

**UCHWAŁA NR .../.../17
RADY MIEJSKIEJ w GRYFINIE
z dnia 30 marca 2017 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Gryfino w rejonie Pniewo i Żórawki - teren byłego sanatorium w Nowym Czarnowie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), uchwała się co następuje:

Rozdział 1
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Zgodnie z uchwałą Nr V/38/15 z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino w rejonie Pniewo i Żórawki - teren byłego sanatorium w Nowym Czarnowie 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 gminy Gryfino - teren byłego sanatorium w Nowym Czarnowie.

§ 2. 1. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 16,8153 ha, a granice planu miejscowego według rysunku planu w skali 1:1000, poczynając od zachodniego narożnika obszaru planu wyznaczają kolejno: północno-zachodnie granice działek nr 611/2, 611/3, 611/4, łamana linia odcinająca część działki nr 118/4, północne granice działek nr 611/13, 118/26, 118/27, 611/16, łamana linia odcinająca część działki nr 118/13, południowo-wschodnie granice działek 611/16, 611/5, 611/21, 611/20, 611/19, 611/18, 257/11, 611/17, łamana linia odcinająca część działki nr 118/8, południowo-zachodnie granice działek nr 611/7, 257/9, 611/6, 611/3, 611/2, zachodnia granica działki nr 611/2.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

§ 3. Ustala się przeznaczenie poszczególnych terenów oznaczonych symbolami:

- 1) Pn-80.MW.1 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej..... § 7
- 2) Pn-80.MW.2 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej..... § 8
- 3) Pn-80.MW.3 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej..... § 9
- 4) Pn-80.U.4, PN-80.U.5 – tereny zabudowy usługowej..... § 10
- 5) Pn-80.U/ZP/US.6 – teren zabudowy usługowej, zieleni parkowej, sportu i rekreacji § 11
- 6) Pn-80.ZE.7 – teren zieleni chronionej..... § 12
- 7) Pn-80.ZP.8 – teren zieleni parkowej..... § 13
- 8) Pn-80.E.9, Pn-80.E.10, Pn-80.E.11 – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki § 14

- 9) Pn-80.IT.12, Pn-80.IT.13 – tereny pasów infrastruktury technicznej..... § 15
 10) Pn-80.KDW.1, Pn-80.KDW.2 – drogi wewnętrzne § 16

§ 4. 1. 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.

2. W zakresie ochrony środowiska – obowiązuje zachowanie siedliska lęgowego czapli siwej w granicach określonych na rysunku planu.

3. W zakresie awaryjnego zaopatrzenia w wodę – ustala się wykorzystanie do awaryjnego zaopatrzenia w wodę co najmniej jednej z istniejących studni usytuowanych w obszarze planu.

§ 5. Ustala się następujące powiązania dróg wewnętrznych z zewnętrznym układem komunikacyjnym:

- 1) droga wewnętrzna oznaczona w planie symbolem Pn-80.KDW.1 – od wschodu włączona do drogi położonej poza obszarem planu,
- 2) droga wewnętrzna oznaczona w planie symbolem Pn-80.KDW.2 – od północy i południa włączona do dróg położonych poza obszarem planu.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) maksymalnej powierzchni zabudowy – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danej działce budowlanej - do powierzchni tej działki budowlanej,
- 2) objektach towarzyszących – rozumie się przez to obiekty socjalne, obiekty gospodarcze i garaże,
- 3) połaciach głównych – rozumie się co najmniej dwie symetryczne połączenia dachowe, których powierzchnia jest największa,
- 4) kalenicy głównej – rozumie się przez to kalenicę utworzoną przez połączenia główne,
- 5) obowiązującej linii zabudowy – rozumie się linię, na której musi być usytuowany fragment elewacji zwróconej w kierunku przylegającej ulicy stanowiący co najmniej 80 % powierzchni tej elewacji; linia nie dotyczy balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, ryzalitów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków, a także nie dotyczy budynków sytuowanych na działkach budowlanych wydzielonych w głębi terenów,
- 6) obowiązującej linii zabudowy narożnika budynku – rozumie się linię, na której musi być usytuowany co najmniej jeden z narożników elewacji zwróconej w kierunku przylegającej ulicy; linia nie dotyczy balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, ryzalitów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków, a także nie dotyczy budynków sytuowanych na działkach budowlanych wydzielonych w głębi terenów,
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków; linia nie dotyczy balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, ryzalitów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków,
- 8) wysokości budynku – rozumie się przez to wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją zwróconą w kierunku przylegającej ulicy do kalenicy głównej lub do górnej krawędzi attyki kryjącej spadek połaci,
- 9) szpitalach – rozumie się przez to budynki przeznaczone do rodzaju działalności leczniczej polegającej na stacjonarnych i całodobowych świadczeniach zdrowotnych szpitalnych – z wyłączeniem świadczeń zdrowotnych określonych w przepisach odrębnych jako inne niż szpitalne.

Rozdział 2
 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE2

§ 7. TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ.

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

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		Pn-80.MW.1 o powierzchni 2,3452 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z obiektami towarzyszącymi przeznaczonymi na potrzeby tej zabudowy.
		2)	Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej, wbudowanej funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych – z wyłączeniem wymienionych w przepisach odrębnych rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 15 % łącznej powierzchni użytkowej.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się obowiązujące linie zabudowy, obowiązujące linie zabudowy narożnika budynku i 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 i mieszkalno-usługowych nie może przekraczać 9 m, a wysokość obiektów towarzyszących nie może przekraczać 6 m.
		4)	Wysokość cokołów nie może przekraczać 0,5 m.
		5)	W nowych budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych od 15 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, odrębnych obiektach towarzyszących obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych co najmniej 25 stopni. Dopuszcza się stosowanie połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami.
		7)	W budynkach istniejących, oznaczonych w planie jako obiekty możliwe do zachowania, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości budynku i geometrii dachu.
		8)	W budynkach 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 obiektów blaszanych i o charakterze kontenerowym lub tymczasowym.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		10)	Powierzchnia zabudowy działki budowlanej budynkami mieszkalnymi i mieszkalno-usługowymi nie może przekraczać 25 %, a łącznie z obiektami towarzyszącymi nie może przekraczać 30 %.
		11)	Intensywność zabudowy działki budowlanej: a) minimalna nie może być mniejsza od wartości 0,15, b) maksymalna nie może przekraczać wartości 0,70.
		12)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 40 % powierzchni terenu lub działki budowlanej, a co najmniej 30 % powierzchni placyków zabaw dla dzieci najmłodszych i miejsc rekreacyjnych powinno być usytuowane w granicach tej powierzchni.
		13)	Obowiązuje nakaz pełnego dostosowania rozwiązań funkcjonalnych i komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych - w częściach budynków przeznaczonych na usługi i w ich otoczeniu.
		14)	Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
4.	ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		<p>Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału.</p> <p>Dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych nowych działek budowlanych:</p> <p>a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 40 m, z wyłączeniem działek położonych w głębi terenu oraz działek wyodrębnionych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,</p> <p>b) powierzchni nie mniejszej niż 2.000 m², a także powierzchni zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 3 pkt 10, 11 i 12 oraz w ust. 6 pkt 2, z wyłączeniem działek wyodrębnionych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,</p> <p>c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 60 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, a ewentualne ubytki w drzewostanie ze względów wegetacyjnych lub z powodu uszkodzeń podczas prac budowlanych, należy kompensować nowymi nasadzeniami.
		2)	W nowych nasadzeniach obowiązuje utrzymanie dominacji dębów bezszypułkowych i sosny zwyczajnej w drzewostanie, z jednoczesnym wykluczeniem stosowania gatunków inwazyjnych drzew i krzewów, a w szczególności dębu czerwonego i czeremchy amerykańskiej.
		3)	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem Pn-80.KDW.1, a także z przyległej drogi położonej 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 – 1 miejsce postojowe na każde 2 nowe mieszkania, b) dla funkcji usługowej – 1 miejsce postojowe na każde 50 m ² nowej powierzchni użytkowej.
		3)	W przypadku, gdy obliczona według zasad wymienionych w pkt 2, 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. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych lub podziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w przyległych drogach.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległych drogach, włączonej do systemu kanalizacji deszczowej wyposażonego w separator substancji ropopochodnych. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i ciągów pieszych na tereny nieutwardzone w granicach działek budowlanych.
		4)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać sieć ciepłowniczą zasilaną z Elektrowni „Dolna Odra”, gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii - z wyłączeniem węgla i koksu.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej w przyległych drogach.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci lub w inne miejsce wskazane w gminnym planie gospodarki odpadami.

§ 8. TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		Pn-80.MW.2 o powierzchni 0,7559 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z obiektami towarzyszącymi przeznaczonymi na potrzeby tej zabudowy.
		2)	Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej, wbudowanej funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych - z wyłączeniem wymienionych w przepisach odrębnych rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 15 % łącznej powierzchni użytkowej.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się obowiązujące linie zabudowy narożnika budynku i nieprzekraczalne linie zabudowy - w odległości określonej na rysunku planu.
		2)	Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych.
		3)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać czterech, w tym czwarta kondygnacja musi być usytuowana wyłącznie w poddaszu użytkowym.
		4)	Wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych nie może przekraczać 15 m, a wysokość obiektów towarzyszących nie może przekraczać 6 m.
		5)	Wysokość cokołów nie może przekraczać 0,8 m.
		6)	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.
		7)	W nowych obiektach towarzyszących obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych co najmniej 25 stopni. Dopuszcza się stosowanie połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami i wejściami.
		8)	W budynkach istniejących, oznaczonych w planie jako obiekty możliwe do zachowania, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej ilości kondygnacji, wysokości budynku i geometrii dachu.
		9)	W budynkach 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.
		10)	Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów blaszanych i o charakterze kontenerowym lub tymczasowym.
			Powierzchnia zabudowy działki budowlanej budynkami mieszkalnymi i mieszkalno-usługowymi nie może przekraczać 35 %, a łącznie z obiektami towarzyszącymi nie może przekraczać 40 %.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		11)	Intensywność zabudowy działki budowlanej: a) minimalna nie może być mniejsza od wartości 0,25, b) maksymalna nie może przekraczać wartości 1,30.
		12)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 40 % powierzchni terenu lub działki budowlanej, a co najmniej 30 % powierzchni placyków zabaw dla dzieci najmłodszych i miejsc rekreacyjnych powinno być usytuowane w granicach tej powierzchni.
		13)	Obowiązuje nakaz pełnego dostosowania rozwiązań funkcjonalnych i komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych - w częściach budynków przeznaczonych na usługi i w ich otoczeniu.
		14)	Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
4.	ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		<p>Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału.</p> <p>Dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych nowych działek budowlanych:</p> <p>a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 40 m, z wyłączeniem działek położonych w głębi terenu oraz działek wyodrębnionych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,</p> <p>b) powierzchni nie mniejszej niż 2.000 m², a także powierzchni zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 3 pkt 10, 11 i 12 oraz w ust. 6 pkt 2, z wyłączeniem działek wyodrębnionych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,</p> <p>c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 60 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, a ewentualne ubytki w drzewostanie ze względów wegetatywnych lub z powodu uszkodzeń podczas prac budowlanych, należy kompensować nowymi nasadzeniami.
		2)	W nowych nasadzeniach obowiązuje utrzymanie dominacji dębów bezszypułkowych i sosny zwyczajnej w drzewostanie, z jednoczesnym wykluczeniem stosowania gatunków inwazyjnych drzew i krzewów, a w szczególności dębu czerwonego i czeremchy amerykańskiej.
		3)	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem Pn-80.KDW.1, a także z przyległych dróg położonych poza obszarem planu (na zasadach określonych w przepisach odrębnych).

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		2)	W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: a) dla funkcji mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na każde 2 nowe mieszkania, b) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m2 nowej powierzchni użytkowej.
		3)	W przypadku, gdy obliczona według zasad wymienionych w pkt 2, 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. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych lub podziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w przyległych drogach.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległych drogach, włączonej do systemu kanalizacji deszczowej wyposażonego w separator substancji ropopochodnych. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i ciągów pieszych na tereny nieutwardzone w granicach działek budowlanych.
		4)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać sieć ciepłowniczą zasilaną z Elektrowni „Dolna Odra”, gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii - z wyłączeniem węgla i koksu.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej w przyległych drogach.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci lub w inne miejsce wskazane w gminnym planie gospodarki odpadami.

§ 9. TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	Pn-80.MW.3	o powierzchni 2,9586 ha.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z obiektami towarzyszącymi przeznaczonymi na potrzeby tej zabudowy.
		2)	Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej, wbudowanej funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych - z wyłączeniem wymienionych w przepisach odrębnych rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 10 % łącznej powierzchni użytkowej.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się obowiązujące linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy narożnika budynku od linii rozgraniczających drogi - w odległości określonej na rysunku planu.
		1)	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 dwóch.
		3)	Wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych nie może przekraczać 9 m, a wysokość obiektów towarzyszących nie może przekraczać 6 m.
		4)	Wysokość cokołów nie może przekraczać 0,5 m.
		5)	W budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnym nachyleniu połaci.
		6)	W obiektach towarzyszących obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych co najmniej 25 stopni. Dopuszcza się stosowanie połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami i wejściami.
		7)	Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów blaszanych i o charakterze kontenerowym lub tymczasowym.
		8)	Powierzchnia zabudowy działki budowlanej budynkami mieszkalnymi i mieszkalno-usługowymi nie może przekraczać 25 %, a łącznie z obiektami towarzyszącymi nie może przekraczać 30 %.
		9)	Intensywność zabudowy działki budowlanej: a) minimalna nie może być mniejsza od wartości 0,15, b) maksymalna nie może przekraczać wartości 0,55.
		10)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 40 % powierzchni terenu lub działki budowlanej, a co najmniej 30 % powierzchni placyków zabaw dla dzieci najmłodszych i miejsc rekreacyjnych powinno być usytuowane w granicach tej powierzchni.
		11)	Obowiązuje nakaz pełnego dostosowania rozwiązań funkcjonalnych i komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych - w częściach budynków przeznaczonych na usługi i w ich otoczeniu.
12)	Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.		

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
4.	ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		<p>Dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych nowych działek budowlanych:</p> <p>a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 40 m, z wyłączeniem działek położonych w głębi terenu oraz działek wyodrębnionych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,</p> <p>b) powierzchni nie mniejszej niż 2.000 m², a także powierzchni zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 3 pkt 8, 9 i 10 oraz w ust. 6 pkt 2, z wyłączeniem działek wyodrębnionych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,</p> <p>c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 60 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, a ewentualne ubytki w drzewostanie ze względów vegetatywnych lub z powodu uszkodzeń podczas prac budowlanych, należy kompensować nowymi nasadzeniami.
		2)	W nowych nasadzeniach obowiązuje utrzymanie dominacji dębów bezszypułkowych i sosny zwyczajnej w drzewostanie, z jednoczesnym wykluczeniem stosowania gatunków inwazyjnych drzew i krzewów, a w szczególności dębu czerwonego i czeremchy amerykańskiej.
		3)	Wyburzenia lub częściowe rozbiórki budynków i ich pozostałości bezwzględnie wymagają kontroli ornitologicznej w zakresie obecności czynnych gniazd ptasich, a także wymagają kontroli chiropterologicznej przeprowadzanej w okresie letnim i zimowym w zakresie obecności ewentualnych zimowisk lub kolonii rozrodczych nietoperzy.
		4)	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem Pn-80.KDW.1, a także z przyległej drogi położonej poza obszarem planu (na zasadach określonych w przepisach odrębnych).
		2)	<p>W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej:</p> <p>a) dla funkcji mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na każde 4 mieszkania,</p> <p>b) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej.</p>

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
			W przypadku, gdy obliczona według zasad wymienionych w pkt 2, 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: 3) 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. 1) Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych lub podziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w przyległych drogach.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległych drogach, włączonej do systemu kanalizacji deszczowej wyposażonego w separator substancji ropopochodnych. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i ciągów pieszych na tereny nieutwardzone w granicach działek budowlanych.
		4)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać sieć ciepłowniczą zasilaną z Elektrowni „Dolna Odra”, gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii - z wyłączeniem węgla i koksu.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej w przyległych drogach.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci lub w inne miejsce wskazane w gminnym planie gospodarki odpadami.

§ 10. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	Pn-80.U.4 o powierzchni 4,6738 ha.
		2)	Pn-80.U.5 o powierzchni 0,1836 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Tereny przeznaczone pod zabudowę usługową - z wyłączeniem wymienionych w przepisach odrębnych rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także z wyłączeniem szpitali i domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, budynków uzdrowiskowych.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		2)	W budynkach istniejących przeznaczonych na szpitale i domy opieki społecznej, dopuszcza się ich dalsze funkcjonowanie z uwzględnieniem stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w tych budynkach - zgodnie z przepisami odrębnymi.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW		Ustala się obowiązujące linie zabudowy, obowiązujące linie zabudowy narożnika budynku i 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 zabudowy nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja musi być usytuowana wyłącznie w poddaszu użytkowym.
		3)	Wysokość zabudowy nie może przekraczać 11 m.
		4)	W nowych budynkach obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połąci głównych od 15 do 35 stopni.
		5)	W budynkach istniejących, oznaczonych w planie jako obiekty możliwe do zachowania, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości budynku i geometrii dachu.
		6)	Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów blaszanych i o charakterze kontenerowym lub tymczasowym.
		7)	Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 60 %.
		8)	Intensywność zabudowy działki budowlanej: a) minimalna nie może być mniejsza od wartości 0,15, b) maksymalna nie może przekraczać wartości 1,20.
		9)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni terenu.
		10)	Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
4.	ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		<p>Teren oznaczony symbolem Pn-80.U.4 wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału.</p> <p>Dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych nowych działek budowlanych:</p> <ol style="list-style-type: none"> szerokości frontu działki nie mniejszej niż 30 m, z wyłączeniem działek wyodrębnionych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, powierzchni nie mniejszej niż 3.000 m², a także powierzchni zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 3 pkt 7, 8 i 9 oraz w ust. 6 pkt 2, z wyłączeniem działek wyodrębnionych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 60 stopni, 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, a ewentualne ubytki w drzewostanie ze względów vegetatywnych lub z powodu uszkodzeń podczas prac budowlanych, należy kompensować nowymi nasadzeniami w obszarze planu.
		2)	W nowych nasadzeniach obowiązuje utrzymanie dominacji dębów bezszypułkowych i sosny zwyczajnej w drzewostanie, z jednoczesnym wykluczeniem stosowania gatunków inwazyjnych drzew i krzewów, a w szczególności dębu czerwonego i czeremchy amerykańskiej.
		3)	Wyburzenia lub częściowe rozbiórki budynków i ich pozostałości bezwzględnie wymagają kontroli ornitologicznej w zakresie obecności czynnych gniazd ptasich, a także wymagają kontroli chiropterologicznej przeprowadzanej w okresie letnim i zimowym w zakresie obecności ewentualnych zimowisk lub kolonii rozrodczych nietoperzy.
		4)	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna działek budowlanych z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami Pn-80.KDW.1 i Pn-80.KDW.2, a także z przyległych 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 1 miejsce postojowe na każde 50 m ² nowej powierzchni użytkowej.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
			W przypadku, gdy obliczona według zasad wymienionych w pkt 2, 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: 3) 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.
		2)	Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych lub podziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		3)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w przyległych drogach.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległych drogach, włączonej do systemu kanalizacji deszczowej wyposażonego w separator substancji ropopochodnych. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i ciągów pieszych na tereny nieutwardzone w granicach działek budowlanych.
		4)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać sieć ciepłowniczą zasilaną z Elektrowni „Dolna Odra”, gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii - z wyłączeniem węgla i koksu.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej w przyległych drogach.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci lub w inne miejsce wskazane w gminnym planie gospodarki odpadami.

§ 11. TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, ZIELENI PARKOWEJ, SPORTU I REKREACJI.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		Pn-80.U/ZP/US.6 o powierzchni 0,9398 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod zabudowę usługową w otoczeniu zieleni parkowej - z wyłączeniem wymienionych w przepisach odrębnych rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także z wyłączeniem szpitali i domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, budynków uzdrowiskowych.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		2)	Dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych wraz z obiektami związanymi z obsługą sanitarno-socjalną tych urządzeń - pod warunkiem, że powierzchnia urządzeń sportowych nie przekroczy 20 % powierzchni terenu.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZA- GOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających drogi - w odległości określonej na rysunku planu.
		2)	Ilość kondygnacji nie może przekraczać jednej.
		3)	Wysokość zabudowy nie może przekraczać 7 m.
		4)	W nowych budynkach obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych o nachyleniu połaci od 15 do 30 stopni.
		5)	W budynku istniejącym, oznaczonym w planie jako obiekt możliwy do zachowania, w przypadku jego przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości budynku i geometrii dachu.
		6)	Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów blaszanych i o charakterze kontenerowym lub tymczasowym.
		7)	Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 5 %.
		8)	Intensywność zabudowy działki budowlanej: a) minimalna nie może być mniejsza od wartości 0,03, b) maksymalna nie może przekraczać wartości 0,05.
		9)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 60 % powierzchni terenu.
		10)	Obowiązuje nakaz pełnego dostosowania rozwiązań funkcjonalnych i komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych - w budynkach i w ich otoczeniu.
		11)	Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
4.	ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		<p>Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału.</p> <p>Dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych nowych działek budowlanych:</p> <p>a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 30 m, z wyłączeniem działek wyodrębnionych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,</p> <p>b) powierzchni nie mniejszej niż 2.000 m², a także powierzchni zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 3 pkt 7, 8 i 9 oraz w ust. 6 pkt 2, z wyłączeniem działek wyodrębnionych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,</p> <p>c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 60 stopni,</p> <p>d) dostępności do drogi wewnętrznej (dojazdu i dojścia).</p>
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA	1)	Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
	PRZYRODNICZEGO	2)	W nowych nasadzeniach obowiązuje utrzymanie dominacji dębów bezszypułkowych i sosny zwyczajnej w drzewostanie, z jednoczesnym wykluczeniem stosowania gatunków inwazyjnych drzew i krzewów, a w szczególności dębu czerwonego i czeremchy amerykańskiej.
		3)	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem Pn-80.KDW.1.
		2)	W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 50 m ² nowej powierzchni użytkowej.
		3)	W przypadku, gdy obliczona według zasad wymienionych w pkt 2, 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 gospodarcze - z sieci wodociągowej w przyległej drodze.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w przyległej drodze.
		3)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać sieć ciepłowniczą zasilaną z Elektrowni „Dolna Odra”, gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii - z wyłączeniem węgla i koksu.
		4)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej w przyległej drodze.
		5)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci lub w inne miejsce wskazane w gminnym planie gospodarki odpadami.

§ 12. TEREN ZIELENI CHRONIONEJ.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		Pn-80.ZE.7 o powierzchni 2,9777 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod zieleń chronioną.
		2)	Obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy i nowej infrastruktury technicznej.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		3)	Dopuszcza się remont istniejącego obiektu i infrastruktury technicznej.
3.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
4.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu, a w granicach wyznaczonego siedliska lęgowego czapli siwej - również zwartego podrostu.
		2)	Poza granicami wyznaczonego siedliska lęgowego czapli siwej, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne, w tym w okresie od lutego do połowy października – po wykonaniu opinii ornitologicznej w zakresie obecności czynnych gniazd ptasich.
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Obsługa komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem Pn-80.KDW.1.

§ 13. TEREN ZIELENI PARKOWEJ.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		Pn-80.ZP.8 o powierzchni 0,8222 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU		Teren przeznaczony pod zieleń parkową.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU		Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.
4.	ZASADY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2)	W nowych nasadzeniach obowiązuje utrzymanie dominacji dębów bezszypułkowych i sosny zwyczajnej w drzewostanie, z jednoczesnym wykluczeniem stosowania gatunków inwazyjnych drzew i krzewów, a w szczególności dębu czerwonego i czeremchy amerykańskiej.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Obsługa komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem Pn-80.KDW.2, a także z przyległych dróg położonych poza obszarem planu (na zasadach określonych w przepisach odrębnych).
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele gospodarcze - z sieci wodociągowej w przyległych drogach.
		2)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej w przyległych drogach.
		3)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci lub w inne miejsce wskazane w gminnym planie gospodarki odpadami.

§ 14. TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – ELEKTROENERGETYKI.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	Pn-80.E.9 o powierzchni 0,0051 ha.
		2)	Pn-80.E.10 o powierzchni 0,0052 ha.
		3)	Pn-80.E.11 o powierzchni 0,0048 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	Tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki – stacji transformatorowych.	
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Gabaryty i forma urządzeń – według standardów stosowanych przez dysponenta infrastruktury technicznej elektroenergetyki.
		2)	W przypadku realizacji indywidualnej zabudowy – obowiązuje wysokość obiektów do 6 m, wysokość elewacji frontowych do 3 m oraz dachy symetryczne o nachyleniu połaci co najmniej 25 stopni.
		3)	Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60 %.
		4)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 %.
		5)	Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem Pn-80.KDW.1, a także z przyległej drogi położonej poza obszarem planu - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.	
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	Zasilanie w energię elektryczną z sieci kablowych w przyległych drogach.	

§ 15. TERENY PASÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	Pn-80.IT.12 o powierzchni 0,0582 ha.
		2)	Pn-80.IT.13 o powierzchni 0,0586 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	Tereny pasów infrastruktury technicznej.	
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.
		2)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 80 % powierzchni terenu.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem Pn-80.KDW.2.	
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	Lokalizacja instalacji na potrzeby technologiczne Elektrowni „Dolna Odra”.	

§ 16. TERENY KOMUNIKACJI – DRÓG WEWNĘTRZNYCH.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE	1)	Pn-80.KDW.1 o powierzchni 0,7858 ha.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
	TERENÓW	2)	Pn-80.KDW.2 o powierzchni 0,2407 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW		Drogi wewnętrzne.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Szerokości w liniach rozgraniczających – 12 m.
		2)	Pojedyncze jezdnie z dwoma pasami ruchu.
		3)	Co najmniej jednostronne chodniki.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Teren oznaczony symbolem PN-80.KDW.1 wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Włączenia komunikacyjne do dróg położonych poza obszarem planu.
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 200 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 do de180PE, g) sieci energetycznej SN – 15 kV, h) sieci energetycznej NN – 0,4 kV, i) sieci telekomunikacyjnej, j) innych sieci o charakterze magistralnym lub związanych z urządzeniem drogi.

Rozdział 3

USTALENIA KOŃCOWE

§ 17 Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem.

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

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

§ 20. W granicach niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino w rejonie Pniewo i Żórawki, uchwalonego w dniu 25 sierpnia 2011 r. uchwałą Nr X/90/11 Rady Miejskiej w Gryfinie (Dz.U.W.Z. Nr 112 poz. 2006 z 26.09.2011 r.).

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

§ 22. 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.

PRZEWODNICZĄCA RADY

Elżbieta Kasprzyk

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Gryfino w rejonie Pniewo i Żórawki
– teren byłego sanatorium w Nowym Czarnowie

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ww. terenu jest konsekwencją realizacji Uchwały Nr V/38/15 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 lutego 2015r.

Przedłożony projekt dotyczy obszaru o powierzchni 16,815 ha i jest zmianą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino w rejonie Pniewo i Żórawki – teren byłego sanatorium w Nowym Czarnowie.

Zgodnie z obowiązującym dokumentem przedmiotowy obszar przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, zieleni parkowej, sportu i rekreacji, komunikacji i infrastruktury technicznej. Obecnie cechą charakterystyczną obszaru planu jest duży stopień pokrycia zielenią, zwłaszcza zielenią wysoką.

Projekt planu miejscowego nadal utrzymuje dotychczasowe dyspozycje funkcjonalne w sposobie zagospodarowania terenów. Nadal utrzymany będzie również duży udział powierzchni przeznaczonych pod zieleni. Dokument określa podstawowe wymagania, dla terenu, jakie będą obowiązywać po jego uchwaleniu, w tym zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, obsługi inżynierskiej i komunikacyjnej oraz zasady ochrony środowiska przyrodniczego. W tej kwestii nowością jest elementarny teren funkcjonalny przeznaczony pod zieleni chronioną, która ma stanowić strefę buforową dla istniejącej kolonii lęgowej czapli siwej.

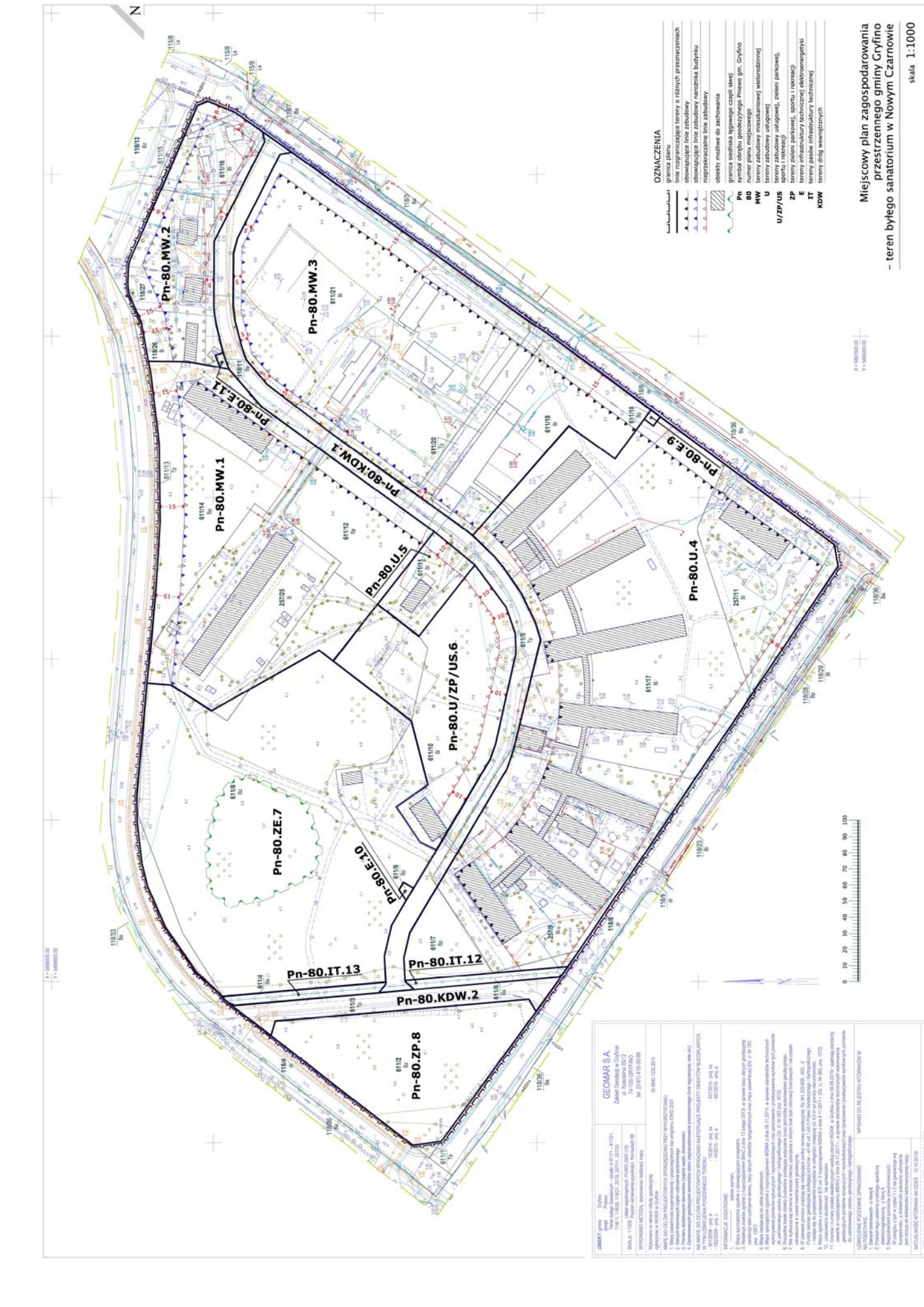
Zgodnie z założeniem, zmienione ustalenia planu ułatwią proces inwestycyjny podmiotom funkcjonującym na terenie byłego sanatorium oraz planującym inwestowanie (w tym Gminie Gryfino w realizacji mieszkań socjalnych).

Projekt dokumentu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.).

W ramach konsultacji społecznych projekt uchwały wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 27 stycznia do 24 lutego 2017r.

Opracowanie miejscowego planu jest zgodne z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Gryfino" zatwierdzonego uchwałą 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 2013r., Nr VII/63/15 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 30 kwietnia 2015r. oraz Nr XX/184/16 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 31 marca 2016r.

Sporządziła Joanna Ekiert



OZNACZENIA

—	granicz planu
---	linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach
—	obowiązkowe linie zabudowy
—	obowiązkowe linie zabudowy zarządzonej budowlą
—	nieprzekraczalne linie zabudowy
—	obiektu możliwe do zachowania
—	granicz siedziska lotowego części skłoni
Pn	symbol obszaru gospodarczego m. Gryfino
80	numer planu miejscowego
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielobudynowej
U	tereny zabudowy usługowej, zieleni parkowej, sportu i rekreacji
U/ZP/US	tereny zabudowy usługowej, zieleni parkowej, sportu i rekreacji, obszaru i rekreacji
ZP	tereny zabudowy usługowej
E	tereny parku krajobrazowego, rekreacji i sportu
IT	tereny parku infrastruktury technicznej
KDW	tereny dróg wewnętrznych

K:\PROJEKTY\01...
1:\PROJEKTY\01...
Pn-80.MW.1
Pn-80.MW.2
Pn-80.MW.3
Pn-80.E.9
Pn-80.E.10
Pn-80.E.11
Pn-80.KDW.1
Pn-80.KDW.2
Pn-80.U.4
Pn-80.U.5
Pn-80.U.6
Pn-80.IT.12
Pn-80.IT.13
Pn-80.ZP.8
Pn-80.ZE.7

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino – teren byłego sanatorium w Nowym Czarnowie

skala 1:1000

GEOMAR S.A.
Zakład Geodezji w Gryfinie
ul. Kosciuszki 35/2
19-300 Gryfino
tel. (75 57) 4 32 30 30
fax. (75 57) 4 32 30 30

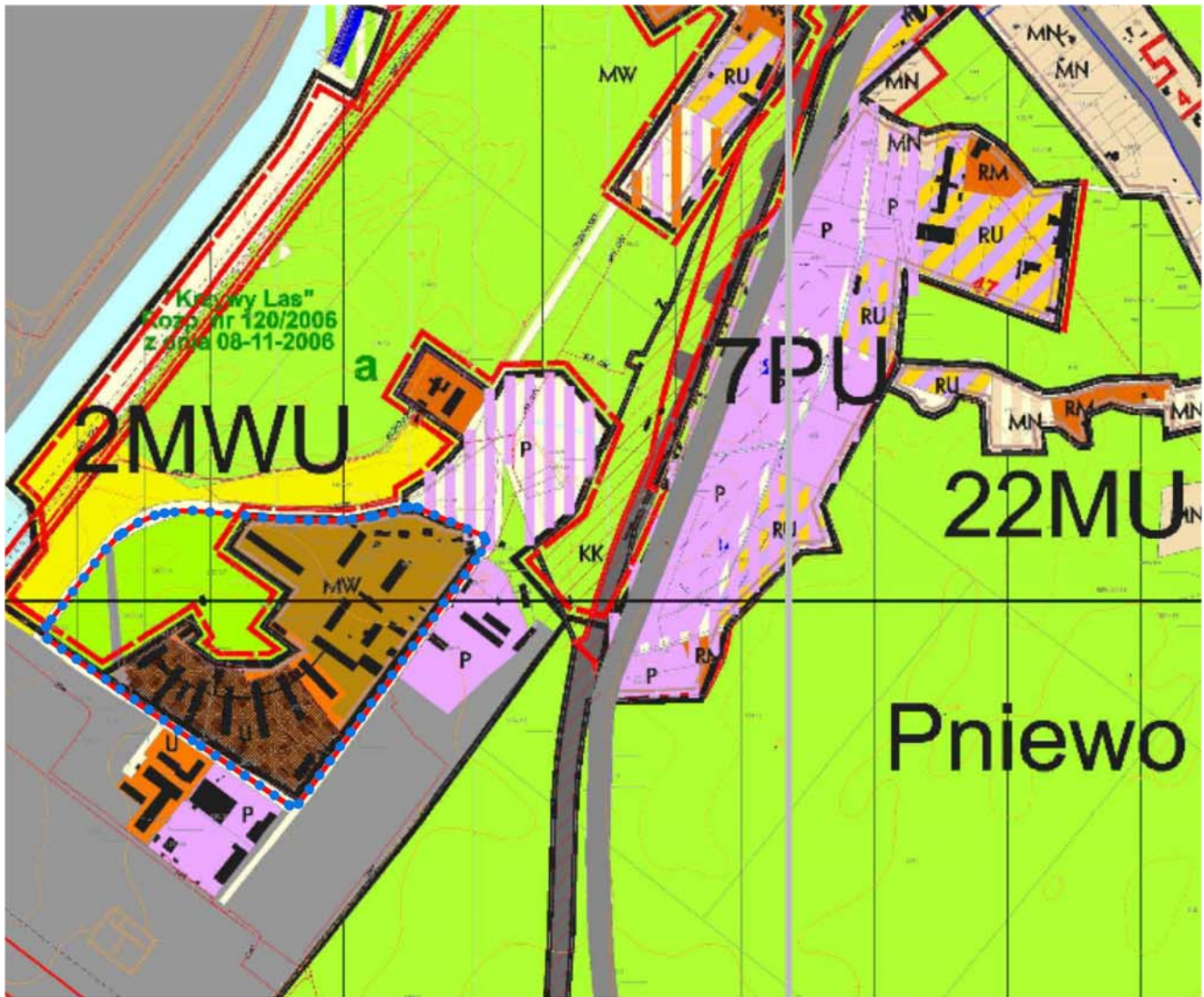
INFORMACJE DOTYCZĄCE:

1. Maska projektowa opracowana i zaakceptowana przez Wydział Geodezji i Kadastru w Gryfinie z dnia 15.12.2017 r.
2. Skonieczna, K.
3. Skonieczna, K.
4. Skonieczna, K.
5. Skonieczna, K.
6. Skonieczna, K.
7. Skonieczna, K.
8. Skonieczna, K.
9. Skonieczna, K.
10. Skonieczna, K.
11. Skonieczna, K.
12. Skonieczna, K.
13. Skonieczna, K.
14. Skonieczna, K.
15. Skonieczna, K.
16. Skonieczna, K.
17. Skonieczna, K.
18. Skonieczna, K.
19. Skonieczna, K.
20. Skonieczna, K.

WZKŁAD DO REJESTRU WZKŁADÓW W

1.	PROJEKTOWANIE	- 10000 zł
2.	WYKONANIE	- 10000 zł
3.	WYKONANIE	- 10000 zł
4.	WYKONANIE	- 10000 zł
5.	WYKONANIE	- 10000 zł
6.	WYKONANIE	- 10000 zł
7.	WYKONANIE	- 10000 zł
8.	WYKONANIE	- 10000 zł
9.	WYKONANIE	- 10000 zł
10.	WYKONANIE	- 10000 zł
11.	WYKONANIE	- 10000 zł
12.	WYKONANIE	- 10000 zł
13.	WYKONANIE	- 10000 zł
14.	WYKONANIE	- 10000 zł
15.	WYKONANIE	- 10000 zł
16.	WYKONANIE	- 10000 zł
17.	WYKONANIE	- 10000 zł
18.	WYKONANIE	- 10000 zł
19.	WYKONANIE	- 10000 zł
20.	WYKONANIE	- 10000 zł

GEOMAR S.A.
ul. Kosciuszki 35/2
19-300 Gryfino
tel. (75 57) 4 32 30 30
fax. (75 57) 4 32 30 30



OZNACZENIA:

UWAR.

KIER.

**UWARUNKOWANIA I KIERUNKI
MODERNIZACJI I ROZWOJU
STRUKTURY FUNKCJONALNO
- PRZESTRZENNEJ**

MW	MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z TOWARZYSZENIEM USŁUG
U	U	TERENY USŁUG
P	P	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH
		TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
ZP	ZP	TERENY ZIELENI PARKOWEJ
ZD		TERENY ZIELENI DZIAŁKOWEJ



WYRYS ZE STUDIUM

1:10000

..... granica planu

SYSTEM TERENÓW CHRONIONYCH

GRANICE OBSZARÓW NATURA 2000

DRZEWA I GRUPY DRZEW OBJEKT OCHRONY
W FORMIE POMNIKÓW PRZYRODY

**ZASADY WDRAŻANIA PRZYJĘTYCH ZAŁOŻEŃ
POLITYKI PRZESTRZENNEJ
ORAZ STREFOWANIA TERENÓW MIASTA I GMINY**

OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPRZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA USTALENIA
ZAKAZU ZABUDOWY ORAZ DOLESIEŃ



OBSZAR OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA DLA ZESPOŁU
ELEKTROWNI "DOLNA ODRA" S.A.
(Rozp. Woj. Zach. Nr 121/2006 z dnia 14 listopada 2006 r.)

ROZSTRZYGNIĘCIE
w sprawie uwag wniesionych do projektu planu.

W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie na składanie uwag, to jest do dnia 17 marca 2017 r. wniesiono dwie uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino w rejonie Pniewo i Żórawki - teren byłego sanatorium w Nowym Czarnowie, z których obydwie Burmistrz uwzględnił w całości. W związku z tym, Rada Miejska w Gryfinie nie dokonuje rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579).

ROZSTRZYGNIĘCIE

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino w rejonie Pniewo i Żórawki - teren byłego sanatorium w Nowym Czarnowie nie przewiduje dodatkowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a które nie wynikałyby z dotychczasowych ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino w rejonie Pniewo i Żórawki, uchwalonego w dniu 25 sierpnia 2011 r. uchwałą Nr X/90/11 Rady Miejskiej w Gryfinie (Dz.U.W.Z. Nr 112 poz. 2006 z 26.09.2011 r.). W związku z tym, Rada Miejska w Gryfinie nie dokonuje rozstrzygnięć o sposobie realizacji tych inwestycji oraz zasadach ich finansowania na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579).