obsługa komunikacyjna przyległych terenów funkcjonalnych - wyłącznie według stanu istniejącego. |
| 8. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Odrowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drodze. |
| | | 2) | Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego z możliwością jej przebudowy i rozbudowy. |
| 9. | 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. |

§ 40. TEREN KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G3-55.KD.L6 o powierzchni 0,6104 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | | Droga publiczna kategorii powiatowej w klasie drogi lokalnej (w ciągu drogi powiatowej nr 1482Z). |
| 3. | ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 9 m do 16 m. |
| | | 2) | Pojedyncza jezdnia z jednym pasem ruchu. |
| | | 3) | Zatoki parkingowe. |
| | | 4) | Dwustronne chodniki. |
| | | 5) | Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji: a) tymczasowych obiektów usługowych, b) nośników reklamowych. |
| 4. | ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |
| 5. | ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO | | Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych. |
| 6. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na terenie ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych (układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 73). |
| | | 2) | W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem następujących warunków: a) utrzymania i konserwacji historycznego układu przestrzennego, w tym utrzymanie rozplanowania pasa drogowego, usytuowania szpalerów drzew oraz ich składu gatunkowego, b) dostosowania uzupełniającego zagospodarowania terenu do historycznej kompozycji przestrzennej. |
| | | 3) | W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 4) | Na terenie ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 5) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI | 1) | Włączenia komunikacyjne do dróg oznaczonych symbolami G3-55.KD.G2/Z2, G3-55.KD.L4. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| | KOMUNIKACYJNEJ | 2) | Obsługa komunikacyjna przyległych terenów funkcjonalnych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych. |
| 8. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drodze. |
| | | 2) | Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego z możliwością jej przebudowy i rozbudowy. |
| 9. | 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. |

§ 41. TEREN KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G3-55.KD.D7 o powierzchni 0,0681 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | | Droga publiczna kategorii gminnej w klasie drogi dojazdowej. |
| 3. | ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Szerokość w liniach rozgraniczających – 13 m. |
| | | 2) | Pojedyncza jezdnia z dwoma pasami ruchu. |
| | | 3) | Zatoki parkingowe. |
| | | 4) | Dwustronne chodniki. |
| | | 5) | Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji: a) tymczasowych obiektów usługowych, b) nośników reklamowych. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |
| 5. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na terenie ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych (układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 73). |
| | | 2) | W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem następujących warunków: a) utrzymania i konserwacji historycznego układu przestrzennego, w tym utrzymanie rozplanowania pasa drogowego, b) dostosowania uzupełniającego zagospodarowania terenu do historycznej kompozycji przestrzennej. |
| | | 3) | W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 4) | Na terenie ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 5) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 6. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | | Włączenia komunikacyjne do dróg oznaczonych symbolami G3-55.KD.G1, G3-55.KD.L6. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drodze. |
| | | 2) | Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego z możliwością jej przebudowy i rozbudowy. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| 8. | STAWKA PROCENTOWA SŁU- ŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZ- NEJ | | 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. |

§ 42. TERENY KOMUNIKACJI – DRÓG PUBLICZNYCH

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| 1. | OZNACZENIE TERENÓW | 1) | G3-55.KD.D8 o powierzchni 0,0018 ha. |
| | | 2) | G5-55.KD.D9 o powierzchni 0,2746 ha. |
| | | 3) | G5-55.KD.D10 o powierzchni 0,0545 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENÓW | | Planowane odcinki drogi publicznej kategorii gminnej w klasie drogi dojazdowej. |
| 3. | ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW | 1) | Szerokości w liniach rozgraniczających – 10 m. |
| | | 2) | Pojedyncze jezdnie z dwoma pasami ruchu. |
| | | 3) | Na terenie oznaczonym symbolem G5-55.KD.D9 – zatoki parkingowe. |
| | | 4) | Jednostronne pasy zieleni wysokiej. |
| | | 5) | Jednostronne chodniki. |
| | | 6) | Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji: a) tymczasowych obiektów usługowych, b) nośników reklamowych. |
| 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 DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na terenie oznaczonym symbolem G3-55.KD.D8 ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 2) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 6. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | 1) | Włączenia komunikacyjne do drogi oznaczonej symbolem G3-55.KD.Z3 oraz do drogi poza obszarem planu. |
| | | 2) | Do czasu realizacji obejścia drogowego miasta Gryfino w ciągu drogi krajowej nr 31 - obowiązuje zakaz włączenia komunikacyjnego drogi oznaczonej symbolem G5-55.KD.D10 do drogi krajowej nr 31 (poza obszarem planu). |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drogach. |
| | | 2) | Lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających: a) sieci wodociągowej o średnicy od 90 do 160 mm, b) sieci kanalizacji ściekowej o średnicy od 0,2 do 0,6 m, c) sieci kanalizacji deszczowej o średnicy od 0,3 m do 0,8 m, d) sieci gazowej o średnicy od de63PE do de180PE, e) sieci energetycznej NN – 0,4 kV, f) sieci telekomunikacyjnej, g) innych sieci o charakterze magistralnym. |
| 8. | STAWKA PROCENTOWA SŁU- ŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZ- NEJ | | 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. |

§ 43. TEREN KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G5-55.KD.D11 o powierzchni 0,0745 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | | Droga publiczna kategorii gminnej w klasie drogi dojazdowej – poszerzenie pasa drogowego do wspólnego użytkowania z drogą poza obszarem planu. |
| 3. | ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 4 m do 8 m. |
| | | 2) | Jednostronny pas zieleni. |
| | | 3) | Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji: a) tymczasowych obiektów usługowych, b) nośników reklamowych. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |
| 5. | 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. |

§ 44. TEREN KOMUNIKACJI – CIĄGU PIESZOJEZDNEGO

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G3-55.KPj.12 o powierzchni 0,4900 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | | Ciąg pieszojezdny. |
| 3. | ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 8 m do 13 m. |
| | | 2) | Zatoki parkingowe. |
| | | 3) | Obowiązuje kolorystyczne lub materiałowe wyróżnienie pasów ruchu samochodowego. |
| | | 4) | Obowiązuje komponowanie zieleni w oparciu o odrębny projekt sporządzany łącznie z projektem urządzenia parku. |
| | | 5) | Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji: a) tymczasowych obiektów usługowych, b) nośników reklamowych. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |
| 5. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na terenie ustanawia się strefę K ochrony konserwatorskiej komponowanego układu przestrzennego parku miejskiego (dawnego cmentarza), w której obowiązuje: a) zachowanie starodrzewu, b) odtworzenie kompozycji i składu gatunkowego zieleni. |
| | | 2) | Obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 3) | Na terenie ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 4) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 6. | ZASADY OBSŁUGI | 1) | Włączenia komunikacyjne do dróg oznaczonych symbolami G3-55.KD.G2/Z2, G3-55.KD.D4. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| | KOMUNIKACYJNEJ | 2) | Obsługa komunikacyjna terenów wyłącznie oznaczonych symbolami G3-55.MW/E.1, G3-55.UO/US/KS.25, G3-55.U.26, G3-55.U.27, G3-55.U.28. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w ciągu pieszojezdnym. |
| | | 2) | Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego z możliwością jej przebudowy i rozbudowy. |
| 8. | 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. |

§ 45. TERENY KOMUNIKACJI – CIĄGÓW PIESZOJEZDNYCH

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| 1. | OZNACZENIE TERENÓW | 1) | G3-55.KPj.13 o powierzchni 0,1163 ha. |
| | | 2) | G3-55.KPj.14 o powierzchni 0,0614 ha. |
| | | 3) | G3-55.KPj.15 o powierzchni 0,0684 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENÓW | | Ciągi pieszojezdne z placami manewrowymi. |
| 3. | ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW | 1) | Szerokość w liniach rozgraniczających – 6, 8 i 9 m. |
| | | 2) | Obowiązuje kolorystyczne lub materiałowe wyróżnienie pasów ruchu samochodowego. |
| | | 3) | Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji: a) tymczasowych obiektów usługowych, b) nośników reklamowych. |
| 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 obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |
| 5. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na terenach ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych (układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 73). |
| | | 2) | W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem następującego warunku - dostosowania zagospodarowania terenu do historycznej kompozycji przestrzennej. |
| | | 3) | W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 4) | Na terenach ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 5) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 6. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | | Włączenia komunikacyjne do dróg oznaczonych symbolami G3-55.KD.G2/Z2, G3-55.KD.L6, G3-55.KD.D7. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w ciągu pieszojezdnym. |
| | | 2) | Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego z możliwością jej przebudowy i rozbudowy. |
| 8. | 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. |

§ 46. TERENY KOMUNIKACJI – CIĄGU PIESZOJEZDNEGO

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| 1. | OZNACZENIE TERENÓW | 1) | G3-55.KPj.16 o powierzchni 0,0010 ha. |
| | | 2) | G3-55.KPj.17 o powierzchni 0,0576 ha. |
| | | 3) | G5-55.KPj.18 o powierzchni 0,0153 ha. |
| | | 4) | G5-55.KPj.19 o powierzchni 0,0409 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENÓW | | Ciąg pieszojezdny z placem manewrowym. |
| 3. | ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW | 1) | Szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 8 do 11 m. |
| | | 2) | Obowiązuje kolorystyczne lub materiałowe wyróżnienie pasów ruchu samochodowego. |
| | | 3) | Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji: a) tymczasowych obiektów usługowych, b) nośników reklamowych. |
| | | 4) | Na terenie oznaczonym symbolem G5-55.KPj.18 ustala się nieprzekraczalne linie zadrzewienia i zakrzewienia w odległości 15 m od osi skrajnego toru kolejowego – według rysunku planu. |
| 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 scaleniu stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |
| 5. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na terenach oznaczonych symbolami G3-55.KPj.16, G3-55.KPj.17 ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 2) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 6. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | | Wspólne włączenie komunikacyjne terenów oznaczonych symbolami G3-55.KPj.16, G3-55.KPj.17, G5-55.KPj.18, G5-55.KPj.19 do drogi oznaczonej symbolami G3-55.KD.D8, G5-55.KD.D9. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w ciągu pieszojezdnym. |
| | | 2) | Lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających. – według stanu istniejącego z możliwością jej przebudowy i rozbudowy. |
| 8. | 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. |

§ 47. TEREN KOMUNIKACJI – ŚCIEŻKI ROWEROWEJ

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|--|-----|---|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G3-55.KR.20 o powierzchni 0,0299 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | | Ścieżka rowerowa. |
| 3. | ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Szerokość w liniach rozgraniczających – 3 m. |
| | | 2) | Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji: a) tymczasowych obiektów usługowych, b) nośników reklamowych. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| 5. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na terenie ustanawia się strefę K ochrony konserwatorskiej komponowanego układu przestrzennego parku miejskiego (dawnego cmentarza), w której obowiązują: a) zachowanie starodrzewu, b) odtworzenie kompozycji i składu gatunkowego zieleni. |
| | | 2) | Obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 3) | Na terenie ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 4) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 6. | ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ | | Włączenia komunikacyjne do drogi i ciągu pieszojezdnego oznaczonych symbolami G3-55.KD.Z3, G3-55.KPj.12. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Odprowadzenie wód opadowych na sąsiednie tereny nieutwardzone. |
| | | 2) | Lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających. |
| 8. | STAWKA PROCENTOWA SŁU- ŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZ- NEJ | | 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. |

§ 48. TEREN KOMUNIKACJI – CIĄGU PIESZEGO

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|--|-----|--|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G3-55.KP.21 o powierzchni 0,1664 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | | Ciąg pieszy. |
| 3. | ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 3,5 m do 28 m. |
| | | 2) | Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji: a) tymczasowych obiektów usługowych, b) nośników reklamowych. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |
| 5. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na terenie ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych (układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 73). |
| | | 2) | W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z zachowaniem następujących warunków: a) przeprowadzenia niezbędnych prac konserwatorskich istniejących fragmentów murów obronnych wpisanych do rejestru zabytków pod numerem 325, b) likwidacji lub zastąpienia siecią podziemną istniejącej naziemnej sieci ciepłej, c) w nawierzchni ciągu pieszego - kolorystycznego i materiałowego odtworzenia historycznego przebiegu murów obronnych na całej długości ciągu pieszego, d) w nawierzchni ciągu pieszego - kolorystycznego i materiałowego wyróżnienia historycznej uliczki przymurnej (pomiędzy i po stronie zachodniej zachowanych murów obronnych), e) dostosowania uzupełniającego zagospodarowania terenu do historycznej kompozycji przestrzennej. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| | | 3) | W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 4) | Na terenie ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 5) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 6. | ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ | 1) | Odprowadzenie wód opadowych – liniowe do najbliższej sieci kanalizacji deszczowej. |
| | | 2) | Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie ciągu pieszego, z wyłączeniem naziemnej sieci ciepłej - według stanu istniejącego z możliwością jej przebudowy i rozbudowy. |
| 7. | 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. |

§ 49. TEREN KOMUNIKACJI – CIĄGU PIESZEGO

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|---|
| 1. | OZNACZENIE TERENU | | G3-55.KP.22 o powierzchni 0,0467 ha. |
| 2. | PRZEZNACZENIE TERENU | | Ciąg pieszy. |
| 3. | ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 1) | Szerokość w liniach rozgraniczających – 7 m. |
| | | 2) | Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji: a) tymczasowych obiektów usługowych, b) nośników reklamowych. |
| 4. | ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości. |
| 5. | ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO | | Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych. |
| 6. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW | 1) | Na terenie ustanawia się strefę B ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych (układu urbanistycznego starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 73). |
| | | 2) | W strefie B ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna zagospodarowania terenu z dostosowaniem uzupełniającego zagospodarowania terenu do historycznej kompozycji przestrzennej. |
| | | 3) | W strefie B obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej. |
| | | 4) | Na terenie ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu. |
| | | 5) | W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. |
| 7. | ZASADY OBSŁUGI | 1) | Odprowadzenie wód opadowych – liniowe do najbliższej sieci kanalizacji deszczowej. |

| ust. | zakres ustalenia | pkt | treść ustalenia |
|------|---|-----|--|
| | INŻYNIERYJNEJ | 2) | Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie ciągu pieszego, z wyłączeniem naziemnej sieci ciepłej - według stanu istniejącego z możliwością jej przebudowy i rozbudowy. |
| 8. | STAWKA PROCENTOWA SŁU- ŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZ- NEJ | | 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

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

§ 51. W granicach niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tracą moc ustalenia:

- 1) zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino – rejon Starego Miasta 1, uchwalonej w dniu 15 listopada 2001 r. uchwałą Nr XXXVI/491/01 Rady Miejskiej w Gryfinie (Dz.U.W.Z. Nr 55 poz. 1639 z 24.12.2001 r.),
- 2) zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino – rejon Starego Miasta 2, uchwalonej w dniu 15 listopada 2001 r. uchwałą Nr XXXVI/492/01 Rady Miejskiej w Gryfinie (Dz.U.W.Z. Nr 55 poz. 1640 z 24.12.2001 r.),
- 3) zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino obejmującej obszar I położony w rejonie ul. Łokietka i obszar II w rejonie ul. Czechosłowackiej, uchwalonej w dniu 27 czerwca 2002 r. uchwałą Nr XLVII/602/02 Rady Miejskiej w Gryfinie (Dz.U.W.Z. Nr 54 poz. 1203 z 16.07.2002 r.).

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

§ 53. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Miasta i Gminy Gryfino.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Mieczysław Sawaryn

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino, w obrębach 3 i 5 miasta Gryfino – Park Miejski

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ww. terenu następuje w konsekwencji realizacji uchwały nr XXI/186/08 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 29 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino, w obrębach 3 i 5 miasta Gryfino – Park Miejski, po stwierdzeniu zgodności ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Gryfino" zatwierdzonym uchwałą nr XXI/183/08 z dnia 29 lutego 2008 r.

Plan miejscowy obejmuje obszar położony w obrębach nr 3 i 5 miasta Gryfino o powierzchni 19,8754 ha, a granice planu miejscowego według rysunku planu w skali 1:1000, poczynając od północno-wschodniego narożnika obszaru planu, wyznaczają kolejno: zachodnia granica terenów kolejowych (działek nr 162/12 i 267/7), południowa granica działki nr 163/2, łamana granica pasa drogowego ul. Łokietka, południowa granica działki nr 163/1, wschodnia i północna granica pasa drogowego ul. Łużyckiej (działki nr 156), fragment południowej granicy działki nr 271, zachodnia, północna i wschodnia granica pasa drogowego ul. Bolesława Chrobrego, północna granica pasa drogowego ul. 1-go Maja, zachodnia i północna granica pasa drogowego ul. Sprzymierzonych. Granicami opracowania objęty jest cały obszar parku miejskiego.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, usług sportu i rekreacji, zabudowy obsługi komunikacji samochodowej i kolejowej, zieleni parkowej i izolacyjnej, komunikacji i infrastruktury technicznej.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko wniesiono trzy uwagi, które zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino.

OPIS SPRAWY

Teren w obszarze planu położony jest w centralnej części miasta, zdecydowanie eksponowanej od strony wjazdu do Gryfino z kierunku północnego (ze Szczecina) jak i z kierunku południowego (z Chojny). Sposób ukształtowania panoramy miasta z obu kierunków ma duże znaczenie dla ogólnego wizerunku miasta Gryfina.

W granicach samego obszaru planu oraz w bliskim sąsiedztwie występują przestrzenie o charakterze publicznym takie jak park miejski, południowo wschodni rejon Starego Miasta, rejon dworców (kolejowego i autobusowego). Właściwe kształtowanie tych przestrzeni było osiągalne jedynie poprzez stosowne ustalenia w planie miejscowym.

Obszar planu miejscowego w znacznej części jest zainwestowany, dlatego wskazanym było ustanowienie zasad uzupełniania zabudowy. Możliwe jest indywidualne postępowanie w zakresie ustalania zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania jednakże sposób kształtowania przestrzeni w trybie indywidualnych decyzji administracyjnych nie zapewniłby pożądanej spójności podejmowanych decyzji w dłuższym horyzoncie czasowym.

W obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występują tereny o różnorodnych funkcjach, często wzajemnie kolidujących. Koniecznym było wprowadzenie takich rozwiązań przestrzennych, które wyeliminowały lub chociażby złagodziły ujemne skutki obecnego sposobu użytkowania tych terenów. Przykładami takiego stanu rzeczy są:

- budynki mieszkalne przy ul. Armii Krajowej-ul. Łużyckiej usytuowane w bezpośrednim styku z terenami usług uciążliwych takich jak betoniarnia, stolarnia itp.
- park miejski, na terenie którego konieczne jest położenie nacisku na ekspozycję walorów parku i przeznaczenie do rewitalizacji i wprowadzenia dodatkowych elementów rekreacyjnych i przyrodniczych.
- przekraczanie linii kolejowej Gryfino-Kostrzyn ulicą Armii Krajowej w Gryfinie.

Sporządziła
Helena Bobrowicz