

**UCHWAŁA NR VII/56/19  
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE**

z dnia 28 marca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w obrębie  
5 miasta Gryfino.**

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

**Rozdział 1.  
USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.** Zgodnie z uchwałą Nr XI/103/11 z dnia 29 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w obrębie 5 miasta Gryfino oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Gryfino" zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/183/08 z dnia 29 lutego 2008 r. i zmienionego kolejno uchwałami: Nr XXXIII/290/13 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 25 kwietnia 2013 r., Nr VII/63/15 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 30 kwietnia 2015 r., Nr XX/184/16 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 31 marca 2016 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w obrębie 5 miasta Gryfino.

**§ 2. 1.** Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 48,0249 ha, a granice planu miejscowego według rysunku planu w skali 1:1000, poczynając od zachodniego punktu zbiegu granicy obrębu nr 5 miasta Gryfino z granicą obrębu Pniewo gminy Gryfino, w obrębie nr 5 miasta Gryfino wyznaczają kolejno: fragment południowej granicy działki nr 92, południowa granica działki nr 74/5, południowa, zachodnia i północna granica działki nr 74/4, północna granica działki nr 73, zachodnia i północna granica działki nr 66, linie odcinające część działki nr 156/1 i wschodnia granica działki nr 156/1, południowa i zachodnia granica działki nr 300, południowe granice działek nr 103/4, 103/2, 103/1 oraz pierwsza linia odcinająca część działki nr 120, granice działki nr 121/2, druga linia odcinająca część działki nr 120, a w obrębie Pniewo gminy Gryfino wyznaczają kolejno: łamana linia odcinająca część działki nr 293/3, łamana linia odcinająca część działki nr 293/4, linia odcinająca część działki nr 293/3, łamana linia odcinająca część działki nr 294/1, linia odcinająca część działki nr 293/1, zachodnia granica działki nr 293/1.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 składający się z arkuszy od nr 1 do nr 2,
- 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 jednorodzinnej, zabudowy usługowej, zabudowy usług turystycznych, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji, zabudowy zagrodowej, zieleni parkowej, leśne, komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

- 1) G5-73a.MN.1, G5-73a.MN.2, G5-73a.MN.3, G5-73a.MN.4, G5-73a.MN.5 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - § 8,
- 2) G5-73a.MN.6, G5-73a.MN.7, G5-73a.MN.8, G5-73a.MN.9, G5-73a.MN.10, G5-73a.MN.11, G5-73a.MN.12 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - § 9,
- 3) G5-73a.U.13 – teren zabudowy usługowej - § 10,
- 4) G5-73a.U/UT/MN.14 – teren zabudowy usługowej, usług turystycznych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - § 11,
- 5) G5-73a.U/MN.15 – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - § 12,
- 6) G5-73a.UO/UA/MW.16 – teren zabudowy usług oświaty, administracji i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - § 13,
- 7) G5-73a.US/IT.17 – teren sportu i rekreacji oraz infrastruktury technicznej (wał przeciwpowodziowego) - § 14,
- 8) G5-73a.RM.18, G5-73a.RM.19, G5-73a.RM.20 – tereny zabudowy zagrodowej - § 15,
- 9) G5-73a.ZL.21 – teren lasu - § 16,
- 10) G5-73a.ZL.22 – teren lasu (do zalesienia) - § 17,

- 11) G5-73a.ZP.23, Pn-73a.ZP.24 – tereny zieleni parkowej - § 18,
- 12) G5-73a.ZN/IT.25 – teren zieleni naturalnej i infrastruktury technicznej (wału przeciwpowodziowego) - § 19,
- 13) Pn-73a.K.26, Pn-73a.K.27 – tereny infrastruktury technicznej kanalizacji (przepompowni ścieków) - § 20,
- 14) Pn-73a.E.28 – teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki (stacji transformatorowej) - § 21,
- 15) G5-73a.KDG.1 – droga publiczna - § 22,
- 16) G5-73a.KDD.2 i Pn-73a.KDD.2, G5-73a.KDD.3 i Pn-73a.KDD.3 – drogi publiczne - § 23,
- 17) G5-73a.KDW.4, G5-73a.KDW.5, G5-73a.KDW.6, G5-73a.KDW.7, G5-73a.KDW.8, G5-73a.KDW.9, G5-73a.KDW.10 – drogi wewnętrzne - § 24,
- 18) G5-73a.KP.11 – ciąg pieszcy - § 25.

**§ 4.** Część terenu objętego planem znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 5.** W zakresie ochrony środowiska – obowiązuje stosowanie odpowiednich środków technicznych zapewniających ochronę przed nadmiernym poziomem hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi – zgodnie z przepisami i normami odrębnymi.

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

- 1) droga publiczna klasy G (główna) oznaczona w planie symbolem G5-73a.KDG.1 – od północy i południa włączona w dalszy przebieg drogi krajowej nr 31,
- 2) droga publiczna klasy D (dojazdowej) oznaczona w planie symbolem G5-73a.KDD.3 i Pn-73a.KDD.3 – od wschodu i zachodu włączona w dalszy przebieg drogi poza obszarem planu.

**§ 7.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) strefie zainwestowania – rozumie się przez to powierzchnię działki budowlanej przyległą do drogi publicznej lub wewnętrznej o parametrach technicznych wymaganych planem i obejmującą powierzchnię zabudowy wraz z opaską o szerokości minimum 1 m wokół tej powierzchni, powierzchnię dojazdów do garaży, dojścia do głównego wejścia do budynku oraz powierzchnię miejsc gromadzenia odpadów,
- 2) 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,
- 3) połaciach głównych – rozumie się co najmniej dwie symetryczne połacie dachowe, których powierzchnia jest największa,
- 4) kalenicy głównej – rozumie się przez to kalenicę utworzoną przez połacie główne,
- 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 o wysięgu nie większym niż 1,5 m oraz zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków o wysięgu nie większym niż 3 m,
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy od przyległych lasów lub terenów planowanych do zalesienia – rozumie się linię najbliższego usytuowania budynków lub części budynków ze ścianami zewnętrznymi od strony lasu nierozprzestrzeniającymi ognia i przekryciami dachów nierozprzestrzeniającymi ognia oraz określanych w przepisach odrębnych jako budynki ZL, IN i PM o gęstości obciążenia ogniowego strefy pożarowej Q równej lub mniejszej od 1000 MJ/m<sup>2</sup>; usytuowanie budynków innych niż wymienione, w stosunku do przyległych lasów lub terenów planowanych do zalesienia, musi uwzględniać wymagania określone w przepisach odrębnych.

## Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### § 8. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	<b>G5-73a.MN.1</b> o powierzchni 0,1539 ha.
		2)	<b>G5-73a.MN.2</b> o powierzchni 0,0583 ha.
		3)	<b>G5-73a.MN.3</b> o powierzchni 0,4219 ha.
		4)	<b>G5-73a.MN.4</b> o powierzchni 0,2946 ha.
		5)	<b>G5-73a.MN.5</b> o powierzchni 0,7535 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z budynkami gospodarczymi i garażami.	
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: a) od linii rozgraniczających drogi - w odległości określonej na rysunku planu, b) w sąsiedztwie istniejącej zabudowy – w linii tej zabudowy według rysunku planu. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej

			działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja musi być usytuowana wyłącznie w poddaszu użytkowym.
		3)	Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 11 m, a wysokość odrębnych budynków usługowych, gospodarczych i garaży nie może przekraczać 7 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 7 m, w tym wysokość cokołów nie może przekraczać 0,8 m.
		5)	W nowych budynkach mieszkalnych obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połąci głównych od 40 do 50 stopni, maksymalnym występie okapów - do 0,8 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.
		6)	W nowych obiektach gospodarczych lub garażach nowych obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połąci głównych od 30 do 50 stopni.
		7)	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 lub dopuszcza się utrzymanie wyłącznie wysokości elewacji frontowej – stosownie do oznaczeń na rysunku planu.
		8)	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, 4, 5 i 6.
		9)	Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
		10)	Powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 20 %.
		11)	Intensywność zabudowy działki budowlanej: a) minimalna nie może być mniejsza od wartości 0,10, b) maksymalna nie może przekraczać wartości 0,50.
		12)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 60 % powierzchni działki budowlanej.
		13)	Obowiązuje nasadzenie zieleni urządzonej w pasie terenu o szerokości minimum 3 m wzdłuż granic działek przylegających do dróg publicznych lub wewnętrznych – z wyłączeniem podjazdów i miejsc postojowych.
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 dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20 m, z wyłączeniem działek położonych w głębi terenów, działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych oraz działek wyodrębnionych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, b) powierzchni nie mniejszej niż 800 m <sup>2</sup> , z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych oraz działek wyodrębnionych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej (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 OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna działek budowlanych, w tym w zakresie dojazdów pożarowych o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych, z przyległej drogi oznaczonej symbolem G5-73a.KDG.1.
		2)	W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 1 nowe mieszkanie.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w przyległych 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 w ilości określonej w przepisach odrębnych - z hydrantów ulicznych nadziemnych lub podziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej. Do czasu

			realizacji sieci kanalizacji ściekowej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych. Wraz z powstaniem możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ściekowej - obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych z dojazdów, podjazdów i miejsc postojowych dla samochodów - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległych drogach (z wyłączeniem istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w drodze oznaczonej symbolem G5-73a.KDG.1), włączonej do systemu kanalizacji deszczowej wyposażonego w separator substancji ropopochodnych. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
		4)	Obowiązuje zachowanie szczegółowych urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę tych urządzeń w sposób nie pogarszający stosunków wodnych na terenach objętych planem oraz na terenach zlewniowo związanych.
		5)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz przewodowy lub miejski system ciepłowniczy. Do czasu realizacji sieci gazowej lub ciepłowniczej dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych źródeł energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych.
		6)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległych drogach, w tym: a) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, b) obowiązuje zapewnienie możliwości dojazdu sprzętem specjalistycznym do linii elektroenergetycznych i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
		7)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.
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 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

### § 9. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	<b>G5-73a.MN.6</b> o powierzchni 0,8589 ha.
		2)	<b>G5-73a.MN.7</b> o powierzchni 0,8290 ha.
		3)	<b>G5-73a.MN.8</b> o powierzchni 0,1154 ha.
		4)	<b>G5-73a.MN.9</b> o powierzchni 1,4156 ha.
		5)	<b>G5-73a.MN.10</b> o powierzchni 0,0914 ha.
		6)	<b>G5-73a.MN.11</b> o powierzchni 0,9790 ha.
		7)	<b>G5-73a.MN.12</b> o powierzchni 0,5216 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z budynkami gospodarczymi i garażami.
		2)	Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej zabudowy usługowej w budynkach odrębnych lub lokalizację wbudowanej funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych – z wyłączeniem wymienionych w przepisach odrębnych rodzajów przedsięwzięć mogących potencjalnie bądź zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 30 % łącznej powierzchni użytkowej.
		3)	Na terenie oznaczonym symbolem G5-73a.MN.6 ustala się możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o charakterze magistralnym.
		4)	Na terenach oznaczonych symbolami G5-73a.MN.6, G5-73a.MN.7, G5-73a.MN.8, G5-73a.MN.9, w strefie o złożonych warunkach gruntowych oznaczonej na rysunku planu, ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych zaliczanych do drugiej i trzeciej kategorii geotechnicznej określonej w przepisach odrębnych.
		5)	Tereny oznaczone symbolami G5-73a.MN.8, G5-73a.MN.11, G5-73a.MN.12 oraz fragmenty terenów oznaczonych symbolami G5-73a.MN.6, G5-73a.MN.7, G5-73a.MN.9 są położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat lub w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.
		6)	Na terenach lub ich fragmentach położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, ustala się zakaz lokalizacji obiektów

			<p>budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi. Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, nie dotyczy obiektów lokowanych na dopuszczonych i wyznaczonych w planie strefach zainwestowania, gdzie obowiązują nakazy:</p> <p>a) podniesienia poziomu gruntu do rzędnej co najmniej 1,8 m npm,  b) zapewnienia bezpośredniego dostępu ewakuacyjnego wyłącznie do drogi o parametrach wymaganych w planie.</p>
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	<p>Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:</p> <p>a) od linii rozgraniczających drogi - w odległościach określonych na rysunku planu,  b) od przyległych lasów lub terenów planowanych do zalesienia,  c) od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (do czasu ich przebudowy lub likwidacji) – w odległości 8 m.</p> <p>Dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych.</p>
		2)	<p>W strefach zainwestowania, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczące wyłącznie obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi.</p>
		3)	<p>Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja musi być usytuowana wyłącznie w poddaszu użytkowym.</p>
		4)	<p>Wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych nie może przekraczać 11 m, a wysokość odrębnych budynków usługowych, gospodarczych i garaży nie może przekraczać 7 m.</p>
		5)	<p>Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 7 m, w tym wysokość cokołów nie może przekraczać 0,8 m.</p>
		6)	<p>W nowych budynkach mieszkalnych obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, wielospadowych o nachyleniu połąci głównych od 30 do 50 stopni, maksymalnym występie okapów - do 0,8 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.</p>
		7)	<p>W nowych obiektach gospodarczych lub garażach nowych obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połąci głównych od 30 do 50 stopni.</p>
		8)	<p>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 lub dopuszcza się utrzymanie wyłącznie wysokości elewacji frontowej – stosownie do oznaczeń na rysunku planu.</p>
		9)	<p>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, 4, 5 i 6.</p>
		10)	<p>W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują nakazy:</p> <p>a) w nowych budynkach (do rzędnej co najmniej 2,1 m npm) – zastosowania materiałów budowlanych odpornych na działanie wód powodziowych,  b) w budynkach istniejących (w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy) – zastosowania izolacji chroniącej przed działaniem wód powodziowych.</p>
		11)	<p>Obowiązuje zakaz:</p> <p>a) w nowych budynkach – usytuowania posadzki parteru na rzędnej poniżej 1,8 m npm, a posadzki lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 2,0 m npm,  b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym,  c) do czasu przebudowy lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej – sadzenia zieleni wysokiej w pasie szerokości 12 m (po 6 m po każdej ze stron od osi linii).</p>
		12)	<p>Powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 20 %.</p>
		13)	<p>Intensywność zabudowy działki budowlanej:</p> <p>a) minimalna nie może być mniejsza od wartości 0,10,  b) maksymalna nie może przekraczać wartości 0,50.</p>
		14)	<p>Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 60 % powierzchni działki budowlanej.</p>
		15)	<p>Obowiązuje nasadzenie zieleni urządzonej w pasie terenu o szerokości minimum 3 m wzdłuż granic działek przylegających do dróg publicznych lub wewnętrznych – z wyłączeniem podjazdów i miejsc postojowych.</p>

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 dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych:</p> <p>a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 25 m, z wyłączeniem działek położonych w głębi terenów, działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych oraz działek wyodrębnionych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,</p> <p>b) powierzchni nie mniejszej niż 1 200 m, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych oraz działek wyodrębnionych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,</p> <p>c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni,</p> <p>d) dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej (dojazdu i dojścia).</p>	
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 OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna działek budowlanych, w tym w zakresie dojazdów pożarowych o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych, z przyległych dróg o parametrach wymaganych w planie i oznaczonych symbolami G5-73a.KDD.2 i Pn-73a.KDD.2, G5-73a.KDW.5, G5-73a.KDW.7, G5-73a.KDW.8, G5-73a.KDW.9, G5-73a.KDW.10, a także z dróg położonych poza obszarem planu - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2)	W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: a) dla funkcji mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na każde 1 nowe mieszkanie, b) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m <sup>2</sup> nowej powierzchni użytkowej.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w przyległych 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 w ilości określonej w przepisach odrębnych - z hydrantów ulicznych nadziemnych lub podziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej, wyłącznie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych. Wraz z powstaniem możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ściekowej - obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych z dojazdów, podjazdów i miejsc postojowych dla samochodów - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległych drogach, włączonej do systemu kanalizacji deszczowej wyposażonego w separator substancji ropopochodnych. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
		4)	Obowiązuje zachowanie szczegółowych urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę tych urządzeń w sposób nie pogarszający stosunków wodnych na terenach objętych planem oraz na terenach zlewniowo związanych.
		5)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystywać gaz przewodowy lub miejski system ciepłowniczy. Do czasu realizacji sieci gazowej lub ciepłowniczej dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych źródeł energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych.
		6)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległych drogach, w tym: a) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, b) obowiązuje zapewnienie możliwości dojazdu sprzętem specjalistycznym do linii elektroenergetycznych i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
		7)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.
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 30 % wzrostu wartości nieruchomości.	

**§ 10. TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ.**

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia		
1.	OZNACZENIE TERENU		<b>G5-73a.U.13</b> o powierzchni 0,1731 ha.		
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod zabudowę usługową (z wyłączeniem wymienionych w przepisach odrębnych rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko).		
		2)	Fragment terenu jest położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.		
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: a) od linii rozgraniczających drogi - w odległości określonej na rysunku planu, b) od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV (do czasu jej przebudowy lub likwidacji) – w odległości 8 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem G5-73a.KDG.1 dotyczy wyłącznie budynków. Usytuowanie obiektów budowlanych innych niż budynki, od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem G5-73a.KDG.1 - w odległości określonej w przepisach odrębnych.		
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch.		
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 13 m.		
		4)	W przypadku zwieńczenia zabudowy dachami o spadku połąci do 25 stopni obowiązuje stosowanie ścianek attykowych kryjących spadek połąci dachowych. W przypadku zwieńczenia zabudowy dachami o spadku połąci powyżej 25 stopni obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o maksymalnym wysięgu okapów poziomych - do 0,8 m i maksymalnym wysięgu okapów skośnych - do 0,5 m.		
		5)	W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje nakaz zastosowania w budynkach materiałów budowlanych odpornych na działanie wód powodziowych – do rzędnej co najmniej 2,1 m npm.		
		6)	Obowiązuje zakaz: a) usytuowania posadzki parteru na rzędnej poniżej 1,8 m npm, b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym, c) do czasu przebudowy lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej – sadzenia zieleni wysokiej w pasie szerokości 12 m (po 6 m po każdej ze stron od osi linii).		
		7)	Maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 80%.		
		8)	Intensywność zabudowy działki budowlanej: a) minimalna nie może być mniejsza od wartości 0,10, b) maksymalna nie może przekraczać wartości 1,50.		
		11)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej.		
		12)	Obowiązuje nakaz pełnego dostosowania rozwiązań funkcjonalnych i komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych - w budynkach i w ich otoczeniu.		
		4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych oraz działek wyodrębnionych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości.
		5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna terenu, w tym w zakresie dojazdów pożarowych o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych, wyłącznie z drogi oznaczonej symbolem G5-73a.KDW.4 lub poprzez przyległe tereny położone poza obszarem planu – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.		
		2)	W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 50 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej.		
		3)	W przypadku, gdy obliczona według zasad wymienionych w pkt 2 dla funkcji usługowej i pensjonatowo-hotelarskiej, sumaryczna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej przekroczy liczbę pięć, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w liczbie: a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25, b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 75,		

			c) 2 % ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 75, a sposób ich usytuowania musi umożliwiać osobom niepełnosprawnym bezpośredni dostęp do ciągów pieszych.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w przyległych 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 w ilości określonej w przepisach odrębnych - z hydrantów ulicznych nadziemnych lub podziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej, wyłącznie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych. Wraz z powstaniem możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ściekowej - obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych z dojazdów, podjazdów i miejsc postojowych dla samochodów - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległych drogach (z wyłączeniem istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w drodze oznaczonej symbolem G5-73a.KDG.1), włączonej do systemu kanalizacji deszczowej wyposażonego w separator substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
		4)	Obowiązuje zachowanie szczegółowych urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę tych urządzeń w sposób nie pogarszający stosunków wodnych na terenach objętych planem oraz na terenach zlewniowo związanych.
		5)	Do celów technologicznych, bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz przewodowy lub miejski system ciepłowniczy. Do czasu realizacji sieci gazowej lub ciepłowniczej dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych źródeł energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych.
		6)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległych drogach, w tym: a) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, b) obowiązuje zapewnienie możliwości dojazdu sprzętem specjalistycznym do linii elektroenergetycznych i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
		7)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.
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 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

#### § 11. TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, USŁUG TURYSTYCZNYCH I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		<b>G5-73a.U/UT/MN.14</b> o powierzchni 1,4946 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod budowę usługową (z wyłączeniem wymienionych w przepisach odrębnych rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko) i budowę usług turystycznych (pensjonatowo-hotelarskich) jako przedsięwzięcia podstawowe.
		2)	Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej funkcji mieszkalnej wyłącznie na potrzeby własne inwestora (w tym odrębnych budynków mieszkalnych) - pod warunkiem, że jej powierzchnia użytkowa nie przekroczy 100 % powierzchni funkcji podstawowej.
		3)	Ustala się możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o charakterze magistralnym.
		4)	Na fragmencie terenu, w strefie o złożonych warunkach gruntowych oznaczonej na rysunku planu, ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych zaliczanych do drugiej i trzeciej kategorii geotechnicznej określonej w przepisach odrębnych.
		5)	Fragmenty terenu są położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz



			na 100 lat lub w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.
		6)	Na fragmentach terenu położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi. Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, nie dotyczy obiektów lokowanych na dopuszczonych i wyznaczonych w planie strefach zainwestowania, gdzie obowiązuje nakaz podniesienia poziomu gruntu do rzędnej co najmniej 1,8 m npm.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: a) od linii rozgraniczających drogi - w odległości określonej na rysunku planu, b) od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV (do czasu jej przebudowy lub likwidacji) – w odległości 8 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem G5-73a.KDG.1 dotyczy wszystkich obiektów budowlanych.
		2)	W strefach zainwestowania, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczące wyłącznie obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi.
		3)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać: a) dwóch w budynkach usługowych, b) trzech w budynkach pensjonatowo-hotelarskich, mieszkalno-usługowych i mieszkalnych. Trzecia kondygnacja musi być usytuowana wyłącznie w poddaszu użytkowym.
		4)	Wysokość budynków nie może przekraczać: a) 13 m w zabudowie usługowej i pensjonatowo-hotelarskiej, b) 11 m w zabudowie mieszkalno-usługowej i mieszkalnej, c) 7 m w zabudowie gospodarczej i garażowej.
		5)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać: a) 13 m w zabudowie usługowej i pensjonatowo-hotelarskiej, b) 7 m w zabudowie mieszkalno-usługowej i mieszkalnej,
		6)	W przypadku zwieńczenia zabudowy dachami o spadku połaci do 25 stopni obowiązuje stosowanie ścianek attykowych kryjących spadek połaci dachowych. W przypadku zwieńczenia zabudowy dachami o spadku połaci powyżej 25 stopni obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o maksymalnym wysięgu okapów poziomych - do 0,8 m i maksymalnym wysięgu okapów skośnych - do 0,5 m.
		7)	W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje nakaz zastosowania w budynkach materiałów budowlanych odpornych na działanie wód powodziowych – do rzędnej co najmniej 2,1 m npm.
		8)	Obowiązuje zakaz: a) usytuowania posadzki parteru na rzędnej poniżej 1,8 m npm, a posadzki lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 2,0 m npm, b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym. c) do czasu przebudowy lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej – sadzenia zieleni wysokiej w pasie szerokości 12 m (po 6 m po każdej ze stron od osi linii).
		9)	Maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 60 %.
		10)	Intensywność zabudowy działki budowlanej: a) minimalna nie może być mniejsza od wartości 0,30, b) maksymalna nie może przekraczać wartości 1,50.
		11)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej.
		12)	Obowiązuje nakaz pełnego dostosowania rozwiązań funkcjonalnych i komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych - w budynkach i w ich otoczeniu.
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, dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych nowych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 30 m, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych, b) powierzchni nie mniejszej niż 2000 m <sup>2</sup> , a także powierzchni zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 3 pkt 9, 10 i 11 oraz w ust. 6 pkt 2, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych,

		c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej (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 OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1) Obsługa komunikacyjna działek budowlanych, w tym w zakresie dojazdów pożarowych o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych, wyłącznie z drogi oznaczonej symbolem G5-73a.KDW.5. 2) W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: a) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m2 powierzchni użytkowej b) dla funkcji pensjonatowo-hotelarskiej - 1 miejsce postojowe na każde 2 łóżka, c) dla funkcji mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na każde 1 mieszkanie. 3) W przypadku, gdy obliczona według zasad wymienionych w pkt 2 dla funkcji usługowej i pensjonatowo-hotelarskiej, sumaryczna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej przekroczy liczbę pięć, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w liczbie: a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25, b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 75, c) 2 % ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 75, a sposób ich usytuowania musi umożliwiać osobom niepełnosprawnym bezpośredni dostęp do ciągów pieszych.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1) Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w przyległych 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 w ilości określonej w przepisach odrębnych - z hydrantów ulicznych nadziemnych lub podziemnych montowanych na sieci wodociągowej. 2) Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej, wyłącznie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych. Wraz z powstaniem możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ściekowej - obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych. 3) Odprowadzenie wód opadowych z dośń, podjazdów i miejsc postojowych dla samochodów - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległych drogach (z wyłączeniem istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w drodze oznaczonej symbolem G5-73a.KDG.1), włączonej do systemu kanalizacji deszczowej wyposażonego w separator substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. 4) Obowiązuje zachowanie szczegółowych urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę tych urządzeń w sposób nie pogarszający stosunków wodnych na terenach objętych planem oraz na terenach zlewniowo związanych. 5) Do celów technologicznych, bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz przewodowy lub miejski system ciepłowniczy. Do czasu realizacji sieci gazowej lub ciepłowniczej dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych źródeł energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych. 6) Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległych drogach, w tym: a) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, b) obowiązuje zapewnienie możliwości dojazdu sprzętem specjalistycznym do linii elektroenergetycznych i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii. 7) Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.
8.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 30 %

**§ 12. TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ.**

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		<b>G5-73a.U/MN.15</b> o powierzchni 0,8311 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod budowę usługową (z wyłączeniem wymienionych w przepisach odrębnych rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko) jako przedsięwzięcia podstawowe.
		2)	Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej funkcji mieszkalnej wyłącznie na potrzeby własne inwestora (w tym odrębnych budynków mieszkalnych) - pod warunkiem, że jej powierzchnia użytkowa nie przekroczy 100 % powierzchni funkcji podstawowej.
		3)	Fragmety terenu są położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat lub w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających drogi - w odległości określonej na rysunku planu.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać: a) dwóch w budynkach usługowych, b) trzech w budynkach mieszkalno-usługowych i mieszkalnych. Trzecia kondygnacja musi być usytuowana wyłącznie w poddaszu użytkowym.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać: a) 13 m w zabudowie usługowej, b) 11 m w zabudowie mieszkalno-usługowej i mieszkalnej, c) 7 m w zabudowie gospodarczej i garażowej.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać: a) 13 m w zabudowie usługowej, b) 7 m w zabudowie mieszkalno-usługowej i mieszkalnej.
		5)	W przypadku zwieńczenia zabudowy dachami o spadku połąci do 25 stopni obowiązuje stosowanie ścianek atykowych kryjących spadek połąci dachowych. W przypadku zwieńczenia zabudowy dachami o spadku połąci powyżej 25 stopni obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o maksymalnym wysięgu okapów poziomych - do 0,8 m i maksymalnym wysięgu okapów skośnych - do 0,5 m.
		6)	W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje nakaz zastosowania w budynkach materiałów budowlanych odpornych na działanie wód powodziowych – do rzędnej co najmniej 2,1 m npm.
		7)	Obowiązuje zakaz: a) usytuowania posadzki parteru na rzędnej poniżej 1,8 m npm, a posadzki lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 2,0 m npm, b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
		8)	Maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 60 %.
		9)	Intensywność zabudowy działki budowlanej: a) minimalna nie może być mniejsza od wartości 0,30, b) maksymalna nie może przekraczać wartości 1,50.
		10)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej.
		11)	Obowiązuje nakaz pełnego dostosowania rozwiązań funkcjonalnych i komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych - w budynkach i w ich otoczeniu.
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, dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych nowych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 25 m, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych, b) powierzchni nie mniejszej niż 1.500 m <sup>2</sup> , a także powierzchni zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 3 pkt 8, 9 i 10 oraz w ust. 6 pkt 2, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych, c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej (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 OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna, w tym w zakresie dojazdów pożarowych o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych, działek budowlanych przyległych: a) tylko do drogi publicznej oznaczonej symbolem G5-73a.KDG.1 – z tej drogi poprzez istniejący zjazd lub poprzez przyległe działki na zasadach określonych w przepisach odrębnych, b) tylko do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem G5-73a.KDW.5 – wyłącznie z tej drogi.
		2)	W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: a) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m2 powierzchni użytkowej b) dla funkcji mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na każde 1 mieszkanie.
		3)	W przypadku, gdy obliczona według zasad wymienionych w pkt 2 dla funkcji usługowej, sumaryczna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej przekroczy liczbę pięć, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w liczbie: a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25, b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 75, c) 2 % ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 75, a sposób ich usytuowania musi umożliwiać osobom niepełnosprawnym bezpośredni dostęp do ciągów pieszych.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w przyległych 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 w ilości określonej w przepisach odrębnych - z hydrantów ulicznych nadziemnych lub podziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej, wyłącznie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych. Wraz z powstaniem możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ściekowej - obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych z dojazdów, podjazdów i miejsc postojowych dla samochodów - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległych drogach (z wyłączeniem istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w drodze oznaczonej symbolem G5-73a.KDG.1), włączonej do systemu kanalizacji deszczowej wyposażonego w separator substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
		4)	Obowiązuje zachowanie szczegółowych urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę tych urządzeń w sposób nie pogarszający stosunków wodnych na terenach objętych planem oraz na terenach zlewniowo związanych.
		5)	Do celów technologicznych, bytowych i grzewczych należy wykorzystywać gaz przewodowy lub miejski system ciepłowniczy. Do czasu realizacji sieci gazowej lub ciepłowniczej dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych źródeł energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych.
		6)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległych drogach, w tym dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej.
		7)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.
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 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

### § 13. TEREN ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY, ADMINISTRACJI I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE	<b>G5-73a.UO/UA/MW.16</b>	o powierzchni 0,4200 ha.

TERENU		
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1) Teren przeznaczony pod zabudowę usług oświaty, administracji i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
		2) Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej funkcji mieszkalnej wyłącznie na potrzeby własne inwestora (w tym odrębnych budynków mieszkalnych) - pod warunkiem, że jej powierzchnia użytkowa nie przekroczy 30 % powierzchni funkcji podstawowej.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w sąsiedztwie istniejącej zabudowy – w linii tej zabudowy według rysunku planu.
		2) Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch.
		3) Wysokość budynków nie może przekraczać 12 m.
		4) Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 9 m.
		5) W przypadku zwieńczenia zabudowy dachami o spadku połąci do 25 stopni obowiązuje stosowanie ścianek attykowych kryjących spadek połąci dachowych. W przypadku zwieńczenia zabudowy dachami o spadku połąci powyżej 25 stopni obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o maksymalnym wysięgu okapów poziomych - do 0,8 m i maksymalnym wysięgu okapów skośnych - do 0,5 m.
		6) Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
		7) Maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 40 %.
		8) Intensywność zabudowy działki budowlanej: a) minimalna nie może być mniejsza od wartości 0,20, b) maksymalna nie może przekraczać wartości 0,80.
		9) Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej.
		10) Obowiązuje nakaz pełnego dostosowania rozwiązań funkcjonalnych i komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych - w budynkach i w ich otoczeniu.
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 nowych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 25 m, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych, b) powierzchni nie mniejszej niż 800 m <sup>2</sup> , a także powierzchni zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 3 pkt 7, 8 i 9 oraz w ust. 6 pkt 2, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych, c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej (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 OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1) Obsługa komunikacyjna działek budowlanych w granicach terenu, w tym w zakresie dojazdów pożarowych o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych: a) z drogi publicznej oznaczonej symbolem G5-73a.KDG.1 – wyłącznie poprzez jeden zjazd istniejący lub jeden nowy projektowany, po likwidacji istniejącego zjazdu, b) z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem G5-73a.KDW.5 lub poprzez przyległe działki na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2) W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: a) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej b) dla funkcji mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na każde 1 mieszkanie.
		3) Obowiązuje zapewnienie dwóch miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a sposób ich usytuowania musi umożliwiać osobom niepełnosprawnym bezpośredni dostęp do ciągów pieszych.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1) Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w przyległych 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 w ilości określonej w przepisach odrębnych - z hydrantów ulicznych nadziemnych lub podziemnych montowanych na sieci wodociągowej.

		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych. Wraz z powstaniem możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ściekowej - obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych z dojazdów, podjazdów i miejsc postojowych dla samochodów - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległych drogach (z wyłączeniem istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w drodze oznaczonej symbolem G5-73a.KDG.1), włączonej do systemu kanalizacji deszczowej wyposażonego w separator substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
		4)	Obowiązuje zachowanie szczegółowych urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę tych urządzeń w sposób nie pogarszający stosunków wodnych na terenach objętych planem oraz na terenach zlewniowo związanych.
		5)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz przewodowy lub miejski system ciepłowniczy. Do czasu realizacji sieci gazowej lub ciepłowniczej dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych źródeł energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych.
		6)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległych drogach, w tym dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej.
		7)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.
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 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

#### § 14. TEREN SPORTU I REKREACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		<b>G5-73a.US/IT.17</b> o powierzchni 2,1733 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony na cele sportu i rekreacji - basen przystani jachtowej powiązany kanałem z tzw. Kanałem Ciepłym oraz na cele infrastruktury technicznej – wał przeciwpowodziowy.
		2)	Dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych związanych wyłącznie z funkcją przystani jachtowej, w tym związanych z obsługą gastronomiczno-handlową i sanitarno-socjalną tej przystani jachtowej, a także dopuszcza się przebudowę wału przeciwpowodziowego pod warunkiem zachowania jego dotychczasowych parametrów technicznych.
		3)	Teren jest położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat lub w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej.
		2)	Wysokość budynków nie może przekraczać 7 m. Ograniczenie wysokości nie dotyczy wysokości budynków związanych z obsługą jachtów.
		3)	Obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o dowolnym nachyleniu połaci.
		4)	W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje nakaz zastosowania w budynkach materiałów budowlanych odpornych na działanie wód powodziowych – do rzędnej co najmniej 2,1 m npm.
		5)	Obowiązuje zakaz: a) usytuowania posadzki parteru na rzędnej poniżej 1,8 m npm, b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
		6)	Lokowanie obiektów budowlanych, studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowy – wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		7)	Powierzchnia zabudowy terenu, z wyłączeniem gruntów pod wodami, nie może przekraczać 5 %.
		8)	Powierzchnia biologicznie czynna, z wyłączeniem gruntów pod wodami, musi zajmować co najmniej 75 % powierzchni terenu.
		9)	Dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej i ciągu pieszego na koronie wału

			przeciwpowodziowego - pod warunkiem zastosowania odpowiedniej nawierzchni utwardzonej.
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 scaleniach, 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.
		3)	Rozplanowanie powierzchni biologicznie czynnej, a także utwardzonych nawierzchni terenu powinno uwzględniać obowiązek zachowania istniejących, wartościowych przyrodniczo zespołów roślinnych i siedlisk zwierząt.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna terenu, w tym w zakresie dojazdu pożarowego o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych, z drogi oznaczonej symbolem G5-73a.KDW.4 lub poprzez przyległy teren oznaczony symbolem G5-73a.ZP.23.
		2)	W granicach terenu, dla funkcji przystani jachtowej, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 1 miejsce cumownicze jachtu.
		3)	Obowiązuje zapewnienie dwóch miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a sposób ich usytuowania musi umożliwiać osobom niepełnosprawnym bezpośredni dostęp do ciągów pieszych.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w przyległej drodze. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe w ilości określonej w przepisach odrębnych - z hydrantów ulicznych nadziemnych lub podziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych – wyłącznie do sieci kanalizacji ściekowej.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych z dojazdów, podjazdów i miejsc postojowych dla samochodów - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległej drodze, włączonej do systemu kanalizacji deszczowej wyposażonego w separator substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
		4)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz przewodowy lub miejski system ciepłowniczy. Do czasu realizacji sieci gazowej lub ciepłowniczej dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych źródeł 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 przyległej drodze, w tym dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.
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 5 % wzrostu wartości nieruchomości.	

#### § 15. TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	<b>G5-73a.RM.18</b> o powierzchni 1,1463 ha.
		2)	<b>G5-73a.RM.19</b> o powierzchni 9,1949 ha.
		3)	<b>G5-73a.RM.20</b> o powierzchni 0,5676 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych jako przedsięwzięcia podstawowe – z wyłączeniem wymienionych w przepisach odrębnych rodzajów przedsięwzięć mogących potencjalnie bądź zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
		2)	W budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację wbudowanej funkcji usługowej służącej wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu - z wyłączeniem wymienionych w przepisach odrębnych rodzajów przedsięwzięć mogących potencjalnie bądź zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 30 % łącznej powierzchni użytkowej.

		3)	Na terenach oznaczonych symbolami G5-73a.RM.18, G5-73a.RM.19 ustala się możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o charakterze magistralnym.
		4)	Na fragmentach terenów, w strefie o złożonych warunkach gruntowych oznaczonej na rysunku planu, ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych zaliczanych do drugiej i trzeciej kategorii geotechnicznej określonej w przepisach odrębnych.
		5)	Fragmenty terenów są położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat lub w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.
		6)	Na fragmentach terenów położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: a) od linii rozgraniczających drogi - w odległości określonej na rysunku planu, b) od przyległych lasów, z zastrzeżeniem warunków, o których mowa w § 7 pkt 6 - w odległości 12 m, c) na granicy bardzo niekorzystnych warunków geotechnicznych – według rysunku planu, d) na granicy rezerwy terenu pod lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o charakterze magistralnym – według rysunku planu. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja musi być usytuowana wyłącznie w poddaszu użytkowym.
		3)	Wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych nie może przekraczać 11 m, a wysokość budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży nie może przekraczać 9 m.
		4)	Wysokość cokołów w budynkach mieszkalnych nie może przekraczać 0,8 m.
		5)	W nowych budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych od 30 do 45 stopni. Dopuszcza się stosowanie lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami.
		6)	W nowych budynkach inwentarskich, gospodarczych i garażach obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych co najmniej 15 stopni. Dopuszcza się stosowanie połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami.
		7)	W nowych obiektach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych obowiązuje pokrycia ceramiczne, cementowe lub z blachy profilowanej w kolorach matowych (imitujących barwy naturalnej ceramiki).
		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, geometrii i pokrycia 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)	W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują nakazy: a) w nowych budynkach (do rzędnej co najmniej 2,1 m npm) – zastosowania materiałów budowlanych odpornych na działanie wód powodziowych, b) w budynkach istniejących (w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy) – zastosowania izolacji chroniącej przed działaniem wód powodziowych.
		11)	Obowiązuje zakaz: a) w nowych budynkach – usytuowania posadzki parteru na rzędnej poniżej 1,8 m npm, a posadzki lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 2,0 m npm, b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
		12)	Powierzchnia zabudowy działki nie może przekraczać 40 %.
		13)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 40 % powierzchni działki.
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, obowiązują zasady podziału nieruchomości określone w przepisach



		odrębnych.
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	<p>1) Obsługa komunikacyjna działek, w tym w zakresie dojazdów pożarowych o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych, z przyległych dróg oznaczonych symbolami G5-73a.KDD.2 i Pn-73a.KDD.2, G5-73a.KDW.6, G5-73a.KDW.8, G5-73a.KP.11.</p> <p>2) Dopuszcza się lokalizację dróg technicznych do obsługi urządzeń melioracyjnych.</p> <p>3) W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: a) dla funkcji mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na każde 1 nowe mieszkanie b) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m2 nowej powierzchni użytkowej.</p>
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	<p>1) Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w przyległych 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 w ilości określonej w przepisach odrębnych - z hydrantów ulicznych nadziemnych lub podziemnych montowanych na sieci wodociągowej.</p> <p>2) Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej, wyłącznie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych. Wraz z powstaniem możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ściekowej - obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych.</p> <p>3) Odprowadzenie wód opadowych z dojazdów, podjazdów i miejsc postojowych dla samochodów - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległych drogach (z wyłączeniem istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w drodze oznaczonej symbolem G5-73a.KDG.1), włączonej do systemu kanalizacji deszczowej wyposażonego w separator substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.</p> <p>4) Obowiązuje zachowanie szczegółowych urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę tych urządzeń w sposób nie pogarszający stosunków wodnych na terenach objętych planem oraz na terenach zlewniowo związanych.</p> <p>5) Do celów technologicznych, bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz przewodowy, miejski system ciepłowniczy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych.</p> <p>6) Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległych drogach, w tym: a) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, b) obowiązuje zapewnienie możliwości dojazdu sprzętem specjalistycznym do linii elektroenergetycznych i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.</p> <p>7) Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.</p>
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.

## § 16. TEREN LASU.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	<b>G5-73a.ZL.21</b>	o powierzchni 0,9958 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU		Teren lasu – do dalszego użytkowania.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU		Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej - z wyłączeniem obiektów związanych z gospodarką leśną.
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 obowiązują zasady podziału nieruchomości określone w przepisach odrębnych.
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej symbolami G5-73a.KDD.2 i Pn-73a.KDD.2 lub z drogi położonej poza obszarem planu - na zasadach określonych

		w przepisach odrębnych.
6.	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 5 % wzrostu wartości nieruchomości.

### § 17. TEREN LASU.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		<b>G5-73a.ZLz.22</b> o powierzchni 0,0641 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU		Teren przeznaczony do zalesienia - z dopuszczeniem zalesień mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU		Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej- z wyłączeniem obiektów związanych z gospodarką leśną.
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 obowiązują zasady podziału nieruchomości określone w przepisach odrębnych.
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Obsługa komunikacyjna terenów poprzez przyległy teren leśny – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6.	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 5 % wzrostu wartości nieruchomości.

### § 18. TERENY ZIELENI PARKOWEJ.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	<b>G5-73a.ZP.23</b> o powierzchni 8,0847 ha.
		2)	<b>Pn-73a.ZP.24</b> o powierzchni 11,3848 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Tereny przeznaczone na zieleni parkową.
		2)	Dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 10 % powierzchni terenu.
		3)	Dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych o konstrukcji szkieletowej związanych wyłącznie z obsługą sanitarno-socjalną urządzeń sportowych.
		4)	Ustala się możliwość lokalizacji urządzeń melioracji oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o charakterze magistralnym.
		5)	Tereny są położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat lub w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Ilość kondygnacji nie może przekraczać jednej.
		2)	Wysokość obiektu nie może przekraczać 7 m.
		3)	Obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych o nachyleniu połąci od 15 do 30 stopni.
		4)	W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje nakaz zastosowania w budynkach materiałów budowlanych odpornych na działanie wód powodziowych – do rzędnej co najmniej 2,1 m npm.
		5)	Obowiązuje zakaz usytuowania posadzki parteru na rzędnej poniżej 1,8 m npm.
		6)	Lokowanie obiektów budowlanych, studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowy – wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		7)	Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 1 %.
		8)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 70 % powierzchni terenu.
4.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH		Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym, b) tymczasowych obiektów handlowych i gastronomicznych.
5.	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, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
6.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2)	Rozplanowanie zieleni urządzonej i ścieżek pieszych oraz elementów małej architektury powinno uwzględniać obowiązek zachowania istniejących, wartościowych przyrodniczo zespołów roślinnych i siedlisk zwierząt.
7.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych oznaczonych symbolami G5-73a.KDD.3 i Pn-73a.KDD.3, G5-73a.KDW.4 oraz z drogi

			położonej poza obszarem planu - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2)	Dopuszcza się lokalizację dróg technicznych do obsługi urządzeń melioracyjnych.
8.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele gospodarcze - z sieci wodociągowej w przyległych drogach.
		2)	Obowiązuje zachowanie szczegółowych urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę tych urządzeń w sposób nie pogarszający stosunków wodnych na terenach objętych planem oraz na terenach zlewniowo związanych.
		3)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległych drogach, w tym: a) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, b) obowiązuje zapewnienie możliwości dojazdu sprzętem specjalistycznym do linii elektroenergetycznych i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
		4)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.
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 5 % wzrostu wartości nieruchomości.

### § 19. TEREN ZIELENI NATURALNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		<b>G5-73a.ZN/IT.25</b> o powierzchni 1,1114 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren zieleni naturalnej - nabrzeże starorzecza rzeki Tywy oraz teren infrastruktury technicznej – wału przeciwpowodziowego.
		2)	Teren jest położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat lub w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
		2)	Dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej i ciągu pieszego na koronie wału przeciwpowodziowego - pod warunkiem zastosowania odpowiedniej nawierzchni utwardzonej.
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, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Obsługa komunikacyjna terenu poprzez przyległe tereny oznaczone symbolami G5-73a.US/IT.17 i G5-73a.ZP.23 lub poprzez przyległy teren położony poza obszarem planu – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6.	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 5 % wzrostu wartości nieruchomości.

### § 20. TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – KANALIZACJI ŚCIEKOWEJ.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	<b>Pn-73a.K.26</b> o powierzchni 0,0060 ha.
		2)	<b>Pn-73a.K.27</b> o powierzchni 0,0958 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Tereny infrastruktury technicznej kanalizacji - przepompownie ścieków.
		2)	Dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych o konstrukcji szkieletowej związanych wyłącznie z obsługą technologiczną przepompowni.
		3)	Tereny są położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, a teren oznaczony symbolem Pn-73a.K.26 jest położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.
		4)	Na terenie oznaczonym symbolem Pn-73a.K.26 położonym w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się: a) wymagane rzędne terenu na poziomie co najmniej 1,8 m npm, b) zastosowanie rozwiązań technicznych podbudowy terenu uwzględniających zagrożenie destabilizacji podłoża wodami powodziowymi.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA	1)	Ilość kondygnacji nie może przekraczać jednej.
		2)	Wysokość obiektów nie może przekraczać 9 m.

	ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	3)	Obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych o nachyleniu połąci od 15 do 30 stopni.
		4)	Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym.
		5)	Powierzchnia zabudowy terenów nie może przekraczać 1 %.
		6)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 70 % powierzchni terenu.
		7)	Na obrzeżach terenów obowiązuje nasadzenie zielenią niską.
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, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Obsługa komunikacyjna terenów z drogi oznaczonej symbolem Pn-73a.KDD.2 i z drogi położonej poza obszarem planu - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.	
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele konserwatorskie - z sieci wodociągowej w przyległej drodze.
		2)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległej drodze, w tym dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej.
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 5 % wzrostu wartości nieruchomości.	

### § 21. TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – ELEKTROENERGETYKI.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	<b>Pn-73a.E.28</b> o powierzchni 0,0655 ha.	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki – stacji transformatorowej.
		2)	Teren jest położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat lub w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Gabaryty i forma urządzeń – według standardów stosowanych przez dysponenta infrastruktury technicznej elektroenergetyki.
		2)	W przypadku realizacji indywidualnej zabudowy kubaturowej – obowiązuje wysokość obiektów do 6 m, wysokość elewacji frontowych do 3 m oraz dachy symetryczne o nachyleniu połąci co najmniej 25 stopni.
		3)	Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60 %.
		4)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 %.
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 scaleniach, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Obsługa komunikacyjna terenu z drogi położonej poza obszarem planu - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.	
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	Zasilanie w energię elektryczną z napowietrznych sieci elektroenergetycznych 15 kV lub z sieci kablowych w przyległej drodze, w tym dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej.	
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 5 % wzrostu wartości nieruchomości.	

### § 22. TEREN KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNEJ.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	<b>G5-73a.KDG.1</b> o powierzchni 2,2322 ha.	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	Ulica główna - droga publiczna.	
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 24 m do 29 m.
		2)	Pojedyncza jezdnia z dwoma pasami ruchu.
		3)	Dwustronne chodniki.
		4)	Jednostronna ścieżka rowerowa.
4.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH	1)	Obowiązuje nakaz urządzenia dwustronnych pasów zieleni wysokiej.
		2)	Obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych i gastronomicznych.
5.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU	Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu	

	NIERUCHOMOŚCI	i scaleniu, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Włączenia komunikacyjne w dalszy przebieg drogi poza obszarem planu.
		2)	Dopuszczalna obsługa komunikacyjna wyłącznie działek budowlanych: a) przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, b) bezpośrednio przyległych do drogi.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drodze.
		2)	Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego oraz dodatkowej realizowanej wyłącznie jako przejścia poprzeczne na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
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 5 % wzrostu wartości nieruchomości.	

### § 23. TERENY KOMUNIKACJI – DRÓG PUBLICZNYCH.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	<b>G5-73a.KDD.2 i Pn-73a.KDD.2</b> o łącznej powierzchni 0,2576 ha.
		2)	<b>G5-73a.KDD.3 i Pn-73a.KDD.3</b> o łącznej powierzchni 0,0556 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Ulice dojazdowe - drogi publiczne.
		2)	Tereny lub ich fragmenty są położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat lub w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Szerokości w liniach rozgraniczających: a) zmienne od 8 m do 10 m drogi oznaczonej symbolem G5-73a.KDD.2 i Pn-73a.KDD.2, w tym plac manewrowy o szerokości 22 m, b) zmienne od 3 m do 7 m drogi oznaczonej symbolami G5-73a.KDD.3 i Pn-73a.KDD.3 – jako wspólny pas drogowy o szerokości od 10 m do 12 m.
		2)	Pojedyncze jezdnie z dwoma pasami ruchu.
		3)	Co najmniej jednostronne chodniki.
		4)	Na terenach lub ich fragmentach położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się: a) wymagane rzędne korony dróg na poziomie co najmniej 1,8 m npm, b) zastosowanie rozwiązań technicznych podbudowy dróg uwzględniających zagrożenie destabilizacji podłoża wodami powodziowymi.
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, 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 OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Ustala się zachowanie dotychczasowego włączenia komunikacyjnego drogi oznaczonej symbolami G5-73a.KDD.2 i Pn-73a.KDD.2 (istniejącej ulicy Brzozowej) do drogi oznaczonej symbolem G5-73a.KDG.1.	
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drogach.
		2)	Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego oraz dodatkowej, planowanej: a) sieci wodociągowej o średnicy od 90 do 160 mm, b) sieci kanalizacji ściekowej o średnicy od 0,2 do 0,4 m, c) sieci kanalizacji ściekowej tłocznej o średnicy do 200 mm, d) sieci kanalizacji deszczowej o średnicy od 0,3 m do 0,8 m, e) sieci kanalizacji deszczowej tłocznej o średnicy do 315 mm, f) sieci gazowej o średnicy od de25PE, g) sieci energetycznej SN – 15 kV, h) sieci energetycznej NN – 0,4 kV, i) sieci telekomunikacyjnej, j) innych sieci o charakterze magistralnym.
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 5 % wzrostu wartości nieruchomości.	

### § 24. TERENY KOMUNIKACJI – DRÓG WEWNĘTRZNYCH.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	<b>G5-73a.KDW.4</b> o powierzchni 0,3382 ha.
		2)	<b>G5-73a.KDW.5</b> o powierzchni 0,3003 ha.

		3)	<b>G5-73a.KDW.6</b> o powierzchni 0,2256 ha.
		4)	<b>G5-73a.KDW.7</b> o powierzchni 0,0213 ha.
		5)	<b>G5-73a.KDW.8</b> o powierzchni 0,0744 ha.
		6)	<b>G5-73a.KDW.9</b> o powierzchni 0,0215 ha.
		7)	<b>G5-73a.KDW.10</b> o powierzchni 0,1797 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Drogi wewnętrzne, w tym drogi oznaczone symbolami G5-73a.KDW.4, G5-73a.KDW.7, G5-73a.KDW.8, G5-73a.KDW.9 - jako ciągi pieszojezdne.
		2)	Tereny lub ich fragmenty, oznaczone symbolami G5-73a.KDW.9, G5-73a.KDW.10, są położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat lub w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Szerokości w liniach rozgraniczających: a) zmienne od 6 m do 15 m drogi oznaczonej symbolem G5-73a.KDW.4, w tym plac manewrowy o szerokości 22 m, b) 6 m dróg oznaczonych symbolami G5-73a.KDW.7, G5-73a.KDW.8, G5-73a.KDW.9, c) 10 m dróg oznaczonych symbolami G5-73a.KDW.6, G5-73a.KDW.10, w tym droga oznaczona symbolem G5-73a.KDW.6 z placem manewrowym o szerokości 22 m, d) 12 m drogi oznaczonej symbolem G5-73a.KDW.5, w tym plac manewrowy o szerokości 21 m.
		2)	Na terenach lub ich fragmentach położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się: a) wymagane rzędne korony dróg na poziomie co najmniej 1,8 m npm, b) zastosowanie rozwiązań technicznych podbudowy dróg uwzględniających zagrożenie destabilizacji podłoża wodami powodziowymi.
		3)	Na ciągach pieszojezdnych obowiązuje kolorystyczne lub materiałowe wyróżnienie pasów ruchu samochodowego.
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, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Włączenia komunikacyjne do dróg publicznych położonych w obszarze planu lub poza obszarem planu.
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drogach.
		2)	Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury uzupełniającej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
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 5 % wzrostu wartości nieruchomości.

### § 25. TEREN KOMUNIKACJI – CIĄGU PIESZEGO.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		<b>G5-73a.KP.11</b> o powierzchni 0,0165 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU		Ciąg pieszy z dopuszczeniem przejazdu wyłącznie do działek niedostępnych z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem G5-73a.KDG.1.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU		Szerokości w liniach rozgraniczających – 6 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, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Włączenie komunikacyjne do drogi oznaczonej symbolem G5-73a.KDG.1.
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Odprowadzenie wód opadowych - liniowe do najbliższej sieci kanalizacji deszczowej.
		2)	Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego.

### Rozdział 3.

### ZMIANA PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH

**§ 26. 1.** Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni – 20,2569 w tym:

- 1) grunty klasy III o łącznej powierzchni 0,0486 ha, gdzie ŁIII o powierzchni 0,0486 ha,

- 2) grunty klasy IV o łącznej powierzchni 13,9856 ha, gdzie RIVa o powierzchni 0,3031 ha, RIVb, B-RIVb, o powierzchni 2,9116 ha, ŁIV, Lz-ŁIV, W-ŁIV o powierzchni 10,7709 ha,
- 3) grunty klasy V o łącznej powierzchni 5,7788 ha, gdzie RV, B-RV, W-RV o powierzchni 4,6552 ha, ŁV, Lz-ŁV o powierzchni 1,1236 ha,
- 4) grunty klasy VI o łącznej powierzchni 0,4439 ha, gdzie RVI, RVIz, B-RVI o powierzchni 0,4439 ha.

2. Wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej nastąpi na cele określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 27.** Do czasu zapotrzebowania terenów na cele zgodne z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób ich wykorzystania, w tym:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych symbolami G5-73a.MN.6, G5-73a.MN.9 – dalsze rolnicze użytkowanie gruntów z możliwością ich zabudowy obiektami tymczasowymi służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz dalsze użytkowanie istniejących obiektów służących produkcji rolniczej,
- 2) na terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową, oznaczonym symbolem G5-73a.U.13 – dalsze użytkowanie istniejącego obiektu o charakterze gospodarczym bez możliwości zabudowy obiektami tymczasowymi,
- 3) na terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową, usług turystycznych, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonym symbolem G5-73a.U/UT/MN.14 – dalsze użytkowanie istniejących obiektów o charakterze gospodarczym i garażowym bez możliwości zabudowy obiektami tymczasowymi,
- 4) na terenach przeznaczonych pod zieleń parkową oznaczonych symbolami G5-73a.ZP.23, Pn-73a.ZP.24 – dalsze rolnicze użytkowanie gruntów bez możliwości zabudowy obiektami tymczasowymi,
- 5) na terenach przeznaczonych pod drogi wewnętrzne oznaczonych symbolami G5-73a.KDW.8, G5-73a.KDW.9, G5-73a.KDW.10 – dalsze rolnicze użytkowanie gruntów z możliwością ich zabudowy obiektami tymczasowymi służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz dalsze użytkowanie istniejących obiektów służących produkcji rolniczej.

**§ 28.** W obszarze planu nie obowiązują zakazy lub ograniczenia dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja będzie zgodna z przepisami odrębnymi.

**§ 29.** W granicach niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w rejonie C. W. Laguna, uchwalonego w dniu 26 października 2006 r. uchwałą Nr LVII/692/06 Rady Miejskiej w Gryfinie (Dz.U.W.Z. Nr 115 poz. 2207 z 08.12.2006 r.).

**§ 30.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gryfino.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

**Rafał Guga**

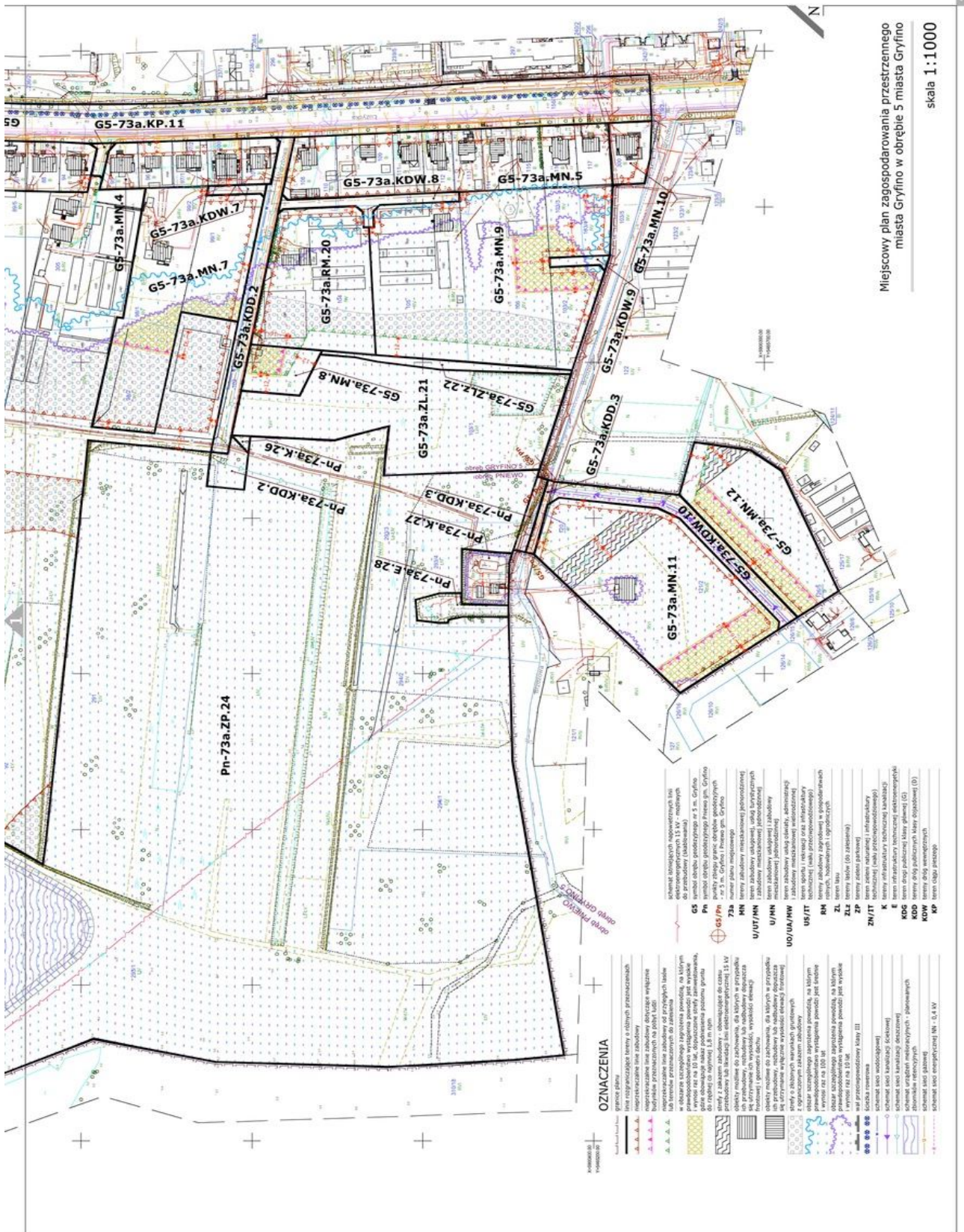
Załącznik Nr 1 arkusz nr 1 do uchwały Nr VII/56/19  
 Rady Miejskiej w Gryfinie  
 z dnia 28 marca 2019 r.



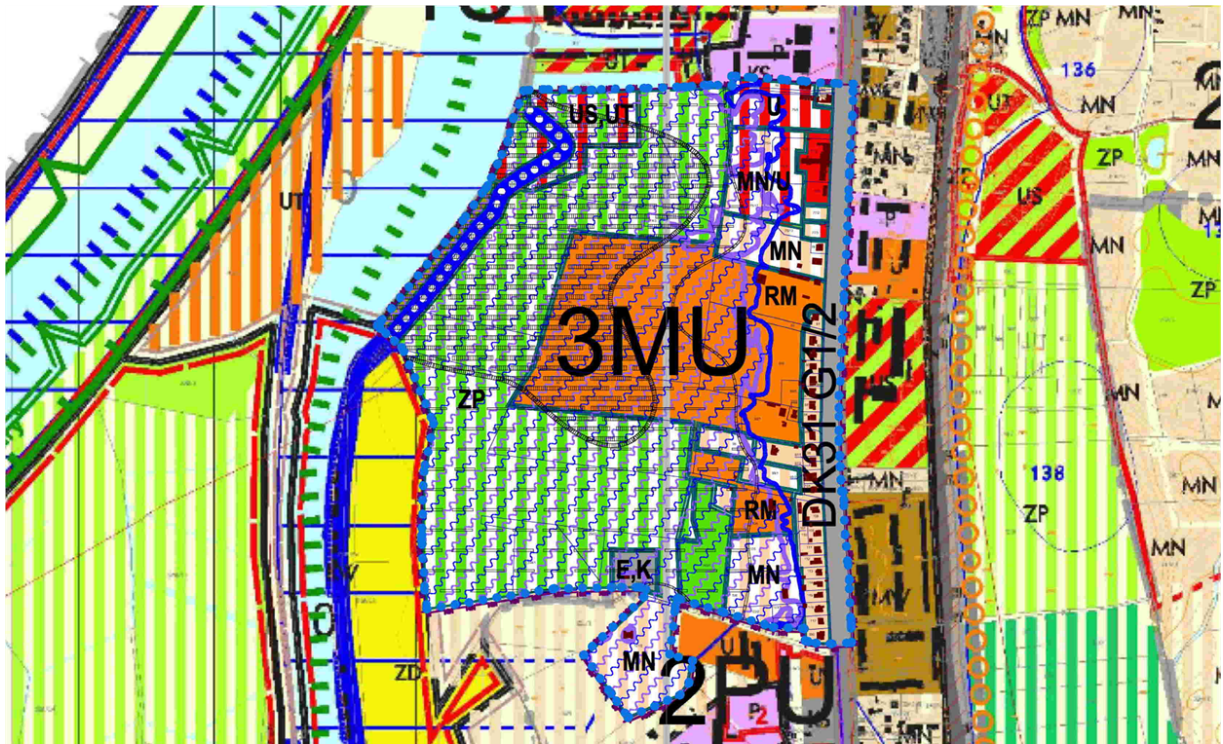
<b>GEOMAR S.A.</b> Zbiornik Główny i Oczyszczalnia Ścieków w Gryfinie ul. 1100 1100 14-100 Gryfin tel. 0 11 418 30 99	
Skala: 1:1000 Data: 2019 r. Projektant: GEOMAR S.A.	Nazwa: ZBIORNIK GŁÓWNY I OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW W GRYFINIE Adres: ul. 1100 1100, 14-100 Gryfin
NA WYKONANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWO-KONSTRUKCYJNEJ W ZAKRESIE:	
1. Projekt techniczny i kosztorysowy.	
2. Projekt konstrukcyjny.	
3. Projekt wykonawczy.	
4. Wykonanie robót budowlanych.	
5. Nadzór nad budową.	
6. Wykonanie robót inżynierskich.	
7. Wykonanie robót inżynierskich.	
8. Wykonanie robót inżynierskich.	
9. Wykonanie robót inżynierskich.	
10. Wykonanie robót inżynierskich.	
11. Wykonanie robót inżynierskich.	
12. Wykonanie robót inżynierskich.	
13. Wykonanie robót inżynierskich.	
14. Wykonanie robót inżynierskich.	
15. Wykonanie robót inżynierskich.	
16. Wykonanie robót inżynierskich.	
17. Wykonanie robót inżynierskich.	
18. Wykonanie robót inżynierskich.	
19. Wykonanie robót inżynierskich.	
20. Wykonanie robót inżynierskich.	
21. Wykonanie robót inżynierskich.	
22. Wykonanie robót inżynierskich.	
23. Wykonanie robót inżynierskich.	
24. Wykonanie robót inżynierskich.	
25. Wykonanie robót inżynierskich.	
26. Wykonanie robót inżynierskich.	
27. Wykonanie robót inżynierskich.	
28. Wykonanie robót inżynierskich.	
29. Wykonanie robót inżynierskich.	
30. Wykonanie robót inżynierskich.	
31. Wykonanie robót inżynierskich.	
32. Wykonanie robót inżynierskich.	
33. Wykonanie robót inżynierskich.	
34. Wykonanie robót inżynierskich.	
35. Wykonanie robót inżynierskich.	
36. Wykonanie robót inżynierskich.	
37. Wykonanie robót inżynierskich.	
38. Wykonanie robót inżynierskich.	
39. Wykonanie robót inżynierskich.	
40. Wykonanie robót inżynierskich.	
41. Wykonanie robót inżynierskich.	
42. Wykonanie robót inżynierskich.	
43. Wykonanie robót inżynierskich.	
44. Wykonanie robót inżynierskich.	
45. Wykonanie robót inżynierskich.	
46. Wykonanie robót inżynierskich.	
47. Wykonanie robót inżynierskich.	
48. Wykonanie robót inżynierskich.	
49. Wykonanie robót inżynierskich.	
50. Wykonanie robót inżynierskich.	
51. Wykonanie robót inżynierskich.	
52. Wykonanie robót inżynierskich.	
53. Wykonanie robót inżynierskich.	
54. Wykonanie robót inżynierskich.	
55. Wykonanie robót inżynierskich.	
56. Wykonanie robót inżynierskich.	
57. Wykonanie robót inżynierskich.	
58. Wykonanie robót inżynierskich.	
59. Wykonanie robót inżynierskich.	
60. Wykonanie robót inżynierskich.	
61. Wykonanie robót inżynierskich.	
62. Wykonanie robót inżynierskich.	
63. Wykonanie robót inżynierskich.	
64. Wykonanie robót inżynierskich.	
65. Wykonanie robót inżynierskich.	
66. Wykonanie robót inżynierskich.	
67. Wykonanie robót inżynierskich.	
68. Wykonanie robót inżynierskich.	
69. Wykonanie robót inżynierskich.	
70. Wykonanie robót inżynierskich.	
71. Wykonanie robót inżynierskich.	
72. Wykonanie robót inżynierskich.	
73. Wykonanie robót inżynierskich.	
74. Wykonanie robót inżynierskich.	
75. Wykonanie robót inżynierskich.	
76. Wykonanie robót inżynierskich.	
77. Wykonanie robót inżynierskich.	
78. Wykonanie robót inżynierskich.	
79. Wykonanie robót inżynierskich.	
80. Wykonanie robót inżynierskich.	
81. Wykonanie robót inżynierskich.	
82. Wykonanie robót inżynierskich.	
83. Wykonanie robót inżynierskich.	
84. Wykonanie robót inżynierskich.	
85. Wykonanie robót inżynierskich.	
86. Wykonanie robót inżynierskich.	
87. Wykonanie robót inżynierskich.	
88. Wykonanie robót inżynierskich.	
89. Wykonanie robót inżynierskich.	
90. Wykonanie robót inżynierskich.	
91. Wykonanie robót inżynierskich.	
92. Wykonanie robót inżynierskich.	
93. Wykonanie robót inżynierskich.	
94. Wykonanie robót inżynierskich.	
95. Wykonanie robót inżynierskich.	
96. Wykonanie robót inżynierskich.	
97. Wykonanie robót inżynierskich.	
98. Wykonanie robót inżynierskich.	
99. Wykonanie robót inżynierskich.	
100. Wykonanie robót inżynierskich.	



Załącznik Nr 1 arkusz nr 2 do uchwały Nr VII/56/19  
 Rady Miejskiej w Gryfinie  
 z dnia 28 marca 2019 r.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
 miasta Gryfino w obrębie 5 miasta Gryfino  
 skala 1:1000



UWAR.	KIER.	ZMIANA STUDIUM • 2016_G5
		GRANICE ZMIANY STUDIUM
		TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z TOWARZYSZENIEM USŁUG
		TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z TOWARZYSZENIEM USŁUG LUB TERENY ZABUDOWY PENSJONATOWO-HOTELOWEJ - ZAMIENNIE
		TERENY USŁUG
		TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ
		TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH
		TERENY LASÓW ORAZ TERENY OBJĘTE DOPUSZCZENIEM WPROWADZENIA ZALESIEŃ
		TERENY ZIELENI PARKOWEJ
		TERENY ZIELENI NATURALNEJ - NIEURZĄDZONEJ
		TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ E - energetyki, K - kanalizacji
		STREFA Z BEZWARUNKOWYM ZAKAZEM ZABUDOWY (ze względu na bardzo niekorzystne warunki geotechniczne)
		STREFA Z WARUNKOWYM ZAKAZEM ZABUDOWY (ze względu na niekorzystne warunki geotechniczne)
		WAŁ PRZECIWPOWODZIOWY KL. III
		OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat
		OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat

**WYRYS ZE STUDIUM**  
**1:10000**  
..... granica planu

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**w sprawie uwag wniesionych do projektu planu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; z 2019r. poz. 60) Rada Miejska w Gryfinie rozstrzyga co następuje:

**§ 1. 1.** Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w obrębie 5 miasta Gryfino, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozami skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, wniesiono pięć uwag, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

2. Z wniesionych uwag, Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino uwzględnił w całości dwie uwagi.
3. Trzy uwagi, Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino uwzględnił tylko w części.
4. Części uwag, których Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino nie uwzględnił, dotyczyły:
  - a) żądania ustalenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do terenu całej inwestycji, a nie do poszczególnych działek budowlanych,
  - b) żądania usunięcia ograniczeń sadzenia zieleni wysokiej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej, usunięcia ograniczeń w zabudowie wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej, usunięcia obowiązku zapewnienie możliwości dojazdu sprzętem specjalistycznym do napowietrznej linii elektroenergetycznej,
  - c) żądanie przeniesienia strefy przeznaczonej pod możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o charakterze magistralnym,
  - d) żądanie usunięcia z ustaleń planu terenu oznaczonego symbolem G5-73a.KP.12 - ciągu pieszego z dopuszczeniem przejazdu wyłącznie do działek niedostępnych z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem G5-73a.KDG.1,
  - e) żądanie pozostawienia drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem G5-73a.KDW.7.

**§ 2. 1.** Rada Miejska w Gryfinie rozstrzyga o ich nieuwzględnieniu w części z niżej wymienionych powodów.

2. Żądanie dotyczące ustalenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do terenu całej inwestycji, a nie do poszczególnych działek budowlanych, nie zostało uwzględnione, ponieważ odstępianie od wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonego w odniesieniu do poszczególnych działek budowlanych (obszaru inwestycji) i przeniesienie tego wymagania w stosunku do całego elementarnego terenu funkcjonalnego, mogłoby skutkować uchylaniem się inwestorów od tego obowiązku w granicach inwestycji własnej realizowanej tylko na fragmencie terenu funkcjonalnego.

3. Żądania dotyczące usunięcia ograniczeń sadzenia zieleni wysokiej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej, usunięcia ograniczeń w zabudowie wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej, usunięcia obowiązku zapewnienie możliwości dojazdu sprzętem specjalistycznym do napowietrznej linii elektroenergetycznej, nie zostało uwzględnione, ponieważ kwestionowane zapisy projektu planu był przedmiotem uzgodnień z operatorem sieci, a wraz ze skablowaniem napowietrznej linii elektroenergetycznej, wymienione ograniczenia lub obowiązek staną się bezprzedmiotowe.

4. Żądanie dotyczące przeniesienia strefy przeznaczonej pod możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o charakterze magistralnym nie zostało uwzględnione, ponieważ wskazane przez skarżącego miejsce lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o charakterze magistralnym jest położone poza pasem terenu wolnym od zabudowy, na którym już istnieją magistralne sieci infrastruktury technicznej lub będą tam usytuowane w przyszłości,

5. Żądanie dotyczące usunięcia z ustaleń planu terenu oznaczonego symbolem G5-73a.KP.12 - ciągu pieszego z dopuszczeniem przejazdu wyłącznie do działek niedostępnych z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem G5-73a.KDG.1 nie zostało uwzględnione, ponieważ jego usunięcie pozbawiłoby możliwości dojazdu do wszystkich działek korzystających z przedmiotowego ciągu komunikacyjnego.

6. Żądanie dotyczące pozostawienia drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem G5-73a.KDW.7 nie zostało uwzględnione, ponieważ żądanie skarżącego dotyczy nieruchomości, którą nie dysponuje, a nadto właściciel tej nieruchomości wnioskuje o usunięcie z planu przedmiotowej drogi.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; z 2019r. poz. 60) Rada Miejska w Gryfinie określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

**§ 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432, 2500), stanowią zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz urządzenia terenów zieleni parkowej zapisane w niniejszym planie obejmują inwestycje samodzielne, realizowane w liniach rozgraniczających dróg gminnych lub terenów publicznych.

**§ 2.** Wykaz terenów funkcjonalnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz urządzenia terenów zieleni parkowej należące do zadań własnych gminy:

lp.	symbole terenów funkcjonalnych	opis inwestycji wynikający z ustaleń planu
1	G5-73a.ZP.23, Pn-73a.ZP.24	urządzenie zieleni parkowej oraz budowa studni publicznej i infrastruktury technicznej
2	G5-73a.KDD.2 i Pn-73a.KDD.2, G5-73a.KDD.3 i Pn-73a.KDD.3	rozbudowa dróg gminnych (ulic) wraz z rozbudową infrastruktury technicznej

**§ 3.** Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi zgodnie z ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska,
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

**§ 4.** Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, z 2018 r. poz. 62, 1000, 1366, 1669, 1693, 2354, 2500; z 2019r. poz. 303, 326), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy będzie określała Rada Miejska w Gryfinie pod nazwą „Wieloletni plan inwestycyjny”,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy będą ustalane w uchwale budżetowej,
- 3) inwestycje, których okres realizacji będzie przekraczał jeden rok budżetowy, ujmowane będą w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej – zwanym „Wieloletnie programy inwestycyjne”.

**§ 5.** 1. Zadania w zakresie budowy dróg na terenach funkcjonalnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej, studni publicznych oraz sieci kanalizacji ściekowej i deszczowej na terenach funkcjonalnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152, 1629) ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego w oparciu o uchwalane przez Radę Miejską w Gryfinie wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych lub przez budżet gminy.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii cieplnej lub energii elektrycznej wykazanych w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r. poz. 755, 650, 685, 771, 1000, 1356, 1629, 1637, 2348; z 2019r. poz. 42, 125).

## UZASADNIENIE

1. W dniu 29 września 2011 r. Rada Miejska w Gryfinie podjęła uchwałę Nr XI/103/11 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w obrębie 5 miasta Gryfino. W uzasadnieniu do uchwały inicjującej napisano między innymi, że obszar którego dotyczy niniejsza uchwała, położony w południowo – zachodniej części miasta, w rejonie ul. Łużyckiej, objęty był procedurą sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie uchwały Nr XLII/461/09 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 27 sierpnia 2009 r. W następstwie przeprowadzonych w procedurze planistycznej konsultacji społecznych i wniesionych uwag, których przyjęcie skutkowałoby naruszeniem art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obszar objęty niniejszą uchwałą został wyłączony z wyżej wspomnianego opracowania. Następnie dla wskazanego terenu przystąpiono do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino w celu uwzględnienia w kierunkach zagospodarowania przestrzennego wnioskowanych zmian.
2. Niniejszy plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 48,0248 ha, a przyjęte w planie rozstrzygnięcia przestrzenne są skoordynowane z już obowiązującymi ustaleniami planistycznymi na terenach przyległych.
3. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione w zakresie ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustanowione zostały wyłącznie nieprzekraczalne linie zabudowy nawiązujące do istniejącego zainwestowania w obszarze planu lub wyznaczające nieprzekraczalne odległości nowej zabudowy od dróg i obszarów leśnych. Ponadto uzyskanie oczekiwanych walorów architektonicznych i krajobrazowych mają zapewnić ustanowione parametry nowej zabudowy dotyczące jej wysokości i formy zadaszenia, a także obowiązek urządzenia zieleni urządzonej w pasach przyległych do dróg.  
Przed ewentualnym zakłóceniem ładu przestrzennego ma chronić zakaz lokalizacji obiektów blaszanych i o charakterze kontenerowym.  
Intensywność przyszłego zurbanizowania obszaru planu regulować będą takie wskaźniki urbanistyczne, jak dopuszczalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej, minimalna i maksymalna intensywność działki budowlanej, a także minimalna powierzchnia biologicznie czynna.
4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych będą uwzględnione przede wszystkim w ustaleniach zachowujących: duży udział terenów rolnych w obszarze planu, wartościowy drzewostan i próchniczą warstwę gleby.  
W granicach planu występują grunty rolne, w większości niskich klas nie podlegających ochronie. Grunty leśne będą zachowane i będą powiększone o dodatkowe zalesienia na terenach przyległych.
5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w przypadku niniejszego planu miejscowego nie mają zastosowania, ponieważ w obszarze planu nie występują jakiegokolwiek obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki lub dobra kultury współczesnej.
6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione w ustaleniach, które zobowiązują do:
  - wykorzystania do celów bytowych i grzewczych takich źródeł, jak gaz przewodowy, miejska sieć ciepłownicza lub indywidualne źródła energii - z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych,
  - gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych w oparciu o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami,
  - pełnego dostosowania rozwiązań funkcjonalnych i komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych - w budynkach usługowych oraz w częściach budynków mieszkalnych przeznaczonych na usługi i w ich otoczeniu.Ponadto, uwzględniając położenie fragmentów terenów w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,

wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi. Zakaz lokalizacji wskazanych obiektów nie dotyczy obiektów lokowanych na dopuszczonych i wyznaczonych w planie strefach zainwestowania, gdzie obowiązuje nakaz podniesienia poziomu gruntu do rzędnej co najmniej 1,8 m npm.

7. Do planu zostały sporządzone następujące dokumenty:
  - „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w obrębie 5 miasta Gryfino”,
  - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w obrębie 5 miasta Gryfino”.
8. Opracowywany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino zatwierdzonego uchwałą Nr XX/184/16 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 31 marca 2016 r. (tekst ujednolicony).
9. Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U z 2018r. poz. 2081, 1479) projekt planu miejscowego został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gryfinie.
10. W ramach konsultacji społecznych projekt uchwały wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 17 września 2018r. do 15 października 2018r. Jako nieprzekraczalny termin składania uwag został wyznaczony dzień 5 listopada 2018r. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wniesiono 5 uwag. Z wniesionych uwag, Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino uwzględnił w całości dwie uwagi. Trzy uwagi, Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino uwzględnił tylko w części.
11. Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawia Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
12. Projekt planu jest zgodny z wynikami poprzedniej, przedstawionej radnym, oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Aktualnie realizując obowiązek wynikający z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktualności planów miejscowych i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wyniki analizy Burmistrz przedłożył do zaopiniowania gminnej komisji urbanistyczno – architektonicznej. W bieżącym roku, na podstawie art. 32 ust. 2 cytowanej ustawy, przewidywane jest podjęcie uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.
13. Realizacja ustaleń planu będzie miała wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, ponieważ część terenów funkcjonalnych będzie przeznaczona pod przedsięwzięcia inwestycyjne związane z wykonywaniem zadań własnych samorządu szczebla gminnego. Harmonogram wydatkowania finansów publicznych będzie powiązany z etapowaniem poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych, a rozstrzygnięcia w tych sprawach będą podejmowane w odrębnym trybie.
14. W związku z powyższym podjęcie przedłożonej uchwały jest uzasadnione.

Sporządziła:  
Joanna Ekiert