

**UCHWAŁA NR XLIII/336/21
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE**

z dnia 25 listopada 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino, w obrębie
3 miasta Gryfino – Gryfino Nabrzeże**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, poz. 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873), Rada Miejska w Gryfinie uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XL/351/13 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino, w obrębie 3 miasta Gryfino – Gryfino Nabrzeże, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino zatwierdzonego uchwałą Nr XL/314/21z dnia 26 sierpnia 2021 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino, w obrębie 3 miasta Gryfino – Gryfino Nabrzeże, zwany dalej „planem”.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gryfinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gryfinie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Obszar objęty planem miejscowym ma powierzchnię 9,95 ha, a jego granice określone są na rysunku oraz w załączniku nr 4.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budowlach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć boiska sportowe i rekreacyjne, bieżnie, trybuny oraz inne budowle sportowe i rekreacyjne, związane z funkcją sportu i rekreacji;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10° ze ścianami attykowymi ze wszystkich stron budynku, wyniesionymi ponad najwyższy punkt dachu;
- 3) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych połaci dachowych w przedziale 30° - 40°;
- 4) **długości elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć długość odcinka wyznaczonego przez rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi ścian budynku na linię zabudowy, gdzie przez elewację frontową należy rozumieć elewację skierowaną swoim licem w stronę terenu komunikacji;
- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, w którym można lokalizować budynki i nowoczesne pawilony modułowe, przy czym o ile nie wykracza to poza linie rozgraniczające terenu:
 - a) okapy i gzymsy głównych połaci dachowych, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m,
 - b) części budynków, takie jak balkony, galerie, wykusze, wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,2 m,

- c) zadaszenia wejściowe bez podpór, słupów i ścian, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,2 m,
- 7) **nowoczesnych pawilonach modułowych** – należy przez to rozumieć tymczasowe obiekty budowlane o prostej formie architektonicznej, o określonych w planie parametrach, z zakazem stosowania obiektów typowych, wykonanych z blachy falistej, trapezowej lub płyty warstwowej, takich jak np. typowe garaże blaszane, kontenery budowlane, kontenery morskie, przy czym dopuszcza się wykorzystanie płyt warstwowych o gładkiej powierzchni zewnętrznej, a preferowane są okładziny drewniane i duże powierzchnie przeszkleń;
 - 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi się znajdować przynajmniej 70% długości elewacji frontowej każdego z budynków, dopuszcza się cofnięcie, o nie więcej niż 1,0 m, maksymalnie 30% długości ściany frontowej budynku względem obowiązującej linii zabudowy, przy czym dla budynków zlokalizowanych w odległości większej niż 25,0 m od obowiązującej linii zabudowy, linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy; dla nowoczesnych pawilonów modułowych linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - 9) **obszarze pierzei** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku symbolem obszar o głębokości 12,0 m, w którym należy lokalizować zabudowę zwartą lub budynki wolnostojące wzdłuż obowiązującej linii zabudowy z możliwością lokalizacji przejazdów bramnych, prowadzących na tyły nieruchomości lub umożliwiających obsługę komunikacyjną zabudowy w głębi działek budowlanych;
 - 10) **obiektów komunikacji publicznej** – należy przez to rozumieć w szczególności zatoki autobusowe, wiaty przystankowe, automaty do sprzedaży biletów itp.;
 - 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym i zewnętrznych krawędzi tarasów oraz nowoczesnych pawilonów modułowych na powierzchni działki budowlanej;
 - 12) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
 - 13) **terenach komunikacji** – należy przez to rozumieć wyznaczone w niniejszym planie tereny dróg publicznych, parkingów oraz publicznych ciągów pieszo-rowerowych;
 - 14) **usługach i budynkach usługowych** – należy przez to rozumieć usługi i budynki: usługowe, w tym użyteczności publicznej lub zamieszkania zbiorowego za wyjątkiem budynków koszarowych, budynków zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich – o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych;
 - 15) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć place zabaw, place do gier, siłownie zewnętrzne, ścieżki zdrowia, itp.;
 - 16) **wysokości budowli i urządzeń sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym elemencie budowli lub urządzenia do wierzchołka tej budowli lub urządzenia.

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 3. Granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. Ustalenia ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie.

§ 5. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku symbolami: **1MW/U**, **2MW/U**;
- 2) tereny zabudowy usługowej w przestrzeni publicznej – oznaczone na rysunku symbolami: **1Up**, **2Up**, **3Up**, **4Up**, **5Up**;
- 3) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku symbolami **1U**, **2U**, **3U**;
- 4) teren zabudowy usług sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku symbolem **1US**;

- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych i komunikacji wodnej – oznaczone na rysunku symbolami **1WS/KW, 2WS/KW**;
- 6) teren komunikacji samochodowej – oznaczony na rysunku symbolem **1KS**;
- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku symbolem **1KDL**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD**;
- 9) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych – oznaczone na rysunku symbolami **1KX, 2KX, 3KX**.

§ 6.1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy śródmiejskiej na terenach **1MW/U, 2MW/U, 3Up, 4Up, 5Up, 1U, 2U, 3U**;
- 2) lokalizację budynków, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami techniczno-budowlanymi;
- 3) zasady projektowania budynków w pierzejach:
 - a) odtworzenie historycznych podziałów katastralnych w elewacjach budynków w podziałach wertykalnych ich bryły oraz w geometrii dachów; dopuszcza się w tym celu zróżnicowanie wysokości kondygnacji oraz budynku, formy i pokrycia dachowego oraz detalu architektonicznego,
 - b) dopuszczenie lokalizacji garaży w kondygnacji parteru, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt. 3,
 - c) utrzymanie wysokości zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
 - a) kolory ścian budynków:
 - z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego,
 - kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie lub kolor naturalny drewna, kamienia,
 - b) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni oraz matowe pokrycie dachowe;
- 5) zasady projektowania nowoczesnych pawilonów modułowych:
 - a) kolory dominujące – odcienie szarości, brązu w tym naturalne odcienie drewna,
 - b) materiały – drewno, szkło, metal z zakazem stosowania typowych blaszanych płyt falistych i trapezowych na dachach i ścianach zewnętrznych;
- 6) zasady projektowania straganów i ogródków gastronomicznych:
 - a) kolory dominujące:
 - dla konstrukcji i stałego wyposażenia - odcienie szarości, brązu oraz beżu,
 - dla zadaszeń – dowolne, przy czym jednolite odpowiednio dla wszystkich straganów lub ogródków przynależnych do jednego lokalu gastronomicznego,
 - b) materiały:
 - dla konstrukcji i stałego wyposażenia wyłącznie – drewno, metal z zakazem stosowania blach i płyt falistych i trapezowych,
 - dla zadaszeń – wyłącznie tkaniny bądź nieuszywnione powłoki;
- 7) obszar przestrzeni publicznych na terenach: **1Up, 2Up, 3Up, 4Up, 5Up, 1US** oraz na wyznaczonych terenach dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo-rowerowych, na których obowiązuje stosowanie jednorodnych form elementów zagospodarowania w zakresie: obiektów małej architektury, nawierzchni, oświetlenia.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację:

- a) obiektów budowlanych na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
 - b) budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
 - d) kondygnacji podziemnych w budynkach w zależności od uwarunkowań geotechnicznych,
 - e) dojeżdż i dojazdów,
 - f) obiektów małej architektury – o wysokości nie większej niż 6,0 m,
 - g) obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków, z zastrzeżeniem §8 oraz §10:
- a) rozbudowę tych budynków z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów i zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
 - b) rozbudowę tych budynków wykraczających przed linię zabudowy, wyłącznie zgodnie z tymi liniami i pozostałymi ustaleniami planu,
 - c) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) nadbudowę istniejących budynków wykraczających przed linię zabudowy wyłącznie w istniejącym w chwili uchwalenia planu obrysie budynku i wyłącznie zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
 - e) wyłącznie przebudowę z dopuszczeniem możliwości zmiany geometrii dachu tych budynków zgodnie z ustaleniami planu w przypadku:
 - gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy na działkach budowlanych,
 - gdy niedotrzymane są wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego na działkach budowlanych,
 - zachowania funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji;
- 3) możliwość zabudowy działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami niniejszego planu, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 4) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek w ramach jednego terenu.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
- 2) garaży blaszanych;
- 3) otwartych elewacji garaży w parterach budynków od stron przylegających do dróg publicznych;
- 4) garaży wielopoziomowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 5) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa;
- 6) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;
- 7) składów;
- 8) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe lub mieszkalne z usługami;
- 9) usług demontażu pojazdów i maszyn, stacji napraw i obsługi pojazdów;
- 10) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw;
- 11) punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów;

- 12) stanowisk postojowych na powierzchni wliczanej do minimalnej wymaganej uchwałą powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 13) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów dopuszczonych planem w ustaleniach szczegółowych oraz niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów, w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki budowlanej oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie ich na terenie inwestycji;
- 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
 - a) **1MW/U, 2MW/U** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) **1Up, 2Up, 3Up, 4Up, 5Up, 1U i 2U** – jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, jeżeli realizowana inwestycja będzie tego wymagała,
 - c) **1US** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych lub terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, jeżeli realizowana inwestycja będzie tego wymagała.

2. Ustala się kształtowanie krajobrazu miasta: sylwety i elewacji zabudowy projektowanej w obrębie kwartałów nadodrzańskich z uwzględnieniem ekspozycji miasta z mostu w ciągu drogi **KDL** – wjazdu do miasta Gryfino.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych lub zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę terenu starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod nr 73 (decyzja z dnia 29.10.1955 r.) w oznaczonej na rysunku strefie pełnej ochrony konserwatorskiej „A”, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków polegającą na ochronie:
 - a) rozplanowania ulic,
 - b) murów obronnych na całym obwodzie wraz z odcinkami, na których partia naziemna murów uległa zniszczeniu,
 - c) linii zabudowy wyznaczonych istniejącymi historycznymi obiektami oraz linii zabudowy kwartałów, które dotychczas nie zostały w całości zainwestowane;
- 2) ochronę średniowiecznych obwarowań miejskich, fragmentów murów – południowy odcinek od ul. Kościelnej do nabrzeża – oznaczonych na rysunku, wpisanych do rejestru zabytków pod nr 325 (decyzja z dnia 12.09.1958 r.), zgodnie z przepisami o ochronie zabytków polegającą na zachowaniu części naziemnych murów wraz z odcinkami, na których część ta uległa zniszczeniu, z zastrzeżeniem §41 ust. 4 pkt 2;
- 3) zabudowę w pierzejach zgodnie z zasadami określonymi w §6 ust. 1 pkt. 3;
- 4) ochronę archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w przypadku zamiaru przeprowadzenia prac ziemnych związanych z inwestycją w oznaczonej na rysunku strefie ochrony archeologicznej W.III, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków;
- 5) ochronę oznaczonego na rysunku ustaleniami niniejszego planu istniejącego starego spichlerza na terenie 1U polegającą na zachowaniu formy architektonicznej, tj. gabarytów budynku, geometrii dachu;
- 6) w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, zastosowanie mają przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Dopuszcza się lokalizację trasy pieszej i rowerowej przez fragmenty murów miejskich wyłącznie w oznaczonym na rysunku miejscu istniejącego przejścia z uwzględnieniem przepisów odrębnych o ochronie i opiece nad zabytkami.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi uwzględnienie ograniczeń, wynikających z lokalizacji części obszaru objętego planem w:

- 1) oznaczonych na rysunku granicach obszaru Natura 2000 - specjalne obszary ochrony siedlisk, Dolna Odra PLH320037;
- 2) oznaczonych na rysunku granicach obszaru Natura 2000 - obszary specjalnej ochrony ptaków, Dolina Dolnej Odry PLB320003;
- 3) oznaczonych na rysunku granicach otuliny Parku Krajobrazowego Doliny Dolnej Odry;
- 4) oznaczonych na rysunku granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- 5) oznaczonych na rysunku granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), w tym od strony morza.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) w oznaczonych na rysunku obszarach zabudowy, gdzie jednocześnie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%):
 - a) zakaz lokalizacji budynków użyteczności publicznej z zakresu kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej,
 - b) dla istniejących budynków - uwzględnienie ochrony przed powodzią poprzez zastosowanie izolacji przeciwwodnej, do wysokości co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% - tj. do wysokości co najmniej 2,0 m n.p.m.,
 - c) dla nowych budynków:
 - nakaz podniesienia poziomu gruntu co najmniej do wysokości rzędnej 2,0 m n.p.m.,
 - w przypadku braku możliwości podniesienia terenu dopuszcza się wyniesienie poziomu posadzki parteru co najmniej do wysokości rzędnej 2,0 m n.p.m.;
- 2) w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%):
 - a) dla nowoczesnych pawilonów modułowych – nakaz lokalizacji wejścia do pawilonu oraz poziomu posadzki parteru co najmniej na wysokości rzędnej 2,0 m n.p.m.,
 - b) dla dróg i chodników – nakaz lokalizacji co najmniej na rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% - tj. na wysokości 1,7 m n.p.m. w celu zapewnienia bezpiecznych dróg ewakuacji z obszaru zagrożonego;
- 3) uwzględnienie ograniczeń związanych z uwarunkowaniami geotechnicznymi oraz poziomem zwierciadła wód gruntowych w związku z posadowieniem budynków;
- 4) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się z zastrzeżeniem pkt 4:

- 1) powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - a) 1800 m² - na terenie **1MW/U**,

- b) 2300 m² – na terenach **2MW/U, 3Up**,
 - c) 500 m² – na terenach **1Up, 3U**,
 - d) 300 m² – na terenie **5Up**,
 - e) 700 m² – na terenie **2Up**,
 - f) 3300 m² – na terenie **4Up**,
 - g) 1000 m² – na terenach **1U, 2U**,
 - h) 3000 m² – na terenach **1US i 1KS**,
 - i) dowolną – na pozostałych terenach;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;
 - 4) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 12. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości lub w inny sposób zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym należy promować rozwiązania pozwalające na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązania opóźniające spływ wód opadowych, takie jak wodne place zabaw, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych źródeł energii z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2.

2. Dopuszcza się:

- 1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym ogniwa fotowoltaiczne można lokalizować wyłącznie na dachach budynków lub nowoczesnych pawilonów modułowych oraz na elementach wyposażenia terenów komunikacji.

§ 13. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie terenów komunikacji z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami planu, tj. drogą krajową:
 - a) 1KDL poprzez dalszy odcinek ul. Piastów,
 - b) 2KDD poprzez dalszy odcinek ul. 1 Maja,
 - c) 4KDD poprzez dalszy odcinek ul. Kościuszki,
 - d) 8KDD poprzez ul. Żołnierzy Wyklętych;

- 2) lokalizację ciągów pieszych i rowerowych na terenach w przestrzeniach publicznych, a w szczególności wzdłuż nabrzeża rzeki Odry;
- 3) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu nie mniejszą niż:
 - a) 0,5 stanowiska dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży w lokalach handlowych,
 - c) 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej sali konsumpcyjnej w lokalach świadczących usługi gastronomii poza terenami położonymi w obszarze przestrzeni publicznych,
 - d) 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każde 10 łóżek w obiektach świadczących usługi zamieszkania zbiorowego,
 - e) 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług;
 - f) 1 miejsce dla rowerów na 5 mieszkań;
 - g) 5 miejsc dla rowerów na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. h,
 - h) 10 miejsc dla rowerów na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokali świadczących usługi gastronomii na terenach położonych w obszarze przestrzeni publicznych;
- 4) w przypadku, gdy obliczona według pkt 3 a-e, sumaryczna liczba stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej przekroczy liczbę 5, obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych 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) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 75;
- 5) lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym bezpośredni dostęp do ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych;
- 6) dla obiektów mieszczących różne funkcje należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, wykonując obliczenia dla każdej funkcji osobno, a całkowita liczba stanowisk ma stanowić sumę tych obliczeń;
- 7) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i autobusów na powierzchni terenu wliczanej do minimalnej wymaganej uchwałą powierzchni biologicznie czynnej.

2. Dopuszcza się na terenach komunikacji lokalizację wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego i drogowych obiektów inżynierskich, w tym dróg rowerowych oraz zieleni urządzonej.

3. Zakazuje się na terenach komunikacji lokalizacji ramp, schodów i pochylni, obsługujących obiekty zlokalizowane poza terenem dróg.

§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenów ustala się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych na następujących zasadach:

- 1) lokalizacja na poszczególnych terenach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) nowoczesne pawilony modułowe mieszczące usługi – przez cały rok;
- 3) ogródki gastronomiczne, food-trucki i stragany – przez cały rok;
- 4) obiekty i urządzenia niezbędne do organizacji imprez – na czas organizacji tych imprez;
- 5) związane z budową obiektów budowlanych – na czas budowy.

§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w wysokości 30 % dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 16. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczony na rysunku symbolem: **1MW/U** - o powierzchni ok. 4775 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się możliwość: 1) adaptacji istniejącego budynku mieszkalnego zgodnie z §6 ust. 2 pkt 2, lub 2) lokalizacji: a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, b) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, c) budynków usługowych, d) lokali handlowych wyłącznie w parterach budynków, e) tymczasowych obiektów budowlanych takich jak - ogródki gastronomiczne, f) zieleni urządzonej, g) urzędzeń sportowych i rekreacyjnych, h) stanowisk postojowych w formie naziemnej lub wbudowanych w budynki, w tym garaży na kondygnacji parteru lub podziemnych, i) parkingów dla rowerów.
ŁĄD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się: 1) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem; 2) obszar pierzei – zgodnie z rysunkiem o zabudowie lokalizowanej zgodnie z zasadami określonymi w §6 ust. 1 pkt. 3; 3) prostopadły i równoległy kierunek sytuowania ścian budynków w stosunku do przynajmniej jednej z wyznaczonych linii zabudowy; 4) powierzchnię zabudowy: a) nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy w pierzejach i powyżej kondygnacji parteru, b) do 100% powierzchni działki budowlanej wyłącznie w kondygnacji parteru, gdzie w przypadku zabudowy w kondygnacji parteru poza obszarem pierzei obowiązuje zagospodarowanie dachu tej kondygnacji w formie dziedzińca wewnętrznego z dojściami oraz zielenią na dachu budynku; 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 3,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 2,2; 6) wysokość zabudowy: a) budynków – nie większą niż 16,0 m przy czym: - w obszarze pierzei – w przedziale od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, - na pozostałym obszarze – nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem pkt. 4 lit b, b) urzędzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m, c) ogródków gastronomicznych – nie większą niż 3,0 m, d) pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 16,0 m; 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej, w tym w ramach zieleni na dachu budynku; 8) dachy strome, za wyjątkiem dachu kondygnacji parterowej we wnętrzu kwartału, gdzie należy zastosować dach płaski o konstrukcji umożliwiającej lokalizację na nim zieleni niskiej lub wysokiej oraz elementów małej architektury, przeznaczony do korzystania przez mieszkańców; 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 1800 m ² ;

	3.	Zakazuje się: 1)grodzenia terenu; 2)lokalizacji stanowisk postojowych naziemnych niezwiązanych z inwestycjami realizowanymi na terenie. 3)lokalizacji otwartych elewacji części garażowych budynków od strony dróg publicznych
	4.	Dla całego terenu znajdującego się w oznaczonej na rysunku strefie pełnej ochrony konserwatorskiej „A” obowiązuje: 1)ustalone ukształtowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających kwartału; 2)zabudowa pierzei o określonych w ust. 2 parametrach.
SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	5.	Ustala się uwzględnienie ograniczeń zagospodarowania terenu wynikających z lokalizacji oznaczonej na rysunku części terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z §10.
ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	6.	Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych: 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD.

§ 17. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczony na rysunku symbolem: **2MW/U** - o powierzchni ok. 4643 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się możliwość: 1)adaptacji istniejących budynków mieszkalnych zgodnie z §6 ust. 2 pkt. 2, lub 2)lokalizacji: a)budynków mieszkalnych wielorodzinnych, b)budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, c)budynków usługowych, d)lokali handlowych wyłącznie w parterach budynków, e)tymczasowych obiektów budowlanych takich jak: -ogródki gastronomiczne, -stragany, f)zieleni urządzonej, g)urządzeń sportowych i rekreacyjnych, h)stanowisk postojowych w formie naziemnej lub wbudowanych w budynki, w tym garaży podziemnych, i)parkingów dla rowerów.
ŁAD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się: 1)obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem; 2)obszar pierzei – zgodnie z rysunkiem; 3)prostopadły i równoległy kierunek sytuowania ścian budynków w stosunku do przynajmniej jednej z wyznaczonych linii zabudowy; 4)powierzchnię zabudowy: a)nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy w pierzejach i powyżej kondygnacji parteru, b)do 100% powierzchni działki budowlanej wyłącznie w kondygnacji parteru, gdzie w przypadku zabudowy w kondygnacji parteru poza obszarem pierzei obowiązuje zagospodarowanie dachu tej kondygnacji w formie dziedzińca wewnętrznego z dojściami oraz zielenią na dachu budynku; 5)intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 3,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 2,2; 6)wysokość zabudowy: a)budynków – nie większą niż 16,0 m przy czym: -w obszarze pierzei – w przedziale od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, -na pozostałym obszarze – nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem pkt. 4 lit b,

		<p>b)ogródków gastronomicznych i straganów – nie większą niż 3,0 m,</p> <p>c)urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m,</p> <p>d)pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 16 m;</p> <p>7)powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej, w tym w ramach zieleni na dachu budynku;</p> <p>8)dachy strome, za wyjątkiem dachu kondygnacji parterowej we wnętrzu kwartału, gdzie należy zastosować dach płaski o konstrukcji umożliwiającej lokalizację na nim zieleni niskiej lub wysokiej oraz elementów małej architektury, przeznaczony do korzystania przez mieszkańców;</p> <p>9)minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 2300 m².</p>
	3.	<p>Zakazuje się:</p> <p>1)grodzenia terenu;</p> <p>2)lokalizacji stanowisk postojowych naziemnych niezwiązanych z inwestycjami realizowanymi na terenie.</p>
	4.	<p>Dla całego terenu znajdującego się w oznaczonej na rysunku strefie pełnej ochrony konserwatorskiej „A” obowiązuje:</p> <p>1)ustalone ukształtowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających kwartału;</p> <p>2)zabudowa pierzei o określonych w ust. 2 parametrach.</p>
ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	5.	Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych: 1KDD, 3KDD i 4KDD.

§ 18. Teren zabudowy usługowej w przestrzeni publicznej oznaczony na rysunku symbolem: **1Up** - o powierzchni ok. 527 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	<p>Ustala się możliwość:</p> <p>1)adaptacji istniejącego budynku zgodnie z §6 ust. 2 pkt. 2, lub</p> <p>2) lokalizacji:</p> <p>a)budynków usługowych z wyłączeniem zamieszkania zbiorowego,</p> <p>b)przystani żeglugi rzecznej,</p> <p>c)lokali handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m²,</p> <p>d)tymczasowych obiektów budowlanych takich jak - ogródki gastronomiczne,</p> <p>e)zieleni urządzonej,</p> <p>f)urządzeń sportowych i rekreacyjnych,</p> <p>g)ciągów pieszych i rowerowych,</p> <p>h)parkingów dla rowerów.</p>
ŁAD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	<p>Ustala się:</p> <p>1)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem;</p> <p>2)powierzchnię zabudowy – nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>3)intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,2;</p> <p>4)wysokość zabudowy:</p> <p>a)budynków – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,0 m,</p> <p>b)urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m,</p> <p>c)ogródków gastronomicznych – nie większą niż 3,0 m,</p> <p>d)pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 16,0 m;</p> <p>5)powierzchnię terenu biologicznie czynnego – od 0% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>6)dachy płaskie lub strome;</p> <p>7)minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 500 m².</p>

	3.	Zakazuje się: 1)grodzenia terenu; 2)lokalizacji stanowisk postojowych, przy czym realizację przynależnych stanowisk postojowych należy zapewnić na terenie drogi 3KDD.
ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	4.	Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej 3KDD.
SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	5.	Ustala się uwzględnienie ograniczeń zagospodarowania terenu wynikających z lokalizacji oznaczonej na rysunku części terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z §10.

§ 19. Teren zabudowy usługowej w przestrzeni publicznej oznaczony na rysunku symbolem: **2Up** - o powierzchni ok. 788 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się możliwość: 1)adaptacji istniejącego budynku zgodnie z §6 ust. 2 pkt. 2, lub 2) lokalizacji: a)budynków usługowych z wyłączeniem zamieszkania zbiorowego, b)przystani żeglugi rzecznej, c)lokali handlowych po powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m ² , d)tymczasowych obiektów budowlanych takich jak - ogródki gastronomiczne, e)zieleni urządzonej, f)urządzeń sportowych i rekreacyjnych, g)ciągów pieszych i rowerowych, h)parkingów dla rowerów.
ŁAD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się: 1)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem; 2)dowolny kierunek sytuowania ścian budynków w stosunku do wyznaczonych linii zabudowy; 3)powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej; 4)intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,6; 5)wysokość zabudowy: a)budynków – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,0 m, b)urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m, c)ogrodków gastronomicznych – nie większą niż 3,0 m, d)pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 16 m; 6)powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej; 7)dachy płaskie lub strome; 8)minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 700 m ² .
	3.	Zakazuje się: 1)grodzenia terenu; 2)lokalizacji stanowisk postojowych przy czym realizację przynależnych stanowisk postojowych należy zapewnić na terenie drogi 5KDD
SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	4.	Ustala się uwzględnienie ograniczeń zagospodarowania terenu wynikających z lokalizacji oznaczonej na rysunku części terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z §10.
ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	5.	Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej 5KDD.

§ 20. Teren zabudowy usługowej w przestrzeni publicznej oznaczony na rysunku symbolem: **3Up** – o powierzchni ok. 4692 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się możliwość lokalizacji: <ol style="list-style-type: none"> 1) budynków usługowych; 2) lokali handlowych o powierzchni sprzedaży jednego lokalu nie większej niż 200 m² wyłącznie w parterach budynków; 3) zieleni urządzonej; 4) urządzeń sportowych i rekreacyjnych; 5) budowli sportowych i rekreacyjnych; 6) tymczasowych obiektów budowlanych takich jak: <ol style="list-style-type: none"> a) nowoczesne pawilony modułowe mieszczące usługi, b) ogródki gastronomiczne, c) obiekty i urządzenia niezbędne do organizacji imprez, w tym imprez masowych; 7) stanowisk postojowych w formie naziemnej lub wbudowanych w budynki oraz parkingów dla rowerów; 8) ciągów pieszych i rowerowych.
ŁAD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się: <ol style="list-style-type: none"> 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem; 2) obszar pierzei – zgodnie z rysunkiem; 3) prostopadły i równoległy kierunek sytuowania ścian budynków oraz nowoczesnych pawilonów modułowych w stosunku do przynajmniej jednej z wyznaczonych linii zabudowy; 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym dla nowoczesnych pawilonów modułowych nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej; 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 2,0, przy czym dla kondygnacji naziemnych w przedziale od 0,0 do 1,6; 6) wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) budynków – nie większą niż 4 kondygnacje naziemne i nie większą niż 16 m, b) nowoczesnych pawilonów modułowych mieszczących usługi – nie więcej niż 8 m i nie więcej niż 2 kondygnacje naziemne, c) ogródków gastronomicznych – nie większą niż 3,0 m, d) obiektów i urządzeń niezbędnych do organizacji imprez, w tym imprez masowych – nie większą niż 20,0 m, e) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m, f) pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 16,0 m; 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej; 8) dachy: <ol style="list-style-type: none"> a) strome - dla budynków w obszarze pierzei, b) dowolne - dla nowoczesnych pawilonów modułowych oraz dla budynków poza obszarem pierzei; 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 2300 m².
	3.	Zakazuje się: <ol style="list-style-type: none"> 1) grodzenia terenu; 2) lokalizacji stanowisk postojowych naziemnych niezwiązanych z inwestycjami realizowanymi na terenie.
	4.	Dla całego terenu znajdującego się w oznaczonej na rysunku strefie pełnej ochrony konserwatorskiej „A” obowiązuje: <ol style="list-style-type: none"> 1) ustalone ukształtowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających kwartału;

		2)zabudowa pierzei o określonych w ust. 2 parametrach.
ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	5.	Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych 5KDD, 6KDD, 7KDD.

§ 21. Teren zabudowy usługowej w przestrzeni publicznej oznaczony na rysunku symbolem: **4Up** – o powierzchni ok. 3875 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się możliwość lokalizacji: 1)budynków usługowych z wyłączeniem budynków zamieszkania zbiorowego; 2)lokali handlowych o powierzchni sprzedaży jednego lokalu nie większej niż 200 m ² wyłącznie w parterach budynków; 3)zieleni urządzonej; 4)urządzeń sportowych i rekreacyjnych; 5)budowli sportowych i rekreacyjnych; 6)tymczasowych obiektów budowlanych takich jak: a)nowoczesne pawilony modułowe mieszczące usługi, b)ogródki gastronomiczne, c)obiekty i urządzenia niezbędne do organizacji imprez, w tym imprez masowych; 7)stanowisk postojowych w formie naziemnej lub wbudowanych w budynki oraz parkingów dla rowerów; 8)ciągów pieszych i rowerowych.
ŁAD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się: 1)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem; 2)prostopadły i równoległy kierunek sytuowania ścian budynków oraz nowoczesnych pawilonów modułowych w stosunku do przynajmniej jednej z wyznaczonych linii zabudowy, przy czym w przypadku lokalizacji budynku użyteczności publicznej z zakresu administracji publicznej lub kultury dopuszczalna jest dowolna forma architektoniczna; 3)powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym dla nowoczesnych pawilonów modułowych nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej; 4)intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 2,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,6; 5)wysokość zabudowy: a)budynków – nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 16 m, b)nowoczesnych pawilonów modułowych mieszczących usługi – nie więcej niż 4 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, c)ogródków gastronomicznych – nie większą niż 3,0 m, d)obektów i urządzeń niezbędnych do organizacji imprez, w tym imprez masowych – nie większą niż 20,0 m, e)pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 16,0 m; 6)powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej; 7)dachy dowolne; 8)minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 3300 m ² .
	3.	Zakazuje się: 1)grodzenia terenu; 2)lokalizacji stanowisk postojowych naziemnych niezwiązanych z inwestycjami realizowanymi na terenie.
	4.	Dla całego terenu znajdującego się w oznaczonej na rysunku strefie pełnej ochrony konserwatorskiej „A” obowiązuje ustalone ukształtowanie linii

		rozgraniczających kwartału.
ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	5.	Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych 5KDD, 6KDD, 7KDD.

§ 22. Teren zabudowy usługowej w przestrzeni publicznej oznaczony na rysunku symbolem: **5Up** – o powierzchni ok. 357 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się możliwość lokalizacji: 1) budynków usługowych z wyłączeniem budynków zamieszkania zbiorowego; 2) lokali handlowych o powierzchni sprzedaży jednego lokalu nie większej niż 100 m ² wyłącznie w parterach budynków; 3) zieleni urządzonej; 4) urządzeń sportowych i rekreacyjnych; 5) tymczasowych obiektów budowlanych takich jak: a) nowoczesne pawilony modułowe mieszczące usługi, b) ogródki gastronomiczne, c) obiekty i urządzenia niezbędne do organizacji imprez, w tym imprez masowych; 6) stanowisk postojowych w formie naziemnej oraz parkingów dla rowerów; 7) ciągów pieszych i rowerowych.
ŁAD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się: 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem; 2) prostopadły i równoległy kierunek sytuowania ścian budynków w stosunku do przynajmniej jednej z wyznaczonych linii zabudowy; 3) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej; 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6; 5) wysokość zabudowy: a) budynków – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 8,0 m, b) nowoczesnych pawilonów modułowych mieszczących usługi – nie więcej niż 4 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, c) ogródków gastronomicznych – nie większą niż 3,0 m, d) obiektów i urządzeń niezbędnych do organizacji imprez, w tym imprez masowych – nie większą niż 20,0 m, e) pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 16,0 m; 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej; 7) dachy płaskie; 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 300 m ² .
	3.	Zakazuje się grodzienia terenu.
	4.	Dla całego terenu znajdującego się w oznaczonej na rysunku strefie pełnej ochrony konserwatorskiej „A” obowiązuje ustalone ukształtowanie linii rozgraniczających kwartału.
	5.	Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej 7KDD oraz z położonej poza granicami planu ul. Bałtyckiej i z przyległego publicznego ciągu pieszo-rowerowego 2KX.
ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	5.	Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej 7KDD oraz z położonej poza granicami planu ul. Bałtyckiej i z przyległego publicznego ciągu pieszo-rowerowego 2KX.

§ 23. Teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku symbolem: **1U** - o powierzchni ok. 4724 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się: 1) adaptację istniejącego budynku starego spichlerza oznaczonego na rysunku

		<p>symbolem;</p> <p>2)możliwość lokalizacji:</p> <p>a)budynków usługowych,</p> <p>b)jednej dominanty urbanistycznej w miejscu oznaczonym na rysunku - w formie przewyższenia części budynku usługowego, bądź stanowiącej samodzielny budynek lub inny obiekt budowlany,</p> <p>c)lokali handlowych o powierzchni sprzedaży jednego lokalu nie większej niż 100 m² wyłącznie w parterach budynków,</p> <p>d)przystani rzecznej,</p> <p>e)zieleni urządzonej,</p> <p>f)urządzeń sportowych i rekreacyjnych,</p> <p>g)tymczasowych obiektów budowlanych takich jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> -nowoczesne pawilony modułowe mieszczące usługi, -ogródki gastronomiczne, -obiekty i urządzenia niezbędne do organizacji imprez, w tym imprez masowych, <p>h)stanowisk postojowych w formie naziemnej lub wbudowanych w budynki oraz parkingów dla rowerów,</p> <p>i)ciągów pieszych i rowerowych.</p>
<p>ŁAD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU</p>	2.	<p>Ustala się:</p> <p>1)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem;</p> <p>2)dowolny kierunek sytuowania ścian budynków w stosunku do wyznaczonych linii zabudowy;</p> <p>3)powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym dla nowoczesnych pawilonów modułowych nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>4)powierzchnię zabudowy dominanty urbanistycznej – nie większą niż 150 m²;</p> <p>5)intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 2,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,6;</p> <p>6)wysokość zabudowy:</p> <p>a)budynków – nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 16,0 m,</p> <p>b)dominanty urbanistycznej – nie większą niż 20,0 m,</p> <p>c)nowoczesnych pawilonów modułowych mieszczących usługi – nie więcej niż 4 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,</p> <p>d)ogródków gastronomicznych – nie większą niż 3,0 m,</p> <p>e)obektów i urządzeń niezbędnych do organizacji imprez, w tym imprez masowych – nie większą niż 20,0 m,</p> <p>f)urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m,</p> <p>g)budowli sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 10,0 m,</p> <p>h)pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 16,0 m;</p> <p>7)powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>8)dachy płaskie, przy czym dopuszcza się dowolną formę dachu dla dominanty urbanistycznej;</p> <p>9)minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 1000 m².</p>
	3.	Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych naziemnych niezwiązanych z inwestycjami realizowanymi na terenie.
	4.	W zakresie ochrony konserwatorskiej istniejących fragmentów murów miejskich obowiązuje uporządkowanie i zagospodarowanie terenów przymurnych pozwalające na ekspozycję zabytku w przylegającym pasie terenu o szerokości co najmniej 4,0 m.
	SZCZEGÓLNE	5.

WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU		z lokalizacji oznaczonej na rysunku części terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z §10.
ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	6.	Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej 8KDD poprzez teren 3KX oraz z drogi wodnej – rzeki Odry.
	7.	Dopuszcza się lokalizację dojazdu do ślipu.

§ 24. Teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku symbolem: 2U - o powierzchni ok. 9391 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się możliwość lokalizacji: 1) budynków usługowych, w tym budynków handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m ² ; 2) targowiska miejskiego wyłącznie w formie budynków handlowych o spójnej formie architektonicznej oraz kolorystyki i materiału, z zakazem stosowania tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych pod te funkcje; 3) zieleni urządzonej; 4) urządzeń sportowych i rekreacyjnych; 5) ciągów pieszych i rowerowych; 6) tymczasowych obiektów budowlanych takich jak - ogródki gastronomiczne; 7) stanowisk postojowych w formie naziemnej lub wbudowanych w budynki oraz parkingów dla rowerów.
ŁAD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się: 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem; 2) prostopadły i równoległy kierunek sytuowania ścian budynków w stosunku do przynajmniej jednej z wyznaczonych linii zabudowy; 3) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej; 4) intensywność zabudowy – nie większą niż 2,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych nie większą niż 1,6; 5) wysokość zabudowy: a) budynków usługowych – nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 16,0 m, b) budynków handlowych targowiska miejskiego – nie większą niż 5,0 m i nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna, c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m, d) ogródków gastronomicznych – nie większą niż 3,0 m, e) pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 16,0 m; 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej; 7) dachy płaskie lub strome; 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 1000 m ² .
	3.	Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych naziemnych niezwiązanych z inwestycjami realizowanymi na terenie.
ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	4.	Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych 8KDD oraz 9KDD.

§ 25. Teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku symbolem: 3U - o powierzchni ok. 1041 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się możliwość lokalizacji: 1) budynków usługowych, w tym budynków handlowych; 2) lokali mieszkalnych jako funkcji uzupełniającej – o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 40% powierzchni użytkowej budynku;

		<p>3)zieleni urządzonej;</p> <p>4)urządzeń sportowych i rekreacyjnych;</p> <p>5)ciągów pieszych i rowerowych;</p> <p>6)tymczasowych obiektów budowlanych takich jak - ogródki gastronomiczne;</p> <p>7)stanowisk postojowych w formie naziemnej lub wbudowanych w budynki oraz parkingów dla rowerów.</p>
<p>ŁAD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU</p>	2.	<p>Ustala się:</p> <p>1)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem;</p> <p>2)prostopadły i równoległy kierunek sytuowania ścian budynków w stosunku do przynajmniej jednej z wyznaczonych linii zabudowy;</p> <p>3)powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>4)intensywność zabudowy – nie większą niż 2,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych nie większą niż 1,6;</p> <p>5)wysokość zabudowy:</p> <p>a)budynków usługowych – nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 16,0 m,</p> <p>b)urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m,</p> <p>c)ogródków gastronomicznych – nie większą niż 3,0 m,</p> <p>d)pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 16,0 m;</p> <p>6)powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>7)dachy płaskie lub strome;</p> <p>8)minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 500 m².</p>
	3.	<p>Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych naziemnych niezwiązanych z inwestycjami realizowanymi na terenie.</p>
	4.	<p>W zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego na części terenu obowiązuje ograniczona ochrona konserwatorska stanowisk archeologicznych W.III, której granicę oznaczono na rysunku.</p>
ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	5.	<p>Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej 8KDD oraz drogi publicznej ul. Kościelnej znajdującej się poza granicami planu.</p>

§ 26. Teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku symbolem 1US - o powierzchni ok. 7020 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	<p>Ustala się możliwość lokalizacji:</p> <p>1)zieleni urządzonej;</p> <p>2)urządzeń sportowych i rekreacyjnych;</p> <p>3)budowli sportowych i rekreacyjnych;</p> <p>4)tymczasowych obiektów budowlanych takich jak:</p> <p>a)nowoczesne pawilony modułowe mieszczące usługi, w tym handel o powierzchni sprzedaży jednego lokalu nie większej niż 100 m²,</p> <p>b)ogrodki gastronomiczne,</p> <p>c)obiekty i urządzenia niezbędne do organizacji imprez, w tym imprez masowych;</p> <p>5)stanowisk postojowych w formie naziemnej oraz parkingów dla rowerów;</p> <p>6)ciągów pieszych i rowerowych.</p>
PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	<p>Ustala się:</p> <p>1)powierzchnię zabudowy w odniesieniu do nowoczesnych pawilonów modułowych – nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>2)wysokość:</p> <p>a)nowoczesnych pawilonów modułowych mieszczących usługi – nie większą niż 4 m,</p> <p>b)urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m,</p>

		c)budowli sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 10,0 m, d)ogródków gastronomicznych – nie większą niż 3,0 m, e)pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 16,0 m; 3)powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej; 4)dachy dowolne; 5)minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 3000 m ² .
	3.	Zakazuje się lokalizacji: 1)budynków; 2)stanowisk postojowych niezwiązanych z inwestycjami realizowanymi na terenie.
ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	4.	Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych 8KDD oraz 9KDD.

§ 27. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych i komunikacji wodnej oznaczone na rysunku symbolami: **1WS/KW** - o powierzchni ok. 6473 m² i **2WS/KW** - o powierzchni ok. 15729 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się: 1)tereny komunikacji wodnej – międzynarodowej drogi wodnej E-30; 2)możliwość lokalizacji: a)przystani rzecznej, b)obiektów cumowniczych, c)domów na wodzie przy terenie 1U, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.
ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	3.	Ustala się obsługę komunikacyjną z lądu z przyległych dróg publicznych 3KDD, 5KDD oraz z przyległych publicznych ciągów pieszo-rowerowych 1KX, 2KX, 3KX oraz teren 1U.

§ 28. Teren komunikacji samochodowej oznaczony na rysunku symbolem **1KS** – o powierzchni ok. 6563 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się możliwość lokalizacji: 1)stanowisk postojowych naziemnych dla samochodów osobowych; 2)parkingów dla rowerów; 3)budynków parkingów wielopoziomowych.
PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się: 1)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem; 2)powierzchnię zabudowy – nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej; 3)intensywność zabudowy – nie większą niż 3,0, przy czym dla kondygnacji naziemnych nie większą niż 2,5 4)wysokość zabudowy: a)budynków parkingów wielopoziomowych dla samochodów osobowych – nie większą niż 16,0 m, b)pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 16,0 m; 5)powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej; 6)dachy płaskie lub strome; 7)minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 3000 m ² .

	3.	Zakazuje się lokalizacji otwartych elewacji budynków parkingów wielopoziomowych od strony północnej wzdłuż granicy obszaru objętego planem.
	4.	W zakresie ochrony konserwatorskiej istniejących fragmentów murów miejskich obowiązuje uporządkowanie i zagospodarowanie terenów przymurnych pozwalające na ekspozycję zabytku w przylegającym pasie terenu o szerokości co najmniej 4,0 m.

§ 29. Teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony na rysunku symbolem **1KDL** – o powierzchni ok. 2464 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się teren drogi publicznej klasy lokalnej. 1)w lądowym pasie drogowym; 2)w pasie drogowym na moście nad rzeką Odrą.
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się: 1)szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem: a)od 13,0 – do 22,0 w lądowym pasie drogowym w ramach istniejącego podziału geodezyjnego, b)10,0 m na odcinku mostu nad rzeką Odrą; 2)zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi: a)w ramach lądowego pasa drogowego – jezdnia 2x1 o szerokości min. 6,0, chodnik obustronny, skarpy, nasypy oraz przejście piesze i rowerowe pod jezdnią wzdłuż nabrzeża rzeki Odry, b)w ramach pasa drogowego na moście nad rzeką Odrą – jezdnia 1x2 i chodnik obustronny; 3)zachowanie formy mostu nad rzeką Odrą, z dopuszczeniem niezbędnych robót budowlanych związanych z jego konserwacją i właściwym funkcjonowaniem.
	3.	Zakazuje się lokalizacji: 1)stanowisk postojowych; 2)nowych zjazdów.

§ 30. Teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku symbolem **1KDD** – o powierzchni ok. 2827 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2	Ustala się: 1)szerokość w liniach rozgraniczających – od 12,0 m – do 14,5 m w ramach istniejącego podziału geodezyjnego zgodnie z rysunkiem, z poszerzeniem na ścieżce narożne; 2)zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi: jezdnia 1x2 o szerokości min. 6,0 m, chodnik obustronny o szerokości min. 2,0 m.
	3.	Dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi lokalizację dodatkowych, niewymaganych przepisami elementów zagospodarowania pasa drogowego: 1)stanowisk postojowych; 2)dróg rowerowych; 3)parkingów dla rowerów; 4)obiektów komunikacji publicznej.

§ 31. Teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku symbolem **2KDD** – o powierzchni ok. 858 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2	Ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 13,0 m – do 14,0 m w ramach istniejącego podziału geodezyjnego zgodnie z rysunkiem; 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi: jezdnia 1x2 o szerokości min. 6,0 m, chodnik obustronny o szerokości min. 2,0 m.
	3.	Dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi lokalizację dodatkowych, niewymaganych przepisami elementów zagospodarowania pasa drogowego: 1) stanowisk postojowych; 2) dróg rowerowych; 3) parkingów dla rowerów; 4) obiektów komunikacji publicznej.

§ 32. Teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku symbolem **3KDD** – o powierzchni ok. 5089 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2	Ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 14,0 m – do 25,5 m z poszerzeniem na zatokę parkingową i plac do zawracania zgodnie z rysunkiem; 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi: jezdnia 1x2 o szerokości min. 6,0 m, chodnik obustronny o szerokości min. 2,0 m.
	3.	Dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi lokalizację dodatkowych, niewymaganych przepisami elementów zagospodarowania pasa drogowego: 1) stanowisk postojowych; 2) dróg rowerowych; 3) parkingów dla rowerów; 4) obiektów komunikacji publicznej.

§ 33. Teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku symbolem **4KDD** – o powierzchni ok. 729 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2	Ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 15,0 m – do 16,5 m w ramach istniejącego podziału geodezyjnego zgodnie z rysunkiem; 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi: jezdnia 1x2 o szerokości min. 6,0 m, chodnik obustronny o szerokości min. 2,0 m.
	3.	Dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi lokalizację dodatkowych, niewymaganych przepisami elementów zagospodarowania pasa drogowego: 1) stanowisk postojowych; 2) dróg rowerowych; 3) parkingów dla rowerów; 4) obiektów komunikacji publicznej.

§ 34. Teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku symbolem **5KDD** – o powierzchni ok. 3544 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2	Ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 15,9 m – do 17,5 m w ramach istniejącego podziału geodezyjnego zgodnie z rysunkiem z poszerzeniem na placie do zawracania; 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi: jezdnia 1x2 o szerokości min. 6,0 m, chodnik obustronny o szerokości min. 2,0 m.
	3.	Dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi lokalizację dodatkowych, niewymaganych przepisami elementów zagospodarowania pasa drogowego: 1) stanowisk postojowych; 2) dróg rowerowych; 3) parkingów dla rowerów; 4) obiektów komunikacji publicznej.

§ 35. Teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku symbolem **6KDD** – o powierzchni ok. 918 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2	Ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 16,0 m w ramach istniejącego podziału geodezyjnego zgodnie z rysunkiem; 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi: jezdnia 1x2 o szerokości min. 6,0 m, chodnik obustronny o szerokości min. 2,0 m.
	3.	Dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi lokalizację dodatkowych, niewymaganych przepisami elementów zagospodarowania pasa drogowego: 1) stanowisk postojowych; 2) dróg rowerowych; 3) parkingów dla rowerów; 4) obiektów komunikacji publicznej.

§ 36. Teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku symbolem **7KDD** – o powierzchni ok. 2790 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2	Ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 12,5 m – do 30,0 m w ramach istniejącego podziału geodezyjnego zgodnie z rysunkiem; 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi: jezdnia 1x2 o szerokości min. 6,0 m, chodnik obustronny o szerokości min. 2,0 m.
	3.	Dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi lokalizację dodatkowych, niewymaganych przepisami elementów zagospodarowania pasa drogowego: 1) stanowisk postojowych; 2) dróg rowerowych; 3) parkingów dla rowerów; 4) obiektów komunikacji publicznej.

§ 37. Teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku symbolem **8KDD** – o powierzchni ok. 2339 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2	Ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m z poszerzeniem na ścieżka narożne oraz plac do zawracania o wymiarach 20,0 m x 20,0 m zgodnie z rysunkiem; 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi: jezdnie 1x2 o szerokości min. 6,0 m, chodnik obustronny o szerokości min. 2,0 m.
	3.	Dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi lokalizację dodatkowych, niewymaganych przepisami elementów zagospodarowania pasa drogowego: 1) stanowisk postojowych; 2) dróg rowerowych; 3) parkingów dla rowerów; 4) obiektów komunikacji publicznej.

§ 38. Teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku symbolem **9KDD** – o powierzchni ok. 1204 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2	Ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m z poszerzeniem na ścieżka narożne 5,0 m x 5,0 m zgodnie z rysunkiem; 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi: jezdnie 1x2 o szerokości min. 5,0 m, chodnik obustronny o szerokości 2,0 m.
	3.	Dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi lokalizację dodatkowych, niewymaganych przepisami elementów zagospodarowania pasa drogowego: 1) stanowisk postojowych; 2) ścieżek rowerowych; 3) parkingów dla rowerów; 4) obiektów komunikacji publicznej.

§ 39. Teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego oznaczony na rysunku symbolem **1KX** – o powierzchni ok. 1760 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego z możliwością lokalizacji: 1) chodników; 2) dróg rowerowych; 3) bulwarów nadrzecznych; 4) parkingów dla rowerów; 5) elementów zagospodarowania związanych z żeglugą rzeczną; 6) zieleni urządzonej.
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 2,0 m do 11,4 m zgodnie z rysunkiem; 2) parametry zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi.
	3.	Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i autobusów.

§ 40. Teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego oznaczony na rysunku symbolem **2KX** – o powierzchni ok. 1928 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego z możliwością lokalizacji:

		1)chodników; 2)dróg rowerowych; 3)bulwarów nadrzecznych; 4)parkingów dla rowerów; 5)elementów zagospodarowania związanych z żeglugą rzeczna 6)zieleni urządzonej.
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2	Ustala się: 1)szerokość w liniach rozgraniczających – od 2,0 m do 10,4 zgodnie z rysunkiem; 2)parametry zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi.
	3.	Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i autobusów.
	4.	W zakresie ochrony konserwatorskiej istniejących fragmentów murów miejskich obowiązuje uporządkowanie i zagospodarowanie terenów przymurnych pozwalające na ekspozycję zabytku w przylegającym pasie terenu o szerokości co najmniej 4,0 m.

§ 41. Teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego oznaczony na rysunku symbolem **3KX** – o powierzchni ok. 1000 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego z możliwością lokalizacji: 1)chodników; 2)dróg rowerowych; 3)bulwarów nadrzecznych; 4)parkingów dla rowerów; 5)elementów zagospodarowania związanych z żeglugą rzeczna 6)zieleni urządzonej.
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2	Ustala się: 1)szerokość w liniach rozgraniczających – od 5,0 m do 22,3 zgodnie z rysunkiem; 2)parametry zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi; 3)zagospodarowanie istniejącej zieleni, w tym w szczególności istniejącej zieleni wysokiej; 4)przejazd przez teren w ciągu drogi 8KDD w celu obsługi komunikacyjnej terenu 1U.
	3.	Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i autobusów.
	4.	W zakresie ochrony konserwatorskiej istniejących fragmentów murów miejskich: 1)obowiązuje uporządkowanie i zagospodarowanie terenów przymurnych pozwalające na ekspozycję zabytku w przylegającym pasie terenu o szerokości co najmniej 4,0 m; 2)ustala się przebieg drogi pieszo-rowerowej w ciągu zabytkowych murów w miejscu istniejącej bramy w murze, z zachowaniem istniejącej szerokości przejścia w murze.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§ 42. W granicy obszaru objętego planem traci moc uchwała nr XXXVI/491/01 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 15 listopada 2001 roku w sprawie uchwalenia zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino – rejon Starego Miasta 1 oraz uchwała nr XXXVI/492/01 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 15 listopada 2001 roku w sprawie uchwalenia zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino – rejon Starego Miasta 2.

§ 43. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gryfino.

§ 44. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY

Piotr Romanicz

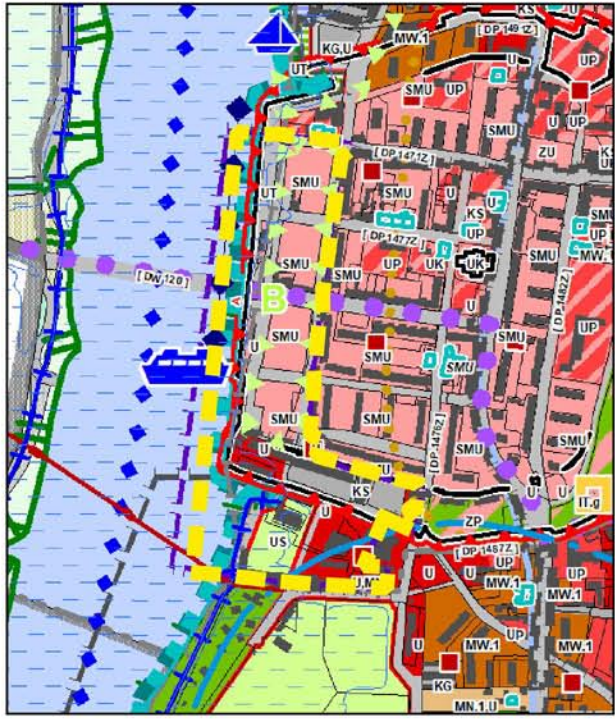


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GRYFINO, W OBRĘBIE 3 MIASTA GRYFINO- GRYFINO NABRZEŻE

SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100 m

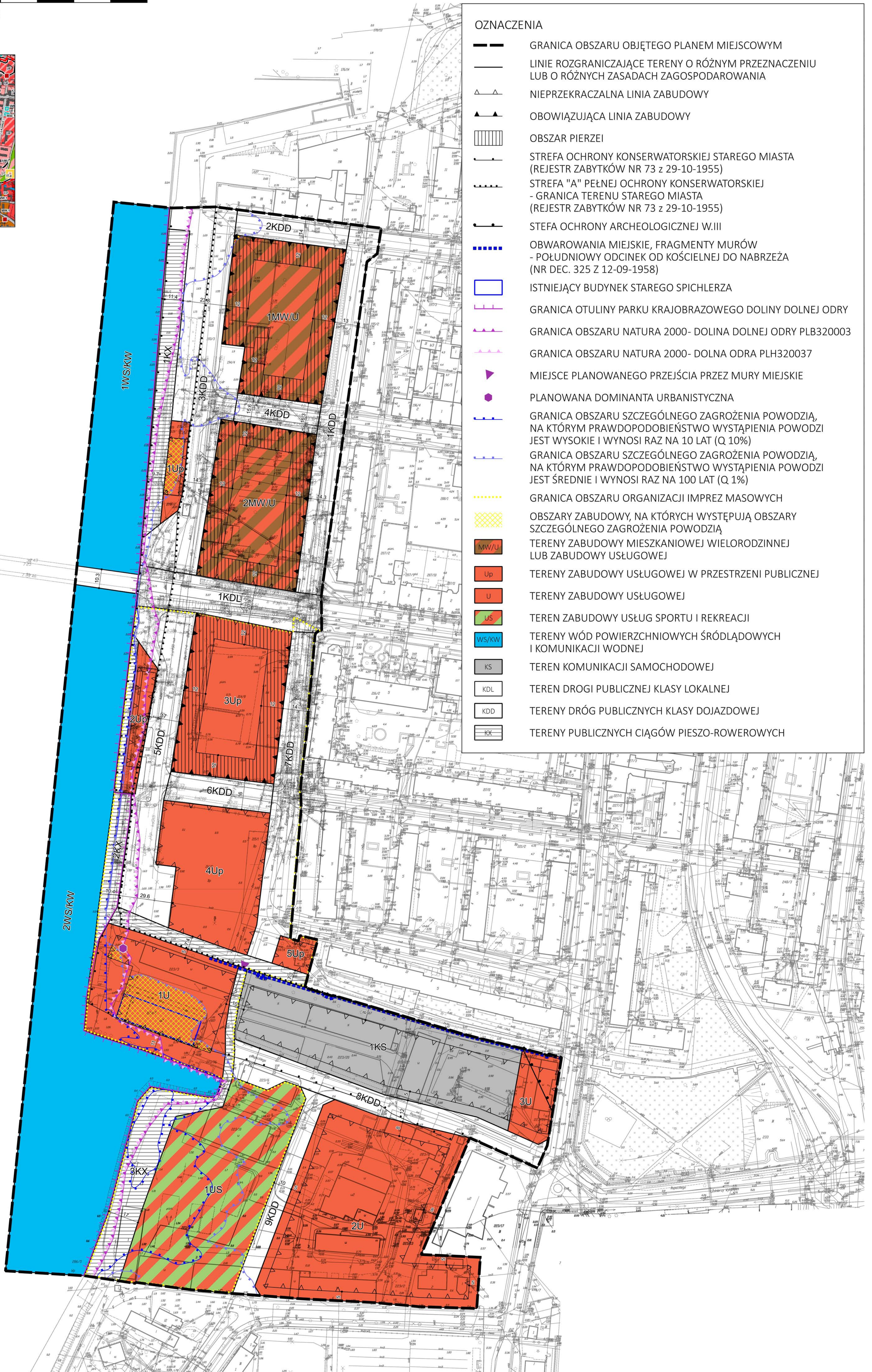
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY GRYFINO
SKALA 1:10 000



OZNACZENIA
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO
PLANEM MIEJSCOWYM

OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- OBSZAR PIERZEI
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STAREGO MIASTA (REJESTR ZABYTKÓW NR 73 z 29-10-1955)
- STREFA "A" PEŁNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - GRANICA TERENU STAREGO MIASTA (REJESTR ZABYTKÓW NR 73 z 29-10-1955)
- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ W.III
- OBWAROWANIA MIEJSKIE, FRAGMENTY MURÓW - POŁUDNIOWY ODCINEK OD KOŚCIELNEJ DO NABRZEŻA (NR DEC. 325 Z 12-09-1958)
- ISTNIEJĄCY BUDYNEK STAREGO SPICHLERZA
- GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO DOLINY DOLNEJ ODRY
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000- DOLINA DOLNEJ ODRY PLB320003
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000- DOLNA ODRA PLH320037
- MIEJSCE PLANOWANEGO PRZEJŚCIA PRZEZ MURY MIEJSKIE
- PLANOWANA DOMINANTA URBANISTYCZNA
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT (Q 10%)
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT (Q 1%)
- GRANICA OBSZARU ORGANIZACJI IMPREZ MASOWYCH
- OBSZARY ZABUDOWY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN ZABUDOWY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH I KOMUNIKACJI WODNEJ
- TEREN KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO-ROWEROWYCH



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIII/336/21
 Rady Miejskiej w Gryfinie
 z dnia 25 listopada 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gryfinie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Gryfinie rozstrzyga, co następuje:

Lp	Składający uwagę	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gryfinie załącznik do uchwały Nr XLIII/336/21 z dnia 25 listopada 2021 r.		Uwagi
				uwzględniona	niewzględniona	uwzględniona	niewzględniona	
1.	Osoba fizyczna	1. Składający uwagę stwierdza, że zapisy planu są sprzeczne z dokumentem Gminy pod nazwą „Dobre Konsultacje, Dobry Plan”. Z dokumentu wynika (poz.14), że projekt uwzględni konieczność przeciwdziałania deficytowi miejsc postojowych w centrum. Plan nie tylko nie uwzględnia tego postulatu, ale pogłębia problem. Założenie, że jedno miejsce na dwa mieszkania zaspokoi potrzeby właścicieli terenów na miejsca postojowe jest błędne. Przyjęcie 1 miejsca postojowego na 100 m ² usług jest oderwane od realiów życia.	zapisy dotyczące normatywu parkingowego §13 ust. 1		X			Kwestia normatywu parkingowego była szeroko dyskutowana na Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, m. in. której postulatem było zmniejszenie zaproponowanych wskaźników po to, aby było realne powstanie zabudowy na terenach kwartałów nadodrzańskich. Założenie 2 miejsc parkingowych na 1 lokal mieszkalny w strefie śródmiejskiej wykluczałoby możliwość zabudowy tego terenu przy jednoczesnym braku możliwości realizacji parkingu podziemnego z uwagi na niekorzystne warunki gruntowo wodne.

		<p>2. Biorąc powyższe pod uwagę, plan łamie przepisy art. 7 ustawy o samorządzie gminnym. Zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych to obowiązek Gminy. Przewidując zabudowę kwartałów pozbawia ona możliwości parkowania samochodów należących do mieszkańców okolicznych bloków i jeszcze pogłębia deficyt miejsc postojowych. Nowa zabudowa, przy przyjętych wskaźnikach, wygeneruje zapotrzebowanie na dodatkowe miejsca. Gmina poprzez uchwalenie planu w obecnym kształcie pozbawi się możliwości uregulowania problemów związanych z drastycznym deficytem miejsc postojowych w śródmieściu.</p>	<p>zapisy dotyczące normatywu parkingowego §13 ust. 1</p>		<p>X</p>		<p>Miejsce lokalizacji terenu KS było również szeroko dyskutowane na etapie opiniowania projektu planu. Ustalenia zostały zmodyfikowane poprzez dodanie powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy, które będą umożliwiały w kondygnacjach nadziemnych realizację ok. 420 miejsc parkingowych. Oprócz miejsc parkingowych w budynku będzie można zrealizować miejsca parkingowe naziemne w liczbie ok. 130. Razem możliwa jest realizacja ok. 550 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych. Taki obiekt będzie mógł funkcjonować również jako usługa za opłatą</p>
		<p>3. Plan jest próbą obejścia przepisów ustawy o ochronie zabytków. Teren objęty planem ujęty jest w rejestrze zabytków. Obowiązuje na nim zwarta (obrzeżna) zabudowa kwartałna. Przyjęcie, że intensywność zabudowy może wynosić nawet zero, powoduje, że taka zabudowa staje się fikcją. Dziwi takie podejście do zabytków. Jest całkiem odmienne w przypadku gruntów należących do osób fizycznych. Rejestr zabytków oznacza bardziej restrykcyjną ochronę niż ewidencja zabytków. A w przypadku terenów prywatnych, znajdujących się w ewidencji, narzuca się bezwzględny nakaz zabudowy obrzeżnej. W przypadku rejestru od tej zasady odstępuje się, gdyż dotyczy terenów gminnych. Jest to przykład niekonsekwencji i, po raz kolejny, jawnej</p>	<p>zapisy dotyczące intensywności zabudowy – ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów</p>		<p>X</p>		<p>Intensywność zabudowy jest na poziomie 0 dlatego, że dopuszcza się również brak zabudowy na tym terenie. Zapis nie jest błędny ani dyskryminujący. Nie jest też naruszeniem przepisów o ochronie zabytków – projekt został uzgodniony z WWKZ.</p>

		dyskryminacji prywatnej własności. 4. Plan (np. §16 ust. 3 pkt.1) jest sprzeczny z treścią znowelizowanego w lutym tego roku prawa budowlanego — z art. 29 ust. 2. Nie wolno zabronić nikomu grodzienia swoich terenów.	zapisy dotyczące grodzienia terenu – ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów						Cytowany przez składającego uwagę przepis nie odnosi się do zakazu lokalizacji ogrodzeń, ale do robót budowlanych które nie wymagają pozwolenia na budowę.
2.	Osoba fizyczna	Składający uwagę wnosi o uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino, możliwości budowy/ rozbudowy: - budynku usługowo - mieszkalnego; - pierwsza kondygnacja (parter) - usługi; - pozostałe kondygnacje + poddasze - część mieszkalna; dach - poddasze dwuspadowe lub czterospadowe, kąt nachylenia połaci 30°- 45°.	3U - teren zabudowy usługowej	X	X				Z uwagi na wymóg zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino, nie można określić przeznaczenia mieszkalno-usługowego na przedmiotowym terenie. Zmiany można dokonać jedynie w zakresie parametrów i dopuszczeń w ustaleniach szczegółowych dla terenu zabudowy usługowej, co przejawiało się w ustaleniu możliwości lokalizacji lokali mieszkalnych jako funkcji uzupełniającej - o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 40% powierzchni użytkowej budynku.
3.	Osoba prawna	Składający uwagę wnosi o : 1. Zmianę przebiegu drogi 7KDD w sposób, jaki jest w obowiązującym MPZP, dzięki czemu uniknie się konieczności przebudowy odcinka ulicy Energetyków i ul. Bałtyckiej oraz infrastruktury, która w obecnym stanie znajduje się w pasie drogowym tych ulic lub przylega do niego. Nie będzie również konieczności zajęcia terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej na wschód od granicy zmiany planu.	teren drogi publicznej klasy dojazdowej 7KDD – ul. Energetyków		X				Korekta granic kwartału wynikała z opinii Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która zawnioskowała o przywrócenie historycznego kształtu kwartału 4Up.

		2. Zmianę obszaru funkcjonalnego 2Up, tak by odpowiadał istniejącemu już zagospodarowaniu terenu nabrzeża: ciągów komunikacyjnych oraz zieleni urządzonej zrealizowanych przez Gminę Gryfino w ramach projektu budowy nabrzeża miejskiego w Gryfinie (propozycja alternatywnego wydzielenia funkcjonalnego 2Up w załączeniu).	teren zabudowy usługowej w przestrzeni publicznej – 2Up		X		Granice terenu odzwierciedlają granica działki 214/16.
		3. W jednostce 5Up wprowadzenie funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszeniem usług lub przynajmniej funkcji usługowej z dopuszczeniem funkcji zamieszkania zbiorowego.	teren zabudowy usługowej w przestrzeni publicznej – 5Up		X		Powierzchnia terenu 5Up to 357 m ² - a założona powierzchnia zabudowy to 107 m ² . Nie jest zasadne projektowanie tutaj terenu mieszkaniowego, tym bardziej, że kontynuacja zabudowy z terenem przyległym nie jest możliwa, z uwagi na istniejący tam blok mieszkalny.
		4. Usunięcie z części tekstowej projektu planu w § 26 ust. 3 pkt. 2, w § 23 ust. 3 oraz w § 24 ust. 3 zakazu lokalizacji stanowisk postojowych niezwiązanych z inwestycjami realizowanymi na terenie. Rozwiązanie takie daje szansę na wprowadzenie na terenach U i US dodatkowych miejsc postojowych, niezwiązanych z inwestycjami na tych terenach, co daje szansę na zwiększenie ogólnej liczby miejsc postojowych w granicach zmiany planu.	tereny zabudowy usługowej - 1U, 2U; teren usług sportu i rekreacji - 1US		X		Zakaz jest słuszny. Planowane są osobne tereny parkingów, które będą stanowiły wystarczające zaplecze
4.	Osoba prawna	Składający uwagę wnosi o : 1. Zmianę przebiegu drogi 8KDD tak by jej przebieg oraz zawrotnica nie wchodziły w nieruchomość 223/6 powodując konieczność rozbiórki istniejącego budynku usługowego. Propozycja zmiany przebiegu drogi przedstawia załącznik graficzny do niniejszego pisma;	teren drogi publicznej klasy dojazdowej – 8KDD; teren usług sportu i rekreacji - 1US		X		Nie planuje się korekty przebiegu drogi 8KDD, ponieważ jej korekta skutkowałaby poszerzeniem terenu US w celu adaptacji budynku znajdującego się na działce 223/6 na funkcje sportu i rekreacji. Nie planuje się wprowadzenia możliwości lokalizacji budynków z uwagi na specyficzne zagospodarowanie tego terenu z uwagi na występowanie szczególnych obszarów

							zagrożenia powodzią. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „ <i>Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania</i> ”.
		2. W jednostce IUS dopuszczeniu zabudowy na granicy działki			X		Nie planuje się wprowadzenia możliwości lokalizacji budynków, zapis jest więc bezzasadny.
		3. Wprowadzeniu dla dz. 223/6 następujących parametrów kształtujących zabudowę: a) pow. zabudowy - 60-80% b) pow. biologicznie czynna - do 10% c) minimalnej powierzchni działki - 500m ²			X		Teren US znajduje się w przeważającej części na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią i jego zagospodarowanie było przedmiotem uzgodnień z Wodami Polskimi. Założeniem projektu jest zagospodarowanie tego terenu jako całości. Docelowo planuje się rezygnację z budynków na rzecz tymczasowych obiektów budowlanych z uwagi właśnie na to ograniczenie zagospodarowania. Nie planuje się zatem wprowadzania parametrów dla budynków ani wyznaczania linii zabudowy na tym terenie.
		4. Dopuszczenie wyznaczenia miejsc postojowych na potrzeby realizowanej inwestycji poza obszarem działki budowlanej, ale na tym samym terenie funkcjonalnym lub na terenach dróg obsługujących nieruchomość.			X		Nie planuje się wprowadzania takich ustaleń.
5.	Osoba fizyczna	Składający uwagę wnosi o lokalizację targowiska na kwaterze oznaczonej w planie jako 1KS oraz na kwaterze 3U. Składający uwagę sprzeciwia się, aby ulokować targowisko w kwaterze 2U - jest to kwatery najmniej atrakcyjna, zasłonięta przez obecny market	2U - teren zabudowy usługowej		X		Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „ <i>Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego</i>

		Biedronka i z pewnością lokalizacja w tym terenie targowiska zakończy się jego upadkiem. Ponadto pozbawi właścicieli tych terenów ich własności. Do lokalizacji celów publicznych takich jak targowisko miejskie Gmina powinna wykorzystywać swoje tereny. Ponadto nie zgadza się, aby na targowisku miejskim zastosowana została jednakowa forma architektoniczna budynków ze względu na różnorodność sprzedawanego asortymentu na targowiskach.						<i>zagospodarowania”.</i> Dopóki nie zostaną rozpoczęte inwestycje na terenie elementarnym, na którym znajduje się targowisko, plan zakłada możliwość utrzymania lokalizacji i obecnej funkcji targowiska.
--	--	---	--	--	--	--	--	---

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIII/336/21

Rady Miejskiej w Gryfinie

z dnia 25 listopada 2021 r.

ROZSTRZYGNIECIE

Rady Miejskiej w Gryfinie

o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy 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 2021 r. poz. 741 ze zm.), Rada Miejska w Gryfinie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy plan przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która byłaby finansowana z budżetu gminy, należących do zadań własnych gminy.

§ 2. 1) Finansowanie inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będzie odbywać się poprzez:

a) wydatki z budżetu gminy,

b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:

- dotacji unijnych,
- dotacji samorządu województwa,
- dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- kredytów i pożyczek bankowych,
- innych środków zewnętrznych.

c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gryfino.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIII/336/21
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 25 listopada 2021 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino, w obrębie 3 miasta Gryfino - Gryfino Nabrzeże, dostępne są pod adresem:

https://www.bip.gryfino.pl/chapter_110549.asp?soid=E74FD111F0EE430D9F561494BDB90867

UZASADNIENIE

wynikające z art.15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

w sprawie „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino, w obrębie 3 miasta Gryfino – Gryfino Nabrzeże**”

1. Uchwała inicjująca.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **miasta Gryfino, w obrębie 3 miasta Gryfino – Gryfino Nabrzeże** został zainicjowany Uchwałą Nr XL/351/13 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 19 grudnia 2013 r. w celu ustalenia przeznaczenia i określenia sposobu zagospodarowania terenów Nabrzeża rzeki Odry w Gryfinie. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino.

Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino” – Gryfino zatwierdzonego uchwałą XL/314/21z dnia 26 sierpnia 2021 r. obszar objęty obszarem opracowania miejscowego planu obejmuje teren oznaczony w studium symbolami:

- SMU – tereny wielofunkcyjnego śródmieścia (w zabudowie śródmiejskiej);

Obszar wielofunkcyjnego śródmieścia o dominujących funkcjach mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), usługowej (UP; U; UK) oraz towarzyszącej zieleni urządzonej (ZP), obejmujący zabytkowy układ urbanistyczny Gryfina z zachowaną historyczną siatką ulic wraz z nabrzeżem, część kwartałów przyległych (część tzw. Przedmieścia Szczecińskiego) oraz tereny zieleni parkowej i skwery okalające wzdłuż murów obronnych.

- U – tereny zabudowy usługowej oraz usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową;

Tereny istniejącego i planowanego zagospodarowania i zabudowy usługowej zlokalizowanej w zespołach skupiających szeroki wachlarz usług oraz w rozproszeniu jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, produkcyjnej i innej.

- US – tereny sportu i rekreacji (stadiony, boiska, place gier i zabaw, obiekty kubaturowe);

Tereny istniejącego i planowanego zagospodarowania oraz zabudowy na potrzeby sportu i rekreacji rozlokowane na całym obszarze gminy, w mieście Gryfino i w miejscowościach wiejskich gminy lub w ich bezpośrednim otoczeniu, jako obiekty lokalizacji boisk, placów do gier, placów zabaw wraz z zabudową i infrastrukturą towarzyszącą lub wyłącznie zabudowy o tej funkcji.

- U,MN.1 – tereny zabudowy usługowej (U), także z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodziną (U, MN)

Tereny istniejącego i planowanego zagospodarowania i zabudowy usługowej zlokalizowanej w zespołach skupiających szeroki wachlarz usług oraz w rozproszeniu jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, produkcyjnej i innej. Tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach miasta i na obszarach wskazanych do włączenia do granic miasta. Zabudowa zlokalizowana wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych (w części przed i powojenna) oraz na terenach nowych osiedli wykształconych w drugiej połowie XX i na początku XXI wieku. W zabudowie towarzyszące i uzupełniające usługi obsługi mieszkańców, usługi rzemiosła i drobnej wytwórczości.

- KS – tereny obsługi komunikacji;

Tereny i zagospodarowanie związane z obsługą środków transportu wraz z usługami towarzyszącymi.

3. Uwarunkowania planistyczne i przesłanki do opracowania niniejszego dokumentu.

Na obszarze objętym opracowaniem niniejszego planu obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Uchwała Nr XXXVI/491/01 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie

uchwalenia zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino - rejon Starego Miasta 1,

- Uchwała Nr XXXVI/492/01 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie uchwalenia zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino - rejon Starego Miasta 2.

Powyższe dokumenty obowiązują od 20 lat. Zgodnie z zawartymi w nich zapisami, na tym terenie planowane jest odtworzenie kwartałów zabudowy o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach budynków. Istnieje też wymóg realizacji miejsc parkingowych w garażach podziemnych. Założona forma i gęstość zabudowy, przy jednoczesnej konieczności zapewnienia potrzeb parkingowych powoduje, że przy obecnych zapisach nie można uniknąć budowy parkingów podziemnych co ogranicza opłacalność przedsięwzięcia, a nawet jego wykonalność. Do tej pory nie zostały zrealizowane żadne z planowanych obiektów. W związku z tym, problemem projektu planu było rozwiązanie kwestii parkowania pojazdów osobowych w określonym normatywie parkingowym. Wzięto również pod uwagę kwestię parkowania rowerów.

Obszar opracowania planu stanowi jedno z najatrakcyjniejszych miejsc w mieście. Jak dotąd, pomimo licznych inwestycji na samym nabrzeżu rzeki Odry a także ciągów pieszych, rowerowych, częściowo infrastruktury parkingowej – miejsce to nadal nie tętni życiem.

W trosce o ożywienie przestrzeni miejskiej nabrzeża, Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino w ramach programu „Dobre konsultacje – dobry plan” postanowił zaangażować mieszkańców miasta w dialog dotyczący wzajemnych potrzeb, wizji, oczekiwań rozwoju tego fragmentu miasta. Zorganizowano spotkania i warsztaty, gdzie mieszkańcy mogli przedstawić swoje postulaty. Ich wspólnym mianownikiem stała się potrzeba ożywienia przestrzeni poprzez lokalizację różnego rodzaju punktów gastronomicznych, placów zabaw dla dzieci, siłowni zewnętrznych, przystani rzecznej – a więc potrzeba miejsca spotkań. Wychodząc z tego punktu, samorząd planuje na tym terenie realizację obiektów z zakresu kultury – tj. sala widowiskowa, dom kultury, muzeum interaktywne, itd.

Jak dotąd, planowane inwestycje z zakresu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie sprawdziły się. Stąd też przyczyną powstania niniejszego planu było rozszerzenie katalogu możliwych inwestycji w taki sposób, aby stworzyć możliwości dla zabudowy szczególnej - takiej jak np. muzeum, bądź też zaplecza gastronomicznego i hotelowego dla przystani rzecznej w celu przyciągnięcia nie tylko mieszkańców ale i turystów, amatorów żeglugi rzecznej itd. Chcąc zyskać pewność co do najważniejszych finalnych rozwiązań przestrzennych zaistniała też potrzeba rozwiązań tymczasowych, które pokażą, czy założony trend jest właściwy. Takich rozwiązań przy zapisach dotąd obowiązujących planów nie można było uzyskać.

4. Idea i założenia projektu „Miejscowego planu zagospodarowania miasta Gryfino, w obrębie 3 miasta Gryfino – Gryfino Nabrzeże”.

Przed przystąpieniem do sporządzenia projektu, wykonano szereg analiz przestrzennych dla terenu nie tylko objętego planem miejscowym, ale i dla obszaru sąsiadującego, w tym zabytkowego obszaru starego miasta. Jako bogaty materiał pomocniczy posłużyły liczne opinie i komentarze mieszkańców miasta, które zebrano w ramach spotkań w programie: „Dobre konsultacje – dobry plan”.

Plan odtwarza granice kwartałów zabudowy wraz z ciągami komunikacyjnymi. Podział funkcjonalny utrzymany jest w podobnym zakresie jak w obowiązującym planie dla dwóch kwartałów pomiędzy ulicami Piastów a 1 Maja – tj. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa. Na terenie 2MW/U dopuszczono lokalizację straganów np. z produktami regionalnymi ale w nowej odsłonie. Obecne tzw. targowisko miejskie, zostanie przeniesione na teren 2U, ale również w nowej formie architektonicznej. Na południe od ul. Piastów kwartały przeznaczone są na zabudowę usługową w przestrzeni publicznej. Są one dedykowane szczególnym inwestycjom i szczególnym formom architektonicznym, które mogą być np. wyłonione na podstawie konkursów architektonicznych.

Co do formy zabudowy wprowadzono obszary pierzei wraz z obowiązującą linią zabudowy, gdzie wysokość budynków ma być kształtowana na poziomie 3-4 kondygnacji na terenach 1MW/U, 2MW/U oraz 3Up. Działania te mają odtworzyć historyczne obrysy kwartałów. Ich charakter ma również zostać podkreślony w bryłach budynków w postaci odzwierciedlenia historycznych podziałów w elewacjach

budynków, czy też w niewielkim zróżnicowaniu ich wysokości oraz w geometrii dachów stromych. W chwili obecnej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem istnieje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wprawdzie w ramach historycznych kwartałów zabudowy, ale w formie bloków. Należy stwierdzić, że dominującą formą zadaszeń dla tej części miasta stanowi dach płaski.

W chwili obecnej, znaczna większość terenu stanowi własność gminną, co daje więcej możliwości decyzyjnych w sprawie zagospodarowania terenu oraz podejmowanie większej liczby inicjatyw na rzecz mieszkańców. Ustalenia w związku z tym są swobodniejsze niż w przypadku obowiązujących planów z uwagi na to, aby umożliwić samorządowi różnorodne działania przestrzenne, w tym np. organizację imprez masowych. Ponadto, kwartały oznaczone symbolem Up oraz tereny komunikacji (w tym również publicznych ciągów pieszo-rowerowych) – dedykowane są przestrzeniom publicznym.

Tekst uchwały jest skonstruowany w taki sposób, że zawiera w początkowej części tj. §3-§15 ustalenia ogólne, których przepisy dotyczą całego obszaru objętego planem miejscowym. Kolejne paragrafy dotyczą już poszczególnych terenów i ustalenia szczegółowe zapisano w formie tabelarycznej. Każdy kolejny paragraf dedykowany jest pojedynczemu terenowi.

Z uwagi na adaptację istniejącego układu komunikacyjnego, ustalenia dotyczące klasyfikacji dróg, zagospodarowania pasa drogowego, dostępności komunikacyjnej, sposobu realizacji miejsc parkingowych, a także normatywu parkingowego – są zawarte w §13.

Z uwagi na złożoność problematyki zagospodarowania starego miasta, podjęto decyzję o dedykowaniu ustaleń dla każdego terenu podlegającego zabudowie osobno. Taki sposób zapisu planu ułatwia jego stosowanie. Wówczas wypis z ustaleń planu wygląda w taki sposób, że składa się z wypisu paragrafów do §15 włącznie (część ogólna) wraz z wypisem ustaleń paragrafu odnoszącego się do konkretnego terenu oraz przepisy końcowe. Tak przygotowany wypis wraz z wyrysem z rysunku stanowi całość przepisu koniecznego do przygotowania projektu budowlanego.

Rodzaje budynków i innych obiektów budowlanych, opisane są w każdym ustępie 1 paragrafów ustaleń szczegółowych, które można lokalizować na danym terenie to dopuszczalne rodzaje, których realizacja może nastąpić alternatywnie, a więc łącznie lub osobno – tj. nie ma zatem wymogu realizacji wszystkich wymienionych dla danego terenu rodzajów obiektów budowlanych.

5. Wymogi wynikające z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, procedura planistyczna i strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

Projekt planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego opracowany został zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 poz. 741 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 Nr 164 poz. 1587).

Projekt planu uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wykonane m.in. w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino” oraz wykonane w trakcie prac analitycznych przed sporządzeniem projektu planu miejscowego.

Sporządzając projekt miejscowego planu uwzględniono i zapewniono realizację wymogów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem. Zapisy planu pozwalają na podkreślenie walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego w szczególności poprzez zaprojektowane parametry i gabaryty budynków uwzględniające skalę miasta Gryfina. Projektując przeznaczenie terenów brano pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony potrzeb i praw mieszkańców, interes publiczny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych, w tym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przedmiotowy plan reguluje kwestię obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów, a jednocześnie w kwestii przeznaczenia terenów pozostawia w znacznej mierze stan istniejący – dokonano zmian regulacyjnych, czy też korekt linii rozgraniczających niektórych terenów i linii zabudowy. Sprecyzowano też w szczególności i adekwatny do obowiązujących przepisów prawa zasady zagospodarowania terenów inwestycyjnych. Ponadto, zawarto ustalenia związane z ochroną zabytków śródmieścia oraz środowiska przyrodniczego, które pozwolą na utrzymanie wartości kulturowych

i przyrodniczych na obszarze objętym opracowaniem. Sprecyzowano również zasady zagospodarowania tymczasowego oraz obsługi systemów infrastruktury technicznej. Wszystkie powyższe aspekty, są istotne dla zapewnienia ładu przestrzennego tej części terenu.

Istotnym ograniczeniem zagospodarowania obszaru objętego planem jest występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%). W zapisach planu określono szereg ograniczeń wynikających z tego faktu. Możliwość lokalizacji budynków ogranicza się zasadniczo tylko do istniejących na tych obszarach. Wprowadzono tu też regulacje zakazujące lokalizacji usług o szczególnym znaczeniu społecznym. Możliwa natomiast jest nowa zabudowa tymczasowa.

Analizy środowiskowe wykonane na potrzeby sporządzenia niniejszego planu miejscowego zostały wyrażone w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko.

Obszar objęty planem miejscowym położony jest na nabrzeżu rzeki Odry w centralnej części Gryfina przy głównych drogach publicznych z dostępem do transportu publicznego. Wprowadzone zmiany minimalizują transportochłonność układu przestrzennego. Elementy dróg publicznych zostaną zaprojektowane w oparciu o przepisy odrębne z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców i specyfiki obszaru miasta. Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Analizy ekonomiczne wykonane zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu miejscowego. Prognoza ta wykazuje planowane wpływy do budżetu Gminy z tytułu podatków od gruntów i budynków oraz ew. zbycia terenów gminnych na terenach przeznaczonych pod inwestycje. Koszty zaś generowane będą głównie przez konieczność realizacji nawierzchni niektórych wyznaczonych dróg publicznych, a także w związku z ewentualną realizacją inwestycji gminnych.

Zgodnie z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.), projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Burmistrz Miasta Gryfina uwzględnił i zapewnił realizację wymogów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 poz. 741 ze zm.).

W związku z powyższym Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino:

- 1) uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;
- 3) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia;
- 4) zapewnił możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu przy składaniu wniosków, a także zapewnił przedmiotowy udział na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Ponadto, w ramach procedury planistycznej Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino poinformował społeczeństwo w sposób zwyczajowo przyjęty oraz na stronach internetowych o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu terenów objętych przedmiotowym opracowaniem, zapewniając tym samym ich udział w sporządzeniu przedmiotowego dokumentu.

Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino zapewnia udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowując jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez:

- przeprowadzenie procedury określonej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, m.in. zamieszczając ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące możliwości składania wniosków oraz ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące możliwości składania uwag do projektu planu miejscowego; złożone wnioski i uwagi podległy rozpatrzeniu; przeprowadzono również dyskusję publiczną dotyczącą projektu miejscowego planu;
- przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, poszerzając

odpowiednio ogłoszenia i obwieszczenia o wymogi niniejszej ustawy; w tym trybie nie złożono wniosków ani uwag.

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.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino”.

Zasadniczym celem planu jest systemowe uregulowanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w najcenniejszym obszarze nabrzeża rzeki Odry w mieście Gryfino, które ma wyeliminować chaotyczny sposób zabudowy i stworzyć jasny i przejrzysty katalog ustaleń do stosowania przy projektach budowlanych. W związku z powyższym, uchwalenie sporządzonego planu miejscowego, zgodnie z zakładaną intencją, jest zasadne i konieczne, zwłaszcza w kontekście braku realizacji budynków dopuszczonych przez obowiązujące plany miejscowe i stopniowej degradacji miejsc przeznaczonych do takiej zabudowy. Konieczne jest ożywienie tej części miasta poprzez racjonalne zagospodarowanie przestrzeni w oparciu zarówno o możliwości finansowe samorządu jak i oczekiwania mieszkańców miasta.