

**Projekt**

z dnia 13 września 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino - okolice Pałacyku pod Lwami w Gryfinie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, poz. 721) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Miejska w Gryfinie uchwala co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr LXI/438/22 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino - okolice Pałacyku pod Lwami w Gryfinie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino zatwierdzonego uchwałą Nr XL/314/21 z dnia 26 sierpnia 2021 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino - okolice Pałacyku pod Lwami w Gryfinie, zwany dalej „planem miejscowym”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny w skali 1:500, zwany dalej „rysunkiem”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gryfinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego;
- 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 ok. 1,57 ha, a jego granice określone są na rysunku oraz w załączniku nr 4.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10° ze ścianami attykowymi ze wszystkich stron budynku, wyniesionymi ponad najwyższy punkt dachu;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia symetrycznych połaci dachowych, określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) **dachu mansardowym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach łamanych, których kąt nachylenia dolnej części połaci dachowej wynosi 58° - 80°, a kąt nachylenia górnej części połaci dachowej 28° - 32°;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej teren lub od innych punktów odniesienia wskazanych na rysunku, w której mogą być lokalizowane nadziemne zewnętrzne ściany budynków, przy czym linia ta nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi znajdować się przynajmniej 80% długości elewacji budynku, przy czym dopuszcza się cofnięcie o nie więcej niż 1,0 m pozostałych 20% długości elewacji budynku;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny na powierzchnię działki budowlanej nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 9) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, itp.;

10) **wysokości urządzeń sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym elemencie urządzenia do najwyższej położonego wierzchołka lub krawędzi tego urządzenia.

**§ 3.1.** W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami **1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U**;
- 2) teren usług edukacji lub usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji, oznaczony symbolem **1UE-UK-UA**;
- 3) teren usług biurowych i administracji, oznaczony symbolem **1UA**;
- 4) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

3. Ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały należy uwzględniać łącznie, przy czym:

- 1) ustalenia ogólne określają zasady nadrzędne oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w stosunku do całego obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) ustalenia szczegółowe dotyczą poszczególnych wyznaczonych w planie miejscowym terenów, o przeznaczeniu określonym w ust. 1 i stanowią doprecyzowanie zasad określonych w ustaleniach ogólnych względem tych terenów w szczególności w zakresie:
  - a) katalogu rodzajów obiektów budowlanych możliwych do lokalizacji na danym terenie,
  - b) parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) lokalizację zabudowy śródmiejskiej na całym obszarze planu miejscowego;
- 2) obszar przestrzeni publicznych na terenach: **1UE-UK-UA, 1UA, 1KDD, 2KDD**, przy czym na terenach **1KDD i 2KDD** obowiązuje stosowanie jednorodnych form elementów zagospodarowania terenu;
- 3) lokalizację budynków o określonych w planie miejscowym parametrach, zgodnie z liniami zabudowy, pozostałymi ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami techniczno-budowlanymi, przy czym:
  - a) okapy i gzymsy głównego dachu budynku, mogą wykraczać przed linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c, o ile nie będą wykraczać poza teren, na którym te linie zostały wyznaczone,
  - b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m, o ile nie będą wykraczać poza teren, na którym te linie zostały wyznaczone,
  - c) zadaszenia wejściowe budynków, mogą wykraczać przed linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m, o ile nie będą wykraczać poza teren, na którym te linie zostały wyznaczone,
  - d) tarasy mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o ile nie będą wykraczać poza teren, na którym te linie zostały wyznaczone,
  - e) spoczniki i pochylnie dla osób niepełnosprawnych mogą wykraczać przed linię zabudowy;

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 ogródków gastronomicznych:

a) kolory dominujące:

- dla konstrukcji i stałego wyposażenia – odcienie szarości, brązu oraz beżu,
- dla zadaszeń – dowolne, przy czym jednolite odpowiednio dla wszystkich 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 nieusztynwione powłoki;

6) dopuszczenie lokalizacji na poszczególnych terenach:

- 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, z uwzględnieniem wyznaczonych linii zabudowy,
  - c) urządzeń budowlanych związanych z obiektami lokalizowanymi na poszczególnych terenach,
  - d) kondygnacji podziemnych w budynkach w zależności od uwarunkowań geotechnicznych,
  - e) dojazdów i dojazdów,
  - f) obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną,
  - g) zieleni urządzonej;
- 7) dla istniejących w chwili uchwalenia planu miejscowego budynków dopuszczenie z zastrzeżeniem §6:
- a) rozbudowy i odbudowy budynków z możliwością zachowania istniejącej formy, wysokości, geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu miejscowego,
  - b) wyłącznie przebudowy z dopuszczeniem możliwości zmiany geometrii dachu tych budynków zgodnie z ustaleniami planu miejscowego w przypadku:
    - gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy wynikające z ustaleń planu miejscowego,
    - gdy niedotrzymane są wymogi dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, na których znajdują się te budynki i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu miejscowego,
    - zachowania funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem miejscowym, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji;
- 8) możliwość zabudowy działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami niniejszego planu miejscowego, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu miejscowego albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie miejscowym terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu miejscowego i przepisów odrębnych;
- 9) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek w ramach jednego terenu;
- 10) zakaz lokalizacji na poszczególnych terenach:
- a) konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków,
  - b) garaży blaszanych,
  - c) otwartych elewacji garaży w parterach budynków od stron przylegających do dróg publicznych,
  - d) garaży wielopoziomowych,
  - e) handlu o powierzchni sprzedaży łącznie większej niż 200 m<sup>2</sup> o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają jego lokalizację,
  - f) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
  - g) składów,
  - h) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe lub mieszkalne z usługami,
  - i) usług demontażu pojazdów i maszyn, stacji napraw i obsługi pojazdów,
  - j) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw,
  - k) punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów,
  - l) stanowisk postojowych na powierzchni wliczanej do minimalnej wymaganej uchwałą powierzchni terenu biologicznie czynnego,
  - m) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów dopuszczonych planem miejscowym w ustaleniach szczegółowych oraz niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów pochodzących z inwestycji znajdujących się w granicy planu miejscowego w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania porządku i czystości w gminach;
- 2) zachowanie oznaczonych na rysunku istniejących zadrzewień, których zasięgi wyznaczają korony drzew, gdzie lokalizacja obiektów budowlanych nie może naruszać ani zakłócać ich wzrostu – do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów;
- 3) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;
- 4) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:

- a) **1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) **1UE-UK-UA, 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U** – jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży jeśli realizowana funkcja będzie tego wymagała;
- 5) uwzględnienie stosowania środków technicznych zmniejszających możliwe uciążliwości akustyczne wewnątrz budynków lub na terenach związanych z funkcjonowaniem drogi krajowej nr 31, zlokalizowanej poza granicą planu miejscowego, w przypadku lokalizacji inwestycji wymagających spełnienia standardów akustycznych;
- 6) zakaz lokalizacji w obszarze planu miejscowego:
- a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
  - b) stanowisk postojowych na tej części działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagana planem miejscowym minimalna powierzchnia biologicznie czynna;
- 7) dopuszczenie lokalizacji zbiorników wodnych, rowów i innych obiektów i urządzeń służących retencjonowaniu wody.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- 1) obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej terenu starego miasta w granicy wyznaczonej graficznie na rysunku, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 73 – decyzja z dnia 29.10.1955 r., w której obowiązuje:
  - a) zachowanie historycznego układu rozplanowania ulic,
  - b) zachowanie murów obronnych na całym obwodzie wraz z odcinkami, na których partia naziemna murów uległa zniszczeniu,
  - c) utrzymanie skali i charakteru zabudowy uzupełniającej,
  - d) ochrona archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w tym realizacja badań archeologicznych w przypadku zamiaru przeprowadzenia prac ziemnych związanych z inwestycją na zasadach regulowanych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony zabytków,
  - e) zastosowanie art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.), zgodnie z którym, w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 2) obowiązuje ochrona konserwatorska obiektów wpisanych do rejestru zabytków pod numerem A-626 – decyzja z dnia 25.06.2010 r.:
  - a) założenia przy ul. Bolesława Chrobrego 48 w granicy oznaczonej na rysunku, tj. willi z budynkiem powozowni wraz z otoczeniem, gdzie należy utrzymać układ przestrzenny założenia, a w przypadku lokalizacji na tym terenie dodatkowej zabudowy, należy ją wkomponować w historyczny układ z zachowaniem historycznej dominanty głównego budynku – willi; w skład założenia wchodzi:
    - willa – oznaczona na rysunku symbolem A,
    - budynek gospodarczy – oznaczony na rysunku symbolem B,
    - budynek gospodarczy – oznaczony na rysunku symbolem C,
    - studnia na dziedzińcu – oznaczona symbolem D,
    - rzeźba ogrodowa – oznaczona symbolem E,
    - postument – oznaczony symbolem F,
    - miejsce po fontannie – oznaczone symbolem G,
    - miejsce po stawie – oznaczone symbolem H,
    - ogrodzenie z bramą flankowaną rzeźbami lwów od strony ul. Bolesława Chrobrego – oznaczone symbolem I,
    - ogrodzenie i brama z dwoma bramkami na dziedzińcu – oznaczone symbolem J,
    - założenie parkowe z nasadzeniami gatunkowymi (m. in. cisy, kasztanowce, graby), dla którego obowiązuje zachowanie budynków wpisanych do rejestru zabytków w zakresie ukształtowania bryły, materiału budowlanego, kompozycji elewacji i detalu architektonicznego oraz układu, wystroju i wyposażenia wnętrza, a także ochrona historycznej formy wszystkich obiektów na terenie na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
  - b) fragmentu średniowiecznych murów obronnych miasta, zgodnie z oznaczeniem na rysunku – wpisanych do rejestru zabytków pod numerem 325 – decyzja z dnia 12.09.1958 r., dla którego ustala się ekspozycję wkomponowaną w założenie, o którym mowa w lit. a, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) ustala się ochronę konserwatorską oznaczonych na rysunku następujących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) budynek Sądu Rejonowego – ul. Grunwaldzka 2,

b) budynek mieszkalny – ul. Bolesława Chrobrego 50,

c) budynek mieszkalny z apteką – ul. Grunwaldzka 6, dla których obowiązuje utrzymanie formy architektonicznej – ukształtowania bryły, kompozycji elewacji – historycznych form stolarki okiennej i okiennic, stolarki drzwiowej, faktury i kolorystyki tynków z jednoczesnym zakazem stosowania izolacji termicznej na elewacjach tych budynków.

**§ 7.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalania i podziału;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych z zastrzeżeniem lit. d:
  - a) minimalną powierzchnię działki zgodną z ustaleniami dla poszczególnych terenów albo dowolną powierzchnię w przypadku braku takiego ustalenia,
  - b) szerokość frontów działek - dowolną,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w od 80° do 100°,
  - d) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

**§ 8.** 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 w planach zagospodarowania przestrzennego nie podejmuje się ustaleń.

**§ 9.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nie podejmuje się ustaleń za wyjątkiem ograniczeń wynikających z ochrony konserwatorskiej zabytków.

**§ 10.** W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem:
  - a) istniejącego układu komunikacyjnego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
  - b) projektowanego układu komunikacyjnego wewnątrz kwartału – terenu 2KDD;
- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i pozostałymi ustaleniami planu miejscowego;
- 3) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu, z uwzględnieniem pkt 4 i pkt 5, w zależności od realizowanej funkcji nie mniejszą niż:
  - a) 0,5 stanowiska dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w lokalach handlowych,
  - c) 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych usług,
  - f) 1 miejsce dla rowerów na 5 mieszkań,
  - g) 5 miejsc dla rowerów na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. h,
  - h) 10 miejsc dla rowerów na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali świadczących usługi gastronomii na terenach położonych w obszarze przestrzeni publicznych;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową o ile ich liczba nie wynika z przepisów odrębnych:
  - 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.

**§ 11.** W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu miejscowego:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem robót budowlanych, w tym rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
- 2) lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z potrzeb i możliwości inwestycyjnych i terenowych, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 3) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości z dopuszczeniem ich odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) możliwość realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności takich jak: zbiorniki na deszczówkę, beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe, tj. ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi;
- 7) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 9) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, przy czym:
  - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
  - b) zakazuje się lokalizacji instalacji wykorzystujących energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów,
  - c) zakazuje się lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, chyba że stanowią one wyłącznie źródło zasilania urządzeń służących do oświetlenia terenu i stanowią one integralną ich część.

§ 12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych przez cały rok na tych terenach, na których jest dopuszczona ich lokalizacja.

§ 13. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

## Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony na rysunku symbolem **1MW-U** - o powierzchni ok. 1041 m<sup>2</sup>.

| zakres ustalenia     | ust. | treść ustalenia   |
|----------------------|------|---|
| PRZEZNACZENIE TERENU | 1.   | Ustala się:<br>1) adaptację istniejących budynków: mieszkalnego wielorodzinnego oraz usług zdrowia zgodnie z §4 pkt 7 lub<br>2) lokalizację na działce budowlanej:<br>a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego albo budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami albo budynku usługowego,<br>b) lokali handlowych wyłącznie w parterze budynku,<br>c) zieleni urządzonej,<br>d) stanowisk postojowych w formie naziemnej lub wbudowanych w budynki, w tym garaży na kondygnacji parteru lub podziemnych,<br>e) parkingów dla rowerów. |

|   |    |  |
|---|----|--|
| ŁAD PRZESTRZENNY,<br>ZASADY KSZTAŁTOWANIA<br>ZABUDOWY ORAZ<br>WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 2. | Ustala się:<br>1)obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem;<br>2)powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,<br>3)intensywność zabudowy od 1,5 do 2,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych – 1,5;<br>4)wysokość zabudowy:<br>a)budynków – nie większą niż 16,0 m oraz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,<br>b)pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 7,0 m;<br>5)powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 7,5% powierzchni działki budowlanej;<br>6)dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;<br>7)minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 350 m <sup>2</sup> . |
|   | 3. | Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych naziemnych niezwiązanych z inwestycjami realizowanymi na terenie.   |
| SZCZEGÓLNE WARUNKI<br>ZAGOSPODAROWANIA<br>TERENU  | 4. | Nie podejmuje się ustaleń.   |
| ZASADY OBSŁUGI<br>KOMUNIKACYJNEJ  | 5. | Ustala się:<br>1)możliwość realizacji potrzeb parkingowych na terenie 2KDD;<br>2)obsługę komunikacyjną z przyległego terenu 2KDD.  |

§ 15. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony na rysunku symbolem **2MW-U** - o powierzchni ok. 1265 m<sup>2</sup>.

| zakres ustalenia  | ust. | treść ustalenia   |
|---|------|---|
| PRZEZNACZENIE TERENU  | 1.   | Ustala się z zastrzeżeniem §6 pkt 3 lit. c:<br>1)adaptację istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym z usługami zgodnie z §4 pkt 7 lub<br>2)lokalizację na działce budowlanej:<br>a)wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych albo budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami albo budynków usługowych – w formie willi miejskiej,<br>b)lokali handlowych wyłącznie w parterach budynków,<br>c)wolnostojących budynków gospodarczych lub garaży,<br>d)tyczasowych obiektów budowlanych takich jak ogródki gastronomiczne,<br>e)zieleni urządzonej,<br>f)stanowisk postojowych w formie naziemnej lub wbudowanych w budynki, w tym garaży, na kondygnacji parteru, podziemnych lub wolnostojących,<br>g)parkingów dla rowerów.  |
| ŁAD PRZESTRZENNY,<br>ZASADY KSZTAŁTOWANIA<br>ZABUDOWY ORAZ<br>WSKAŹNIKI<br>ZAGOSPODAROWANIA<br>TERENU | 2.   | Ustala się:<br>1)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem;<br>2)powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 180 m <sup>2</sup> dla każdego budynku willi miejskiej;<br>3)zachowanie odległości nie mniejszej niż 8,0 m między budynkami willi miejskich sytuowanymi na terenie;<br>4)intensywność zabudowy od 0,8 do 1,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,8 do 1,2;<br>5)wysokość zabudowy:<br>c)willi miejskich – budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych z usługami albo budynków usługowych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 16,0 m,<br>d)budynków gospodarczych lub garaży – nie większą niż 4,0 m,<br>e)ogródków gastronomicznych – nie większą niż 3,0 m,<br>f)pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 7,0 m;<br>6)powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;<br>7)dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub mansardowe, przy czym dla budynków gospodarczych lub garaży dopuszcza się dachy płaskie;<br>8)minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 600 m <sup>2</sup> . |
|   | 3.   | Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych naziemnych niezwiązanych z inwestycjami  |

|  |    |  |
|--|----|--|
|  |    | realizowanymi na terenie.  |
| SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 4. | Obowiązuje ochrona konserwatorska zgodnie z §6 pkt 3 lit. c dla budynku oznaczonego na rysunku.  |
| ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ              | 5. | Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległego terenu drogi wojewódzkiej nr 120 – ul. Grunwaldzkiej – wyłącznie za pośrednictwem istniejących w chwili uchwalenia planu miejscowego zjazdów lub z terenu 2KDD. |

§ 16. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony na rysunku symbolem **3MW-U** - o powierzchni ok. 1465 m<sup>2</sup>.

| zakres ustalenia   | ust. | treść ustalenia   |
|--|------|---|
| PRZEZNACZENIE TERENU   | 1.   | Ustala się:<br>1)adaptację istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zgodnie z §4 pkt 7 lub<br>2)lokalizację na działce budowlanej:<br>a)wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych albo budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami albo budynków usługowych – w formie willi miejskiej,<br>b)wolnostojących budynków gospodarczych lub garaży,<br>c)tymczasowych obiektów budowlanych takich jak ogródki gastronomiczne,<br>d)zieleni urządzonej,<br>e)stanowisk postojowych w formie naziemnej lub wbudowanych w budynki, w tym garaży na kondygnacji parteru, podziemnych lub wolnostojących,<br>f)parkingów dla rowerów.  |
| ŁAD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 2.   | Ustala się:<br>1)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem;<br>2)powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej i nie więcej niż 180 m <sup>2</sup> dla każdego budynku willi miejskiej;<br>3)zachowanie odległości nie mniejszej niż 8,0 m między budynkami willi miejskich sytuowanymi na terenie;<br>4)intensywność zabudowy od 0,8 do 1,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,8 do 1,2;<br>5)wysokość zabudowy:<br>a)willi miejskich – budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami albo budynków usługowych nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 16,0 m,<br>b)budynków gospodarczych lub garaży – nie większą niż 4,0 m,<br>c)ogródków gastronomicznych – nie większą niż 3,0 m,<br>d)pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 7,0 m;<br>6)powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;<br>7)dachy strome o kącie nachylenia połąci dachowych od 30° do 45° lub mansardowe, przy czym dla budynków gospodarczych lub garaży dopuszcza się dachy płaskie;<br>8)minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 600 m <sup>2</sup> . |
|  | 3.   | Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych naziemnych niezwiązanych z inwestycjami realizowanymi na terenie.  |
| SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU   | 4.   | Nie podejmuje się ustaleń.  |
| ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ  | 5.   | Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległego terenu położonego poza granicą planu miejscowego lub z terenu 2KDD.  |

§ 17. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony na rysunku symbolem **4MW-U** - o powierzchni ok. 1737 m<sup>2</sup>.

| zakres ustalenia     | ust. | treść ustalenia   |
|----------------------|------|---|
| PRZEZNACZENIE TERENU | 1.   | Ustala się z zastrzeżeniem §6 pkt 3 lit. b:<br>1)adaptację istniejących budynków zgodnie z §4 pkt 7 lub<br>2)lokalizację na działce budowlanej:<br>a)wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych albo budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami albo budynków usługowych – w formie willi miejskiej,<br>b)budynków gospodarczych,<br>c)lokali handlowych wyłącznie w parterach budynków,<br>d)tymczasowych obiektów budowlanych takich jak ogródki gastronomiczne,<br>e)zieleni urządzonej,<br>f)stanowisk postojowych w formie naziemnej lub wbudowanych w budynki, w tym garaży na kondygnacji parteru lub podziemnych,<br>g)parkingów dla rowerów. |



|   |    |   |
|---|----|---|
| ŁAD PRZESTRZENNY,<br>ZASADY KSZTAŁTOWANIA<br>ZABUDOWY ORAZ<br>WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 2. | Ustala się:<br>1)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem;<br>2)powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej i nie więcej niż 300 m <sup>2</sup> dla każdego budynku willi miejskiej;<br>3)zachowanie odległości nie mniejszej niż 8,0 m między budynkami willi miejskich sytuowanymi na terenie;<br>4)intensywność zabudowy od 0,8 do 1,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,8 do 1,2;<br>5)wysokość zabudowy:<br>a)willi miejskich – budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami albo budynków usługowych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 16,0 m,<br>b)budynków gospodarczych – nie większą niż 4,0 m,<br>c)ogródków gastronomicznych – nie większą niż 3,0 m,<br>d)pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 7,0 m;<br>6)powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 7,5% powierzchni działki budowlanej;<br>7)dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub mansardowe, przy czym dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie;<br>8)minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 600 m <sup>2</sup> . |
|   | 3. | Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych naziemnych niezwiązanych z inwestycjami realizowanymi na terenie.  |
| SZCZEGÓLNE WARUNKI<br>ZAGOSPODAROWANIA<br>TERENU  | 4. | Obowiązuje ochrona konserwatorska zgodnie z §6 pkt 3 lit. b dla budynku oznaczonego na rysunku.   |
| ZASADY OBSŁUGI<br>KOMUNIKACYJNEJ  | 5. | Ustala się:<br>1)możliwość realizacji potrzeb parkingowych na terenie 2KDD;<br>2)obsługę komunikacyjną z przyległego terenu drogi krajowej nr 31 – ul. Chrobrego – wyłącznie z pośrednictwem istniejących w chwili uchwalenia planu miejscowego zjazdów lub z terenu 2KDD.  |

§ 18. Teren usług edukacji lub usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji oznaczony na rysunku symbolem **1UE-UK-UA-** o powierzchni ok. 7635 m<sup>2</sup>.

| zakres ustalenia  | ust. | treść ustalenia   |
|---|------|---|
| PRZEZNACZENIE TERENU  | 1.   | Ustala się z zastrzeżeniem §6 pkt 1 i pkt 2:<br>1)adaptację istniejących budynków zgodnie z §4 pkt 7 lub<br>2)lokalizację na działce budowlanej:<br>a)budynków usługowych mieszczących usługi:<br>- edukacji, a w szczególności szkołę muzyczną pierwszego stopnia,<br>- kultury i rozrywki, a w szczególności siedzibę Gryfińskiego Domu Kultury,<br>- biurowe i administracji samorządu terytorialnego,<br>b)urządzeń sportowych i rekreacyjnych,<br>c)zieleni urządzonej.  |
| ŁAD PRZESTRZENNY,<br>ZASADY KSZTAŁTOWANIA<br>ZABUDOWY ORAZ<br>WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 2.   | Ustala się:<br>1)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem;<br>2)powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej jednak nie więcej niż 1200 m <sup>2</sup> łącznie dla wszystkich budynków lokalizowanych na terenie;<br>3)intensywność zabudowy od 0,4 do 0,8, a dla kondygnacji nadziemnych od 0,4 do 0,6 – przy czym intensywność zabudowy należy podporządkować ochronie układu przestrzennego;<br>4)wysokość zabudowy– przy czym wysokość zabudowy należy podporządkować ochronie układu przestrzennego:<br>a)budynków usługowych mieszczących usługi edukacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 12,0 m,<br>b)urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m,<br>c)pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 7,0 m;<br>5)powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;<br>6)dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy mansardowe;<br>7)minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 7000 m <sup>2</sup> ;<br>8)kształtowanie zieleni w różnorodnej formie w celu utrzymania, odtworzenia bądź wzbogacenia historycznego założenia parkowego w oparciu o gatunki roślin występujące w rozplanowaniu parku. |

|  |    |  |
|--|----|--|
|  | 3. | Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych naziemnych niezwiązanych z inwestycjami realizowanymi na terenie.   |
| SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 4. | Obowiązuje ochrona konserwatorska zgodnie z §6 pkt 1 i pkt 2.  |
| ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ              | 5. | Ustala się:<br>1)możliwość realizacji potrzeb parkingowych na terenie 2KDD;<br>2)obsługę komunikacyjną z przyległego terenu drogi krajowej nr 31 – ul. Chrobrego – wyłącznie z pośrednictwem istniejących w chwili uchwalenia planu miejscowego zjazdów lub z terenu 2KDD. |

§ 19. Teren usług biurowych i administracji oznaczony na rysunku symbolem **1UA** - o powierzchni ok. 469 m<sup>2</sup>.

| zakres ustalenia   | ust. | treść ustalenia  |
|--|------|--|
| PRZEZNACZENIE TERENU   | 1.   | Ustala się z zastrzeżeniem §6 pkt 3 lit. a:<br>1)adaptację istniejącego budynku Sądu Rejonowego zgodnie z §4 pkt 7 lub<br>2)lokalizację na działce budowlanej:<br>a)budynków usługowych mieszczących usługi biurowe i administracji,<br>b)zieleni urządzonej.  |
| ŁAD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 2.   | Ustala się:<br>1)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem;<br>2)powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;<br>3)intensywność zabudowy od 3,2 do 4,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych – 3,2;<br>4)wysokość zabudowy:<br>a)budynków usługowych mieszczących biurowe i administracji – nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 18,5 m,<br>b)pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 7,0 m;<br>5)powierzchnię terenu biologicznie czynnego – od 0% powierzchni działki budowlanej;<br>6)dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;<br>7)minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 450 m <sup>2</sup> . |
| SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU   | 3.   | Obowiązuje ochrona konserwatorska zgodnie z §6 pkt 3 lit. a dla budynku Sądu Rejonowego oznaczonego na rysunku.  |
| ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ  | 4.   | Ustala się:<br>1)możliwość realizacji potrzeb parkingowych na terenie 2KDD;<br>2)obsługę komunikacyjną z przyległego terenu 2KDD.  |

§ 20. Teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku symbolem **1KDD** – o powierzchni ok. 15 m<sup>2</sup>.

| zakres ustalenia   | ust. | treść ustalenia   |
|--|------|---|
| PRZEZNACZENIE TERENU   | 1.   | Ustala się drogę publiczną klasy dojazdowej.  |
| ŁAD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU | 2.   | Ustala się:<br>1)szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem oraz wydzieleniem geodezyjnym;<br>2)zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych. |
| SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU   | 3.   | Nie podejmuje się ustaleń.  |

§ 21. Teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku symbolem **2KDD** – o powierzchni ok. 2066 m<sup>2</sup>.

| zakres ustalenia     | ust. | treść ustalenia  |
|----------------------|------|--|
| PRZEZNACZENIE TERENU | 1.   | Ustala się:<br>1)drogę publiczną klasy dojazdowej;<br>2)lokalizację stanowisk postojowych; |

|  |    |   |
|--|----|---|
|  |    | 3) lokalizację pasa zieleni o szerokości co najmniej 3,0 m od strony terenu 3MW-U na odcinku w kierunku północ-południe.  |
| ŁAD PRZESTRZENNY,<br>ZASADY KSZTAŁTOWANIA<br>ZABUDOWY ORAZ<br>WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA<br>TERENU | 2. | Ustala się:<br>1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem oraz wydzieleniem geodezyjnym;<br>2) zagospodarowanie pasa drogowego drogi dojazdowej – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;<br>3) parametry stanowisk postojowych zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi;<br>4) lokalizację zieleni urządzonej na wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;<br>5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 15% powierzchni terenu. |
| SZCZEGÓLNE WARUNKI<br>ZAGOSPODAROWANIA<br>TERENU   | 3. | Nie podejmuje się ustaleń.  |

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

**§ 22.** W granicy obszaru objętego planem miejscowym traci moc uchwała Nr VII/104/03 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 24 kwietnia 2003 r. w sprawie uchwalenia zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino - dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Grunwaldzką, Sprzymierzonych, 1 Maja i Bolesława Chrobrego oraz uchwała Nr XLIX/529/10 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino, w obrębach 3 i 5 miasta Gryfino – Park Miejski.

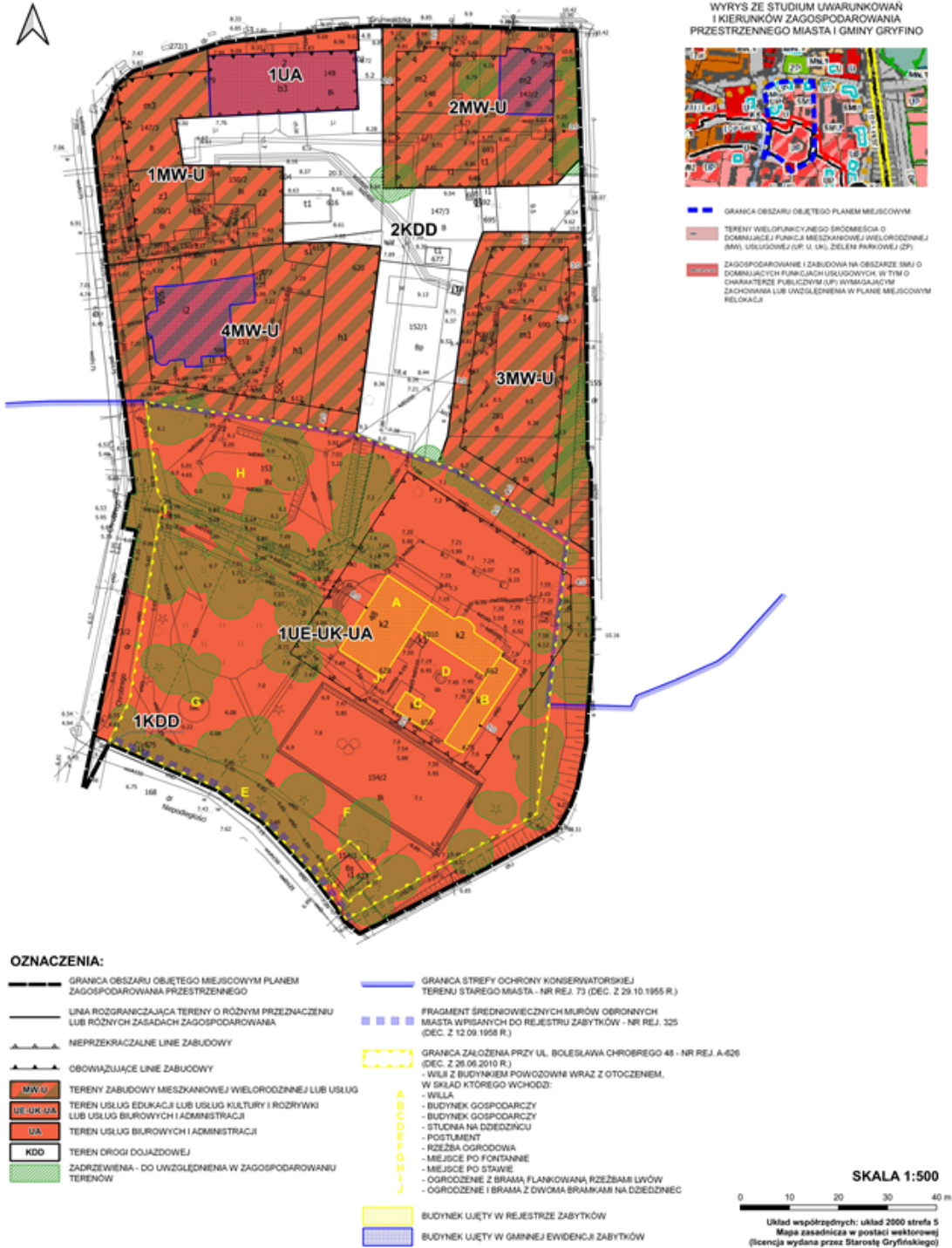
**§ 23.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gryfino.

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

Przewodniczący Rady



## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GRYFINO - OKOLICE PAŁACYKU POD LWAMI W GRYFINIE



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia ..... 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gryfinie  
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino - okolice Pałacyku pod Lwami  
w Gryfinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Miejska w Gryfinie rozstrzyga co następuje:

| Lp. | Data wpływu uwagi | Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej | Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga     | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gryfinie |                       | Uwagi   |
|-----|-------------------|---|---|---|-----------------------|---|
|     |                   |   |   | uwaga uwzględniona                        | uwaga nieuwzględniona |   |
| 1.  | 09.08.2024 r.     | Osoba prawna  | 2KDD – teren drogi dojazdowej (działka 152/1) |   | X                     | <p><u>Treść nieuwzględnionej uwagi:</u><br/>Brak zgody na budowę parkingu w obrębie działki 152/1, z uwagi na:<br/>1.zwiększanie zjawiska nazywanego „betonoza”,<br/>2.ekonomiczne uzasadnienie planowanego przedsięwzięcia,<br/>3.oddziaływanie na środowisko przyrodnicze: wycinkę zieleni, wpływ na zwierzęta.</p> <p><u>Uzasadnienie:</u><br/>Intencją sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było umożliwienie lokalizacji budynku szkoły muzycznej pierwszego stopnia na terenie przynależnym do Gryfińskiego Domu Kultury, tzw. założenie Pałacyku pod Lwami wraz z zespołem budynków, obiektów budowlanych oraz parkiem. Jest on objęty ochroną konserwatorską, a także chronione jest założenie zieleni wysokiej związane z tymi budynkami. Budynki wraz z parkiem stanowią całość funkcjonalno-przestrzenną o cennych walorach zabytkowych. Budowa szkoły muzycznej niesie za sobą konieczność zapewnienia miejsc parkingowych a teren, na jakim ma powstać posiada ograniczenia w możliwości wykorzystania go pod te funkcje. W tym celu obszarem opracowania objęto cały kwartał zabudowy, ponieważ istnieje również konieczność zapewnienia miejsc parkingowych nie tylko dla nowego obiektu, ale i innych budynków istniejących w tym kwartale zabudowy. Część nieruchomości stanowi mienie komunalne (w tym działka nr 152/1 oraz dzierżawiona działka nr 152/4), stąd decyzja o lokalizacji dróg dojazdowych oraz parkingu spełniającego</p> |

|  |  |  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|--|--|---|
|  |  |  |  |  |  | <p>potrzeby parkingowe dla tego kwartału zabudowy, które na dzień dzisiejszy nie są spełnione w sposób adekwatny i wystarczający. Decyzja ta została podjęta z pełną świadomością konieczności uporządkowania tego terenu, zachowania możliwie wszystkich drzew, rozwiązania problemu spływu wód opadowych i roztopowych, możliwości finansowych gminy w zakresie realizacji przedsięwzięcia, a także kwestii własnościowych, w tym dzierżawy gruntów gminnych. Z uwagi na odczuwane skutki zmian klimatycznych, zakłada się realizację przedsięwzięcia w taki sposób, aby nie powodować uszczerbku w cennej szacie roślinnej (zwłaszcza wśród drzew) na tym terenie, stosować rozwiązania opóźniające spływ wody oraz stosować zieleni izolacyjną wraz z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>W związku z powyższym uwaga jest bezzasadna i nie została uwzględniona.</p> |
|--|--|--|--|--|--|---|

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia ..... 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**Rady Miejskiej w Gryfinie**

**o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu 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 2024 r. poz. 1130), Rada Miejska w Gryfinie rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Przedmiotowy plan przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która byłaby finansowane 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  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia ..... 2024 r.

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

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino - okolice Pałacyku pod Lwami w Gryfinie, dostępne są pod adresem:

[https://bip.gryfino.pl/chapter\\_110549.asp?soid=FAEBC283F08240E69CE347B980F7F0AA](https://bip.gryfino.pl/chapter_110549.asp?soid=FAEBC283F08240E69CE347B980F7F0AA)



## UZASADNIENIE

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino - okolice Pałacyku pod Lwami w Gryfinie

### 1. Uchwała inicjująca.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino - okolice Pałacyku pod Lwami w Gryfinie został zainicjowany uchwałą nr LXI/438/22 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino - okolice Pałacyku pod Lwami w Gryfinie. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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” –zatwierdzonego uchwałą XL/314/21z dnia 26 sierpnia 2021 r. obszar objęty opracowaniem planu miejscowego 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.

- UP – tereny usług o charakterze publicznym,

Tereny zagospodarowania i zabudowy usług o charakterze publicznym, użyteczności publicznej lub stanowiące realizację celu publicznego o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym, wymagające zachowania lub relokacji dla zabezpieczenia potrzeb społecznych. Obejmują w szczególności tereny lokalizacji usług oświaty, opieki i wychowania (żłobki, przedszkola, szkoły, administracja), usług kultury (placówki kulturalne, świetlice, biblioteki, muzea itp.), usług zdrowia i opieki (szpitale, przychodnie, placówki opiekuńcze), usług administracji samorządowej i rządowej, w tym administracji specjalnej (siedzib urzędów i instytucji, policji, straży pożarnej, usług komunalnych, inspekcji, usług pomocy społecznej itp.), a także tereny zieleni i przestrzeni niezbędnych dla zabezpieczenia potrzeb lokalnych.

### 3. Uwarunkowania planistyczne i przesłanki do opracowania niniejszego dokumentu.

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

- uchwała Nr VII/104/03 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 24 kwietnia 2003 r. w sprawie uchwalenia zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino - dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Grunwaldzką, Sprzymierzonych, 1 Maja i Bolesława Chrobrego,
- uchwała Nr XLIX/529/10 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino, w obrębach 3 i 5 miasta Gryfino – Park Miejski.

Celem opracowania planu miejscowego jest umożliwienie realizacji szkoły muzycznej pierwszego stopnia na terenie sąsiadującym z obecnie funkcjonującym Gryfińskim Domem Kultury. Obszar objęty tym zamierzeniem charakteryzuje się uwarunkowaniami historycznymi i jest objęty ochroną konserwatorską obiektów wpisanych do rejestru zabytków. W obszarze planu miejscowego znajdują się również obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Plan miejscowy określa zasady zabudowy i zagospodarowania terenów w poszanowaniu historycznych walorów przestrzennych. Obszar opracowania planu miejscowego stanowi atrakcyjne i chętnie użytkowane przez mieszkańców miasta miejsce.

Przed przystąpieniem do sporządzenia projektu planu miejscowego, wykonano projekt modernizacji Pałacyku pod Lwami i w oparciu o program funkcjonalno-użytkowy sporządzono projekt planu miejscowego.

Plan miejscowy zachowuje istniejącą zabudowę na pozostałych terenach z możliwością jej modernizacji. Wewnątrz kwartału wyznaczono teren przeznaczony pod komunikację – drogę publiczną klasy dojazdowej lub parkingu – ustalenia dopuszczają zarówno możliwość dojazdu do terenów od wnętrza kwartału jak i realizację niezbędnych miejsc parkingowych, których deficyt jest odczuwalny w mieście.

W chwili obecnej, znaczna większość terenu stanowi własność gminną, co daje więcej swobody w kształtowaniu zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w celu realizacji potrzeb mieszkańców miasta.

Tekst uchwały jest skonstruowany w taki sposób, że zawiera w początkowej części tj. §3-§13 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.

Ustalenia dotyczące klasyfikacji dróg, zagospodarowania pasa drogowego, dostępności komunikacyjnej, sposobu realizacji miejsc parkingowych, a także normatywu parkingowego – są zawarte w §10.

Z uwagi na złożoność problematyki zagospodarowania starego miasta, podjęto decyzję o dedykowaniu ustaleń dla każdego terenu podlegającego zabudowie osobno. Taki sposób zapisu planu miejscowego ułatwia jego stosowanie. Wówczas wypis z ustaleń planu miejscowego wygląda w taki sposób, że składa się z wypisu paragrafów do §13 włącznie (część ogólna) wraz z wypisem ustaleń paragrafu odnoszącego się do konkretnego terenu oraz przepisy końcowe. Tak przygotowany wypis wraz z wrysem 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. Są 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.

Projekt planu miejscowego opracowany został zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 poz. 2404).

Projekt planu miejscowego 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 planu miejscowego 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 planem miejscowym. Zapisy planu miejscowego 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 miejscowy 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 planu miejscowego. Sprecyzowano również zasady zagospodarowania tymczasowego oraz obsługi systemów infrastruktury technicznej. Wszystkie powyższe aspekty, są istotne dla zapewnienia ładu przestrzennego tej części terenu.

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

Obszar objęty planem miejscowym położony jest 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 miejscowego 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 miejscowego.

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 2024 r., poz. 1112), projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino uwzględnił i zapewnił realizację wymogów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130).

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 planu miejscowego przy składaniu wniosków, a także zapewnił przedmiotowy udział na etapie wyłożenia projektu planu miejscowego 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 miejscowego oraz o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu terenów objętych przedmiotowym opracowaniem, zapewniając tym samym ich udział w sporządzeniu przedmiotowego dokumentu. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wniesiono uwagę, która została nieuwzględniona w całości.

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 planu miejscowego;
- 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 jest w trakcie przygotowywania dokumentu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktualności planów miejscowych i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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