



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 7 maja 2019 r.

Poz. 2574

UCHWAŁA NR VII/56/19 RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE

z dnia 28 marca 2019 r.

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

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

Rozdział 1 USTALENIA OGÓLNE

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

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

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 składający się z arkuszy od nr 1 do nr 2,
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Gryfino"
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu,

4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, zabudowy usług turystycznych, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji, zabudowy zagrodowej, zieleni parkowej, leśne, komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 3. Ustala się przeznaczenie poszczególnych terenów oznaczonych symbolami:

- 1) G5-73a.MN.1, G5-73a.MN.2, G5-73a.MN.3, G5-73a.MN.4, G5-73a.MN.5 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - § 8,
- 2) G5-73a.MN.6, G5-73a.MN.7, G5-73a.MN.8, G5-73a.MN.9, G5-73a.MN.10, G5-73a.MN.11, G5-73a.MN.12 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - § 9,
- 3) G5-73a.U.13 – teren zabudowy usługowej - § 10,
- 4) G5-73a.U/UT/MN.14 – teren zabudowy usługowej, usług turystycznych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - § 11,
- 5) G5-73a.U/MN.15 – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - § 12,
- 6) G5-73a.UO/UA/MW.16 – teren zabudowy usług oświaty, administracji i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - § 13,
- 7) G5-73a.US/IT.17 – teren sportu i rekreacji oraz infrastruktury technicznej (wał przeciwpowodziowego) - § 14,
- 8) G5-73a.RM.18, G5-73a.RM.19, G5-73a.RM.20 – tereny zabudowy zagrodowej - § 15,
- 9) G5-73a.ZL.21 – teren lasu - § 16,
- 10) G5-73a.ZLz.22 – teren lasu (do zalesienia) - § 17,
- 11) G5-73a.ZP.23, Pn-73a.ZP.24 – tereny zieleni parkowej - § 18,
- 12) G5-73a.ZN/IT.25 – teren zieleni naturalnej i infrastruktury technicznej (wał przeciwpowodziowego) - § 19,
- 13) Pn-73a.K.26, Pn-73a.K.27 – tereny infrastruktury technicznej kanalizacji (przepompowni ścieków) - § 20,
- 14) Pn-73a.E.28 – teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki (stacji transformatorowej) - § 21,
- 15) G5-73a.KDG.1 – droga publiczna - § 22,
- 16) G5-73a.KDD.2 i Pn-73a.KDD.2, G5-73a.KDD.3 i Pn-73a.KDD.3 – drogi publiczne - § 23,
- 17) G5-73a.KDW.4, G5-73a.KDW.5, G5-73a.KDW.6, G5-73a.KDW.7, G5-73a.KDW.8, G5-73a.KDW.9, G5-73a.KDW.10 – drogi wewnętrzne - § 24,
- 18) G5-73a.KP.11 – ciąg pieszy - § 25.

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

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

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

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

§ 7. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) strefie zainwestowania – rozumie się przez to powierzchnię działki budowlanej przyległą do drogi publicznej lub wewnętrznej o parametrach technicznych wymaganych planem i obejmującą powierzchnię zabudowy wraz z opaską o szerokości minimum 1 m wokół tej powierzchni, powierzchnię dojazdów do garaży, dojścia do głównego wejścia do budynku oraz powierzchnię miejsc gromadzenia odpadów,
- 2) maksymalnej powierzchni zabudowy – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danej działce budowlanej - do powierzchni tej działki budowlanej,

- 3) połaciach głównych – rozumie się co najmniej dwie symetryczne połacie dachowe, których powierzchnia jest największa,
- 4) kalenicy głównej – rozumie się przez to kalenicę utworzoną przez połacie główne,
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków; linia nie dotyczy balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, ryzalitów o wysięgu nie większym niż 1,5 m oraz zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków o wysięgu nie większym niż 3 m,
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy od przyległych lasów lub terenów planowanych do zalesienia – rozumie się linię najbliższego usytuowania budynków lub części budynków ze ścianami zewnętrznymi od strony lasu nierozprzestrzeniającymi ognia i przekryciami dachów nierozprzestrzeniającymi ognia oraz określanych w przepisach odrębnych jako budynki ZL, IN i PM o gęstości obciążenia ogniowego strefy pożarowej Q równej lub mniejszej od 1000 MJ/m²; usytuowanie budynków innych niż wymienione, w stosunku do przyległych lasów lub terenów planowanych do zalesienia, musi uwzględniać wymagania określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 2 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 8. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	G5-73a.MN.1 o powierzchni 0,1539 ha.
		2)	G5-73a.MN.2 o powierzchni 0,0583 ha.
		3)	G5-73a.MN.3 o powierzchni 0,4219 ha.
		4)	G5-73a.MN.4 o powierzchni 0,2946 ha.
		5)	G5-73a.MN.5 o powierzchni 0,7535 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z budynkami gospodarczymi i garażami.	
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: a) od linii rozgraniczających drogi - w odległości określonej na rysunku planu, b) w sąsiedztwie istniejącej zabudowy – w linii tej zabudowy według rysunku planu. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja musi być usytuowana wyłącznie w poddaszu użytkowym.
		3)	Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 11 m, a wysokość odrębnych budynków usługowych, gospodarczych i garaży nie może przekraczać 7 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 7 m, w tym wysokość cokołów nie może przekraczać 0,8 m.
		5)	W nowych budynkach mieszkalnych obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych od 40 do 50 stopni, maksymalnym występie okapów - do 0,8 m, maksymalnym występie nawisów - do 0,5 m. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami.
		6)	W nowych obiektach gospodarczych lub garażach nowych obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych od 30 do 50 stopni.
		7)	W obiektach istniejących, oznaczonych w planie jako obiekty możliwe do zachowania, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości budynku, wysokości elewacji frontowej i geometrii dachu lub dopuszcza się utrzymanie wyłącznie wysokości elewacji frontowej – stosownie do oznaczeń na rysunku planu.
		8)	W pozostałych obiektach istniejących, nie oznaczonych w planie w sposób szczególny, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, obowiązują zasady kształtowania zabudowy określone w pkt 1, 2, 3, 4, 5 i 6.
		9)	Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
		10)	Powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 20 %.
		11)	Intensywność zabudowy działki budowlanej: a) minimalna nie może być mniejsza od wartości 0,10, b) maksymalna nie może przekraczać wartości 0,50.
		12)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 60 % powierzchni działki budowlanej.

		13)	Obowiązuje nasadzenie zieleni urządzonej w pasie terenu o szerokości minimum 3 m wzdłuż granic działek przylegających do dróg publicznych lub wewnętrznych – z wyłączeniem podjazdów i miejsc postojowych.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		<p>Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych:</p> <p>a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20 m, z wyłączeniem działek położonych w głębi terenów, działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych oraz działek wyodrębnionych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,</p> <p>b) powierzchni nie mniejszej niż 800 m², z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych oraz działek wyodrębnionych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,</p> <p>c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni,</p> <p>d) dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej (dojazdu i dojścia).</p>
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2)	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna działek budowlanych, w tym w zakresie dojazdów pożarowych o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych, z przyległej drogi oznaczonej symbolem G5-73a.KDG.1.
		2)	W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 1 nowe mieszkanie.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w przyległych drogach. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe w ilości określonej w przepisach odrębnych - z hydrantów ulicznych nadziemnych lub podziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych. Wraz z powstaniem możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ściekowej - obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych z dojsć, podjazdów i miejsc postojowych dla samochodów - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległych drogach (z wyłączeniem istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w drodze oznaczonej symbolem G5-73a.KDG.1), włączonej do systemu kanalizacji deszczowej wyposażonego w separator substancji ropopochodnych. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
		4)	Obowiązuje zachowanie szczegółowych urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę tych urządzeń w sposób nie pogarszający stosunków wodnych na terenach objętych planem oraz na terenach zlewniowo związanych.
		5)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz przewodowy lub miejski system ciepłowniczy. Do czasu realizacji sieci gazowej lub ciepłowniczej dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych źródeł energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych.
		6)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległych drogach, w tym: a) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, b) obowiązuje zapewnienie możliwości dojazdu sprzętem specjalistycznym do linii elektroenergetycznych i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
		7)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.
8.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ		Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 9. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	G5-73a.MN.6 o powierzchni 0,8589 ha.
		2)	G5-73a.MN.7 o powierzchni 0,8290 ha.
		3)	G5-73a.MN.8 o powierzchni 0,1154 ha.
		4)	G5-73a.MN.9 o powierzchni 1,4156 ha.
		5)	G5-73a.MN.10 o powierzchni 0,0914 ha.
		6)	G5-73a.MN.11 o powierzchni 0,9790 ha.
		7)	G5-73a.MN.12 o powierzchni 0,5216 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z budynkami gospodarczymi i garażami.
		2)	Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej zabudowy usługowej w budynkach odrębnych lub lokalizację wbudowanej funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych – z wyłączeniem wymienionych w przepisach odrębnych rodzajów przedsięwzięć mogących potencjalnie bądź zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 30 % łącznej powierzchni użytkowej.
		3)	Na terenie oznaczonym symbolem G5-73a.MN.6 ustala się możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o charakterze magistralnym.
		4)	Na terenach oznaczonych symbolami G5-73a.MN.6, G5-73a.MN.7, G5-73a.MN.8, G5-73a.MN.9, w strefie o złożonych warunkach gruntowych oznaczonej na rysunku planu, ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych zaliczanych do drugiej i trzeciej kategorii geotechnicznej określonej w przepisach odrębnych.
		5)	Tereny oznaczone symbolami G5-73a.MN.8, G5-73a.MN.11, G5-73a.MN.12 oraz fragmenty terenów oznaczonych symbolami G5-73a.MN.6, G5-73a.MN.7, G5-73a.MN.9 są położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat lub w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.
		6)	Na terenach lub ich fragmentach położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi. Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, nie dotyczy obiektów lokowanych na dopuszczonych i wyznaczonych w planie strefach zainwestowania, gdzie obowiązują nakazy: a) podniesienia poziomu gruntu do rzędnej co najmniej 1,8 m npm, b) zapewnienia bezpośredniego dostępu ewakuacyjnego wyłącznie do drogi o parametrach wymaganych w planie.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: a) od linii rozgraniczających drogi - w odległościach określonych na rysunku planu, b) od przyległych lasów lub terenów planowanych do zalesienia, z zastrzeżeniem warunków, o których mowa w § 7 pkt 6 - w odległości 12 m, c) od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (do czasu ich przebudowy lub likwidacji) – w odległości 8 m. Dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych.
		2)	W strefach zainwestowania, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczące wyłącznie obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi.
		3)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja musi być usytuowana wyłącznie w poddaszu użytkowym.
		4)	Wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych nie może przekraczać 11 m, a wysokość odrębnych budynków usługowych, gospodarczych i garaży nie może przekraczać 7 m.
		5)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 7 m, w tym wysokość cokołów nie może przekraczać 0,8 m.
		6)	W nowych budynkach mieszkalnych obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, wielospadowych o nachyleniu połąci głównych od 30 do 50 stopni, maksymalnym występie okapów - do 0,8 m, maksymalnym występie nawisów - do 0,5 m. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połąci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami.
		7)	W nowych obiektach gospodarczych lub garażach nowych obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połąci głównych od 30 do 50 stopni.

		8)	W obiektach istniejących, oznaczonych w planie jako obiekty możliwe do zachowania, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości budynku, wysokości elewacji frontowej i geometrii dachu lub dopuszcza się utrzymanie wyłącznie wysokości elewacji frontowej – stosownie do oznaczeń na rysunku planu.
		9)	W pozostałych obiektach istniejących, nie oznaczonych w planie w sposób szczególny, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, obowiązują zasady kształtowania zabudowy określone w pkt 1, 2, 3, 4, 5 i 6.
		10)	W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują nakazy: a) w nowych budynkach (do rzędnej co najmniej 2,1 m npm) – zastosowania materiałów budowlanych odpornych na działanie wód powodziowych, b) w budynkach istniejących (w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy) – zastosowania izolacji chroniącej przed działaniem wód powodziowych.
		11)	Obowiązuje zakaz: a) w nowych budynkach – usytuowania posadzki parteru na rzędnej poniżej 1,8 m npm, a posadzki lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 2,0 m npm, b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym, c) do czasu przebudowy lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej – sadzenia zieleni wysokiej w pasie szerokości 12 m (po 6 m po każdej ze stron od osi linii).
		12)	Powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 20 %.
		13)	Intensywność zabudowy działki budowlanej: a) minimalna nie może być mniejsza od wartości 0,10, b) maksymalna nie może przekraczać wartości 0,50.
		14)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 60 % powierzchni działki budowlanej.
		15)	Obowiązuje nasadzenie zieleni urządzonej w pasie terenu o szerokości minimum 3 m wzdłuż granic działek przylegających do dróg publicznych lub wewnętrznych – z wyłączeniem podjazdów i miejsc postojowych.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 25 m, z wyłączeniem działek położonych w głębi terenów, działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych oraz działek wyodrębnionych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, b) powierzchni nie mniejszej niż 1 200 m ² , z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych oraz działek wyodrębnionych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej (dojazdu i dojścia).
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2)	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna działek budowlanych, w tym w zakresie dojazdów pożarowych o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych, z przyległych dróg o parametrach wymaganych w planie i oznaczonych symbolami G5-73a.KDD.2 i Pn-73a.KDD.2, G5-73a.KDW.5, G5-73a.KDW.7, G5-73a.KDW.8, G5-73a.KDW.9, G5-73a.KDW.10, a także z dróg położonych poza obszarem planu - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2)	W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: a) dla funkcji mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na każde 1 nowe mieszkanie, b) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m ² nowej powierzchni użytkowej.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w przyległych drogach. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe w ilości określonej w przepisach odrębnych - z hydrantów ulicznych nadziemnych lub podziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej, wyłącznie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych. Wraz z powstaniem możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ściekowej - obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych.

		3)	Odprowadzenie wód opadowych z dojeżdż, podjazdów i miejsc postojowych dla samochodów - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległych drogach, włączonej do systemu kanalizacji deszczowej wyposażonego w separator substancji ropopochodnych. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
		4)	Obowiązuje zachowanie szczegółowych urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę tych urządzeń w sposób nie pogarszający stosunków wodnych na terenach objętych planem oraz na terenach zlewniowo związanych.
		5)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz przewodowy lub miejski system ciepłowniczy. Do czasu realizacji sieci gazowej lub ciepłowniczej dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych źródeł energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych.
		6)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległych drogach, w tym: a) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, b) obowiązuje zapewnienie możliwości dojazdu sprzętem specjalistycznym do linii elektroenergetycznych i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
		7)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.
8.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ		Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 10. TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G5-73a.U.13 o powierzchni 0,1731 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod zabudowę usługową (z wyłączeniem wymienionych w przepisach odrębnych rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko).
		2)	Fragment terenu jest położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: a) od linii rozgraniczających drogi - w odległości określonej na rysunku planu, b) od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV (do czasu jej przebudowy lub likwidacji) – w odległości 8 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem G5-73a.KDG.1 dotyczy wyłącznie budynków. Usytuowanie obiektów budowlanych innych niż budynki, od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem G5-73a.KDG.1 - w odległości określonej w przepisach odrębnych.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 13 m.
		4)	W przypadku zwieńczenia zabudowy dachami o spadku połaci do 25 stopni obowiązuje stosowanie ścianek attykowych kryjących spadek połaci dachowych. W przypadku zwieńczenia zabudowy dachami o spadku połaci powyżej 25 stopni obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o maksymalnym wysięgu okapów poziomych - do 0,8 m i maksymalnym wysięgu okapów skośnych - do 0,5 m.
		5)	W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje nakaz zastosowania w budynkach materiałów budowlanych odpornych na działanie wód powodziowych – do rzędnej co najmniej 2,1 m npm.
		6)	Obowiązuje zakaz: a) usytuowania posadzki parteru na rzędnej poniżej 1,8 m npm, b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym, c) do czasu przebudowy lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej – sadzenia zieleni wysokiej w pasie szerokości 12 m (po 6 m po każdej ze stron od osi linii).
		7)	Maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 80%.
		8)	Intensywność zabudowy działki budowlanej: a) minimalna nie może być mniejsza od wartości 0,10, b) maksymalna nie może przekraczać wartości 1,50.
		11)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej.
		12)	Obowiązuje nakaz pełnego dostosowania rozwiązań funkcjonalnych i komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych - w budynkach i w ich otoczeniu.

4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych oraz działek wyodrębnionych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	<ol style="list-style-type: none"> 1) Obsługa komunikacyjna terenu, w tym w zakresie dojazdów pożarowych o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych, wyłącznie z drogi oznaczonej symbolem G5-73a.KDW.4 lub poprzez przyległe tereny położone poza obszarem planu – na zasadach określonych w przepisach odrębnych. 2) W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej. 3) W przypadku, gdy obliczona według zasad wymienionych w pkt 2 dla funkcji usługowej i pensjonatowo-hotelarskiej, sumaryczna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej przekroczy liczbę pięć, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w liczbie: <ol style="list-style-type: none"> a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25, b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 75, c) 2 % ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 75, a sposób ich usytuowania musi umożliwiać osobom niepełnosprawnym bezpośredni dostęp do ciągów pieszych.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	<ol style="list-style-type: none"> 1) Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w przyległych drogach. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe w ilości określonej w przepisach odrębnych - z hydrantów ulicznych nadziemnych lub podziemnych montowanych na sieci wodociągowej. 2) Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej, wyłącznie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych. Wraz z powstaniem możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ściekowej - obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych. 3) Odprowadzenie wód opadowych z dojazdów, podjazdów i miejsc postojowych dla samochodów - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległych drogach (z wyłączeniem istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w drodze oznaczonej symbolem G5-73a.KDG.1), włączonej do systemu kanalizacji deszczowej wyposażonego w separator substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. 4) Obowiązuje zachowanie szczegółowych urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę tych urządzeń w sposób nie pogarszający stosunków wodnych na terenach objętych planem oraz na terenach zlewniowo związanych. 5) Do celów technologicznych, bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz przewodowy lub miejski system ciepłowniczy. Do czasu realizacji sieci gazowej lub ciepłowniczej dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych źródeł energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych. 6) Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległych drogach, w tym: <ol style="list-style-type: none"> a) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, b) obowiązuje zapewnienie możliwości dojazdu sprzętem specjalistycznym do linii elektroenergetycznych i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii. 7) Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.
8.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

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

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G5-73a.U/UT/MN.14 o powierzchni 1,4946 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod zabudowę usługową (z wyłączeniem wymienionych w przepisach odrębnych rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko) i zabudowę usług turystycznych (pensjonatowo-hotelarskich) jako przedsięwzięcia podstawowe.
		2)	Dopuszcza się lokalizację uzupełniającą funkcji mieszkalnej wyłącznie na potrzeby własne inwestora (w tym odrębnych budynków mieszkalnych) - pod warunkiem, że jej powierzchnia użytkowa nie przekroczy 100 % powierzchni funkcji podstawowej.
		3)	Ustala się możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o charakterze magistralnym.
		4)	Na fragmencie terenu, w strefie o złożonych warunkach gruntowych oznaczonej na rysunku planu, ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych zaliczanych do drugiej i trzeciej kategorii geotechnicznej określonej w przepisach odrębnych.
		5)	Fragmenty terenu są położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat lub w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.
		6)	Na fragmentach terenu położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi. Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, nie dotyczy obiektów lokowanych na dopuszczonych i wyznaczonych w planie strefach zainwestowania, gdzie obowiązuje nakaz podniesienia poziomu gruntu do rzędnej co najmniej 1,8 m npm.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: a) od linii rozgraniczających drogi - w odległości określonej na rysunku planu, b) od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV (do czasu jej przebudowy lub likwidacji) – w odległości 8 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem G5-73a.KDG.1 dotyczy wszystkich obiektów budowlanych.
		2)	W strefach zainwestowania, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczące wyłącznie obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi.
		3)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać: a) dwóch w budynkach usługowych, b) trzech w budynkach pensjonatowo-hotelarskich, mieszkalno-usługowych i mieszkalnych. Trzecia kondygnacja musi być usytuowana wyłącznie w poddaszu użytkowym.
		4)	Wysokość budynków nie może przekraczać: a) 13 m w zabudowie usługowej i pensjonatowo-hotelarskiej, b) 11 m w zabudowie mieszkalno-usługowej i mieszkalnej, c) 7 m w zabudowie gospodarczej i garażowej.
		5)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać: a) 13 m w zabudowie usługowej i pensjonatowo-hotelarskiej, b) 7 m w zabudowie mieszkalno-usługowej i mieszkalnej.
		6)	W przypadku zwieńczenia zabudowy dachami o spadku połaci do 25 stopni obowiązuje stosowanie ścianek atykowych kryjących spadek połaci dachowych. W przypadku zwieńczenia zabudowy dachami o spadku połaci powyżej 25 stopni obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o maksymalnym wysięgu okapów poziomych - do 0,8 m i maksymalnym wysięgu okapów skośnych - do 0,5 m.
		7)	W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje nakaz zastosowania w budynkach materiałów budowlanych odpornych na działanie wód powodziowych – do rzędnej co najmniej 2,1 m npm.
		8)	Obowiązuje zakaz: a) usytuowania posadzki parteru na rzędnej poniżej 1,8 m npm, a posadzki lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 2,0 m npm, b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym. c) do czasu przebudowy lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej – sadzenia zieleni wysokiej w pasie szerokości 12 m (po 6 m po każdej ze stron od osi linii).
		9)	Maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 60 %.

		10)	Intensywność zabudowy działki budowlanej: a) minimalna nie może być mniejsza od wartości 0,30, b) maksymalna nie może przekraczać wartości 1,50.
		11)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej.
		12)	Obowiązuje nakaz pełnego dostosowania rozwiązań funkcjonalnych i komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych - w budynkach i w ich otoczeniu.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu, dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych nowych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 30 m, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych, b) powierzchni nie mniejszej niż 2000 m ² , a także powierzchni zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 3 pkt 9, 10 i 11 oraz w ust. 6 pkt 2, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych, c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej (dojazdu i dojścia).
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2)	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna działek budowlanych, w tym w zakresie dojazdów pożarowych o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych, wyłącznie z drogi oznaczonej symbolem G5-73a.KDW.5.
		2)	W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: a) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m ² powierzchni użytkowej b) dla funkcji pensjonatowo-hotelarskiej - 1 miejsce postojowe na każde 2 łóżka, c) dla funkcji mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na każde 1 mieszkanie.
		3)	W przypadku, gdy obliczona według zasad wymienionych w pkt 2 dla funkcji usługowej i pensjonatowo-hotelarskiej, sumaryczna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej przekroczy liczbę pięć, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w liczbie: a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25, b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 75, c) 2 % ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 75, a sposób ich usytuowania musi umożliwiać osobom niepełnosprawnym bezpośredni dostęp do ciągów pieszych.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w przyległych drogach. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe w ilości określonej w przepisach odrębnych - z hydrantów ulicznych nadziemnych lub podziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej, wyłącznie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych. Wraz z powstaniem możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ściekowej - obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych z dojazdów, podjazdów i miejsc postojowych dla samochodów - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległych drogach (z wyłączeniem istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w drodze oznaczonej symbolem G5-73a.KDG.1), włączonej do systemu kanalizacji deszczowej wyposażonego w separator substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
		4)	Obowiązuje zachowanie szczegółowych urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę tych urządzeń w sposób nie pogarszający stosunków wodnych na terenach objętych planem oraz na terenach zlewniowo związanych.
		5)	Do celów technologicznych, bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz przewodowy lub miejski system ciepłowniczy. Do czasu realizacji sieci gazowej lub ciepłowniczej dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych źródeł energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych.

		6)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległych drogach, w tym: a) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, b) obowiązuje zapewnienie możliwości dojazdu sprzętem specjalistycznym do linii elektroenergetycznych i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
		7)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.
8.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ		Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 12. TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G5-73a.U/MN.15 o powierzchni 0,8311 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod zabudowę usługową (z wyłączeniem wymienionych w przepisach odrębnych rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko) jako przedsięwzięcia podstawowe.
		2)	Dopuszcza się lokalizację uzupełniającą funkcji mieszkalnej wyłącznie na potrzeby własne inwestora (w tym odrębnych budynków mieszkalnych) - pod warunkiem, że jej powierzchnia użytkowa nie przekroczy 100 % powierzchni funkcji podstawowej.
		3)	Fragmenty terenu są położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat lub w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających drogi - w odległości określonej na rysunku planu.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać: a) dwóch w budynkach usługowych, b) trzech w budynkach mieszkalno-usługowych i mieszkalnych. Trzecia kondygnacja musi być usytuowana wyłącznie w poddaszu użytkowym.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać: a) 13 m w zabudowie usługowej, b) 11 m w zabudowie mieszkalno-usługowej i mieszkalnej, c) 7 m w zabudowie gospodarczej i garażowej.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać: a) 13 m w zabudowie usługowej, b) 7 m w zabudowie mieszkalno-usługowej i mieszkalnej.
		5)	W przypadku zwieńczenia zabudowy dachami o spadku połaci do 25 stopni obowiązuje stosowanie ścianek attykowych kryjących spadek połaci dachowych. W przypadku zwieńczenia zabudowy dachami o spadku połaci powyżej 25 stopni obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o maksymalnym wysięgu okapów poziomych - do 0,8 m i maksymalnym wysięgu okapów skośnych - do 0,5 m.
		6)	W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje nakaz zastosowania w budynkach materiałów budowlanych odpornych na działanie wód powodziowych – do rzędnej co najmniej 2,1 m npm.
		7)	Obowiązuje zakaz: a) usytuowania posadzki parteru na rzędnej poniżej 1,8 m npm, a posadzki lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 2,0 m npm, b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
		8)	Maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 60 %.
		9)	Intensywność zabudowy działki budowlanej: a) minimalna nie może być mniejsza od wartości 0,30, b) maksymalna nie może przekraczać wartości 1,50.
		10)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej.
		11)	Obowiązuje nakaz pełnego dostosowania rozwiązań funkcjonalnych i komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych - w budynkach i w ich otoczeniu.

4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	<p>Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu, dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych nowych działek budowlanych:</p> <p>a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 25 m, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych,</p> <p>b) powierzchni nie mniejszej niż 1.500 m², a także powierzchni zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 3 pkt 8, 9 i 10 oraz w ust. 6 pkt 2, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych,</p> <p>c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni,</p> <p>d) dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej (dojazdu i dojścia).</p>
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	<p>1) Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.</p> <p>2) Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.</p>
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	<p>1) Obsługa komunikacyjna, w tym w zakresie dojazdów pożarowych o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych, działek budowlanych przyległych:</p> <p>a) tylko do drogi publicznej oznaczonej symbolem G5-73a.KDG.1 – z tej drogi poprzez istniejący zjazd lub poprzez przyległe działki na zasadach określonych w przepisach odrębnych,</p> <p>b) tylko do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem G5-73a.KDW.5 – wyłącznie z tej drogi.</p> <p>2) W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej:</p> <p>a) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej</p> <p>b) dla funkcji mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na każde 1 mieszkanie.</p> <p>3) W przypadku, gdy obliczona według zasad wymienionych w pkt 2 dla funkcji usługowej, sumaryczna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej przekroczy liczbę pięć, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w liczbie:</p> <p>a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,</p> <p>b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 75,</p> <p>c) 2 % ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 75, a sposób ich usytuowania musi umożliwiać osobom niepełnosprawnym bezpośredni dostęp do ciągów pieszych.</p>
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	<p>1) Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w przyległych drogach. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe w ilości określonej w przepisach odrębnych - z hydrantów ulicznych nadziemnych lub podziemnych montowanych na sieci wodociągowej.</p> <p>2) Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej, wyłącznie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych. Wraz z powstaniem możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ściekowej - obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych.</p> <p>3) Odprowadzenie wód opadowych z dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległych drogach (z wyłączeniem istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w drodze oznaczonej symbolem G5-73a.KDG.1), włączonej do systemu kanalizacji deszczowej wyposażonego w separator substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.</p> <p>4) Obowiązuje zachowanie szczegółowych urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę tych urządzeń w sposób nie pogarszający stosunków wodnych na terenach objętych planem oraz na terenach zlewniowo związanych.</p> <p>5) Do celów technologicznych, bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz przewodowy lub miejski system ciepłowniczy. Do czasu realizacji sieci gazowej lub ciepłowniczej dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych źródeł energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych.</p> <p>6) Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległych drogach, w tym dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej.</p> <p>7) Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.</p>

8.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.
----	---	---

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

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G5-73a.UO/UA/MW.16 o powierzchni 0,4200 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod zabudowę usług oświaty, administracji i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
		2)	Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej funkcji mieszkalnej wyłącznie na potrzeby własne inwestora (w tym odrębnych budynków mieszkalnych) - pod warunkiem, że jej powierzchnia użytkowa nie przekroczy 30 % powierzchni funkcji podstawowej.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w sąsiedztwie istniejącej zabudowy – w linii tej zabudowy według rysunku planu.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 12 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 9 m.
		5)	W przypadku zwieńczenia zabudowy dachami o spadku połaci do 25 stopni obowiązuje stosowanie ścianek attykowych kryjących spadek połaci dachowych. W przypadku zwieńczenia zabudowy dachami o spadku połaci powyżej 25 stopni obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o maksymalnym wysięgu okapów poziomych - do 0,8 m i maksymalnym wysięgu okapów skośnych - do 0,5 m.
		6)	Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
		7)	Maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 40 %.
		8)	Intensywność zabudowy działki budowlanej: a) minimalna nie może być mniejsza od wartości 0,20, b) maksymalna nie może przekraczać wartości 0,80.
		9)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej.
		10)	Obowiązuje nakaz pełnego dostosowania rozwiązań funkcjonalnych i komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych - w budynkach i w ich otoczeniu.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu, dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych nowych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 25 m, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych, b) powierzchni nie mniejszej niż 800 m ² , a także powierzchni zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 3 pkt 7, 8 i 9 oraz w ust. 6 pkt 2, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych, c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej (dojazdu i dojścia).
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2)	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna działek budowlanych w granicach terenu, w tym w zakresie dojazdów pożarowych o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych: a) z drogi publicznej oznaczonej symbolem G5-73a.KDG.1 – wyłącznie poprzez jeden zjazd istniejący lub jeden nowy projektowany, po likwidacji istniejącego zjazdu, b) z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem G5-73a.KDW.5 lub poprzez przyległe działki na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2)	W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: a) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m ² powierzchni użytkowej b) dla funkcji mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na każde 1 mieszkanie.
		3)	Obowiązuje zapewnienie dwóch miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a sposób ich usytuowania musi umożliwiać osobom niepełnosprawnym bezpośredni dostęp do ciągów pieszych.

7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w przyległych drogach. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe w ilości określonej w przepisach odrębnych - z hydrantów ulicznych nadziemnych lub podziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych. Wraz z powstaniem możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ściekowej - obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych z dojazdów, podjazdów i miejsc postojowych dla samochodów - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległych drogach (z wyłączeniem istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w drodze oznaczonej symbolem G5-73a.KDG.1), włączonej do systemu kanalizacji deszczowej wyposażonego w separator substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
		4)	Obowiązuje zachowanie szczegółowych urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę tych urządzeń w sposób nie pogarszający stosunków wodnych na terenach objętych planem oraz na terenach zlewniowo związanych.
		5)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz przewodowy lub miejski system ciepłowniczy. Do czasu realizacji sieci gazowej lub ciepłowniczej dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych źródeł energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych.
		6)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległych drogach, w tym dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej.
		7)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.
8.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ		Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 14. TEREN SPORTU I REKREACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

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

		8)	Powierzchnia biologicznie czynna, z wyłączeniem gruntów pod wodami, musi zajmować co najmniej 75 % powierzchni terenu.
		9)	Dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej i ciągu pieszego na koronie wału przeciwpowodziowego - pod warunkiem zastosowania odpowiedniej nawierzchni utwardzonej.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniach, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2)	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
		3)	Rozplanowanie powierzchni biologicznie czynnej, a także utwardzonych nawierzchni terenu powinno uwzględniać obowiązek zachowania istniejących, wartościowych przyrodniczo zespołów roślinnych i siedlisk zwierząt.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna terenu, w tym w zakresie dojazdu pożarowego o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych, z drogi oznaczonej symbolem G5-73a.KDW.4 lub poprzez przyległy teren oznaczony symbolem G5-73a.ZP.23.
		2)	W granicach terenu, dla funkcji przystani jachtowej, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 1 miejsce cumownicze jachtu.
		3)	Obowiązuje zapewnienie dwóch miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a sposób ich usytuowania musi umożliwiać osobom niepełnosprawnym bezpośredni dostęp do ciągów pieszych.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w przyległej drodze. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe w ilości określonej w przepisach odrębnych - z hydrantów ulicznych nadziemnych lub podziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych – wyłącznie do sieci kanalizacji ściekowej.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych z dojazdów, podjazdów i miejsc postojowych dla samochodów - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległej drodze, włączonej do systemu kanalizacji deszczowej wyposażonego w separator substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
		4)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz przewodowy lub miejski system ciepłowniczy. Do czasu realizacji sieci gazowej lub ciepłowniczej dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych źródeł energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległej drodze, w tym dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.
8.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ		Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 5 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 15. TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ.

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

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

		3)	W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: a) dla funkcji mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na każde 1 nowe mieszkanie b) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m2 nowej powierzchni użytkowej.
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w przyległych drogach. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe w ilości określonej w przepisach odrębnych - z hydrantów ulicznych nadziemnych lub podziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej, wyłącznie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych. Wraz z powstaniem możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ściekowej - obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych z dośń, podjazdów i miejsc postojowych dla samochodów - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległych drogach (z wyłączeniem istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w drodze oznaczonej symbolem G5-73a.KDG.1), włączonej do systemu kanalizacji deszczowej wyposażonego w separator substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
		4)	Obowiązuje zachowanie szczegółowych urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę tych urządzeń w sposób nie pogarszający stosunków wodnych na terenach objętych planem oraz na terenach zlewniowo związanych.
		5)	Do celów technologicznych, bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz przewodowy, miejski system ciepłowniczy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych.
		6)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległych drogach, w tym: a) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, b) obowiązuje zapewnienie możliwości dojazdu sprzętem specjalistycznym do linii elektroenergetycznych i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
		7)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.
7.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ		Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 16. TEREN LASU.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G5-73a.ZL.21 o powierzchni 0,9958 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU		Teren lasu – do dalszego użytkowania.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU		Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej - z wyłączeniem obiektów związanych z gospodarką leśną.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu obowiązują zasady podziału nieruchomości określone w przepisach odrębnych.
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej symbolami G5-73a.KDD.2 i Pn-73a.KDD.2 lub z drogi położonej poza obszarem planu - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ		Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 5 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 17. TEREN LASU.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G5-73a.ZLz.22 o powierzchni 0,0641 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU		Teren przeznaczony do zalesienia - z dopuszczeniem zalesień mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU		Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej- z wyłączeniem obiektów związanych z gospodarką leśną.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu obowiązują zasady podziału nieruchomości określone w przepisach odrębnych.
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Obsługa komunikacyjna terenów poprzez przyległy teren leśny – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ		Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 5 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 18. TERENY ZIELENI PARKOWEJ.

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

		2)	Obowiązuje zachowanie szczegółowych urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę tych urządzeń w sposób nie pogarszający stosunków wodnych na terenach objętych planem oraz na terenach zlewniowo związanych.
		3)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległych drogach, w tym: a) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, b) obowiązuje zapewnienie możliwości dojazdu sprzętem specjalistycznym do linii elektroenergetycznych i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
		4)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.
9.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ		Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 5 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19. TEREN ZIELENI NATURALNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G5-73a.ZN/IT.25 o powierzchni 1,1114 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren zieleni naturalnej - nabrzeże starorzecza rzeki Tywy oraz teren infrastruktury technicznej – wału przeciwpowodziowego.
		2)	Teren jest położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat lub w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
		2)	Dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej i ciągu pieszego na koronie wału przeciwpowodziowego - pod warunkiem zastosowania odpowiedniej nawierzchni utwardzonej.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Obsługa komunikacyjna terenu poprzez przyległe tereny oznaczone symbolami G5-73a.US/IT.17 i G5-73a.ZP.23 lub poprzez przyległy teren położony poza obszarem planu – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ		Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 5 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20. TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – KANALIZACJI ŚCIEKOWEJ.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	Pn-73a.K.26 o powierzchni 0,0060 ha.
		2)	Pn-73a.K.27 o powierzchni 0,0958 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Tereny infrastruktury technicznej kanalizacji - przepompownie ścieków.
		2)	Dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych o konstrukcji szkieletowej związanych wyłącznie z obsługą technologiczną przepompowni.
		3)	Tereny są położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, a teren oznaczony symbolem Pn-73a.K.26 jest położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.
		4)	Na terenie oznaczonym symbolem Pn-73a.K.26 położonym w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się: a) wymagane rzędne terenu na poziomie co najmniej 1,8 m npm, b) zastosowanie rozwiązań technicznych podbudowy terenu uwzględniających zagrożenie destabilizacji podłoża wodami powodziowymi.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Ilość kondygnacji nie może przekraczać jednej.
		2)	Wysokość obiektów nie może przekraczać 9 m.
		3)	Obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych o nachyleniu połaci od 15 do 30 stopni.
		4)	Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym.
		5)	Powierzchnia zabudowy terenów nie może przekraczać 1 %.
		6)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 70 % powierzchni terenu.
		7)	Na obrzeżach terenów obowiązuje nasadzenie zielenią niską.

4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniach, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Obsługa komunikacyjna terenów z drogi oznaczonej symbolem Pn-73a.KDD.2 i z drogi położonej poza obszarem planu - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1) Zaopatrzenie w wodę na cele konserwatorskie - z sieci wodociągowej w przyległej drodze.
		2) Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległej drodze, w tym dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej.
7.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 5 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 21. TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – ELEKTROENERGETYKI.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		Pn-73a.E.28 o powierzchni 0,0655 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki – stacji transformatorowej.
		2)	Teren jest położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat lub w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Gabaryty i forma urządzeń – według standardów stosowanych przez dysponenta infrastruktury technicznej elektroenergetyki.
		2)	W przypadku realizacji indywidualnej zabudowy kubaturowej – obowiązuje wysokość obiektów do 6 m, wysokość elewacji frontowych do 3 m oraz dachy symetryczne o nachyleniu połaci co najmniej 25 stopni.
		3)	Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60 %.
		4)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 %.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniach, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Obsługa komunikacyjna terenu z drogi położonej poza obszarem planu - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ		Zasilanie w energię elektryczną z napowietrznych sieci elektroenergetycznych 15 kV lub z sieci kablowych w przyległej drodze, w tym dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej.
7.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ		Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 5 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 22. TEREN KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNEJ.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G5-73a.KDG.1 o powierzchni 2,2322 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU		Ulica główna - droga publiczna.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 24 m do 29 m.
		2)	Pojedyncza jezdnia z dwoma pasami ruchu.
		3)	Dwustronne chodniki.
		4)	Jednostronna ścieżka rowerowa.
4.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH	1)	Obowiązuje nakaz urządzenia dwustronnych pasów zieleni wysokiej.
		2)	Obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych i gastronomicznych.
5.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Włączenia komunikacyjne w dalszy przebieg drogi poza obszarem planu.
		2)	Dopuszczalna obsługa komunikacyjna wyłącznie działek budowlanych: a)przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, b)bezpośrednio przyległych do drogi.
7.	ZASADY OBSŁUGI	1)	Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drodze.

	INŻYNIERYJNEJ	2)	Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego oraz dodatkowej realizowanej wyłącznie jako przejścia poprzeczne na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
8.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ		Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 5 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 23. TERENY KOMUNIKACJI – DRÓG PUBLICZNYCH.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	G5-73a.KDD.2 i Pn-73a.KDD.2 o łącznej powierzchni 0,2576 ha.
		2)	G5-73a.KDD.3 i Pn-73a.KDD.3 o łącznej powierzchni 0,0556 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Ulice dojazdowe - drogi publiczne.
		2)	Tereny lub ich fragmenty są położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat lub w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Szerokości w liniach rozgraniczających: a) zmienne od 8 m do 10 m drogi oznaczonej symbolem G5-73a.KDD.2 i Pn-73a.KDD.2, w tym plac manewrowy o szerokości 22 m, b) zmienne od 3 m do 7 m drogi oznaczonej symbolami G5-73a.KDD.3 i Pn-73a.KDD.3 – jako wspólny pas drogowy o szerokości od 10 m do 12 m.
			2)
		3)	Co najmniej jednostronne chodniki.
		4)	Na terenach lub ich fragmentach położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się: a) wymagane rzędne korony dróg na poziomie co najmniej 1,8 m npm, b) zastosowanie rozwiązań technicznych podbudowy dróg uwzględniających zagrożenie destabilizacji podłoża wodami powodziowymi.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2)	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Ustala się zachowanie dotychczasowego włączenia komunikacyjnego drogi oznaczonej symbolami G5-73a.KDD.2 i Pn-73a.KDD.2 (istniejącej ulicy Brzozowej) do drogi oznaczonej symbolem G5-73a.KDG.1.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drogach.
		2)	Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego oraz dodatkowej, planowanej: a) sieci wodociągowej o średnicy od 90 do 160 mm, b) sieci kanalizacji ściekowej o średnicy od 0,2 do 0,4 m, c) sieci kanalizacji ściekowej tłocznej o średnicy do 200 mm, d) sieci kanalizacji deszczowej o średnicy od 0,3 m do 0,8 m, e) sieci kanalizacji deszczowej tłocznej o średnicy do 315 mm, f) sieci gazowej o średnicy od de25PE, g) sieci energetycznej SN – 15 kV, h) sieci energetycznej NN – 0,4 kV, i) sieci telekomunikacyjnej, j) innych sieci o charakterze magistralnym.
8.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ		Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 5 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 24. TERENY KOMUNIKACJI – DRÓG WEWNĘTRZNYCH.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	G5-73a.KDW.4 o powierzchni 0,3382 ha.
		2)	G5-73a.KDW.5 o powierzchni 0,3003 ha.
		3)	G5-73a.KDW.6 o powierzchni 0,2256 ha.
		4)	G5-73a.KDW.7 o powierzchni 0,0213 ha.
		5)	G5-73a.KDW.8 o powierzchni 0,0744 ha.
		6)	G5-73a.KDW.9 o powierzchni 0,0215 ha.
		7)	G5-73a.KDW.10 o powierzchni 0,1797 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Drogi wewnętrzne, w tym drogi oznaczone symbolami G5-73a.KDW.4, G5-73a.KDW.7, G5-73a.KDW.8, G5-73a.KDW.9 - jako ciągi pieszojezdne.

		2)	Tereny lub ich fragmenty, oznaczone symbolami G5-73a.KDW.9, G5-73a.KDW.10, są położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat lub w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Szerokości w liniach rozgraniczających: a) zmienne od 6 m do 15 m drogi oznaczonej symbolem G5-73a.KDW.4, w tym plac manewrowy o szerokości 22 m, b) 6 m dróg oznaczonych symbolami G5-73a.KDW.7, G5-73a.KDW.8, G5-73a.KDW.9, c) 10 m dróg oznaczonych symbolami G5-73a.KDW.6, G5-73a.KDW.10, w tym droga oznaczona symbolem G5-73a.KDW.6 z placem manewrowym o szerokości 22 m, d) 12 m drogi oznaczonej symbolem G5-73a.KDW.5, w tym plac manewrowy o szerokości 21 m.
		2)	Na terenach lub ich fragmentach położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się: a) wymagane rzędne korony dróg na poziomie co najmniej 1,8 m npm, b) zastosowanie rozwiązań technicznych podbudowy dróg uwzględniających zagrożenie destabilizacji podłoża wodami powodziowymi.
		3)	Na ciągach pieszojezdnych obowiązuje kolorystyczne lub materiałowe wyróżnienie pasów ruchu samochodowego.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Włączenia komunikacyjne do dróg publicznych położonych w obszarze planu lub poza obszarem planu.
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drogach.
		2)	Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury uzupełniającej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
7.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ		Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 5 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 25. TEREN KOMUNIKACJI – CIĄGU PIESZEGO.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G5-73a.KP.11 o powierzchni 0,0165 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU		Ciąg pieszy z dopuszczeniem przejazdu wyłącznie do działek niedostępnych z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem G5-73a.KDG.1.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU		Szerokości w liniach rozgraniczających – 6 m.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Włączenie komunikacyjne do drogi oznaczonej symbolem G5-73a.KDG.1.
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Odprowadzenie wód opadowych - liniowe do najbliższej sieci kanalizacji deszczowej.
		2)	Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego.

Rozdział 3

ZMIANA PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH

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

- 1) grunty klasy III o łącznej powierzchni 0,0486 ha, gdzie ŁIII o powierzchni 0,0486 ha,
- 2) grunty klasy IV o łącznej powierzchni 13,9856 ha, gdzie RIVa o powierzchni 0,3031 ha, RIVb, B-RIVb, o powierzchni 2,9116 ha, ŁIV, Lz-ŁIV, W-ŁIV o powierzchni 10,7709 ha,
- 3) grunty klasy V o łącznej powierzchni 5,7788 ha, gdzie RV, B-RV, W-RV o powierzchni 4,6552 ha, ŁV, Lz-ŁV o powierzchni 1,1236 ha,
- 4) grunty klasy VI o łącznej powierzchni 0,4439 ha, gdzie RVI, RVIZ, B-RVI o powierzchni 0,4439 ha.

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

Rozdział 4

USTALENIA KOŃCOWE

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

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

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

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

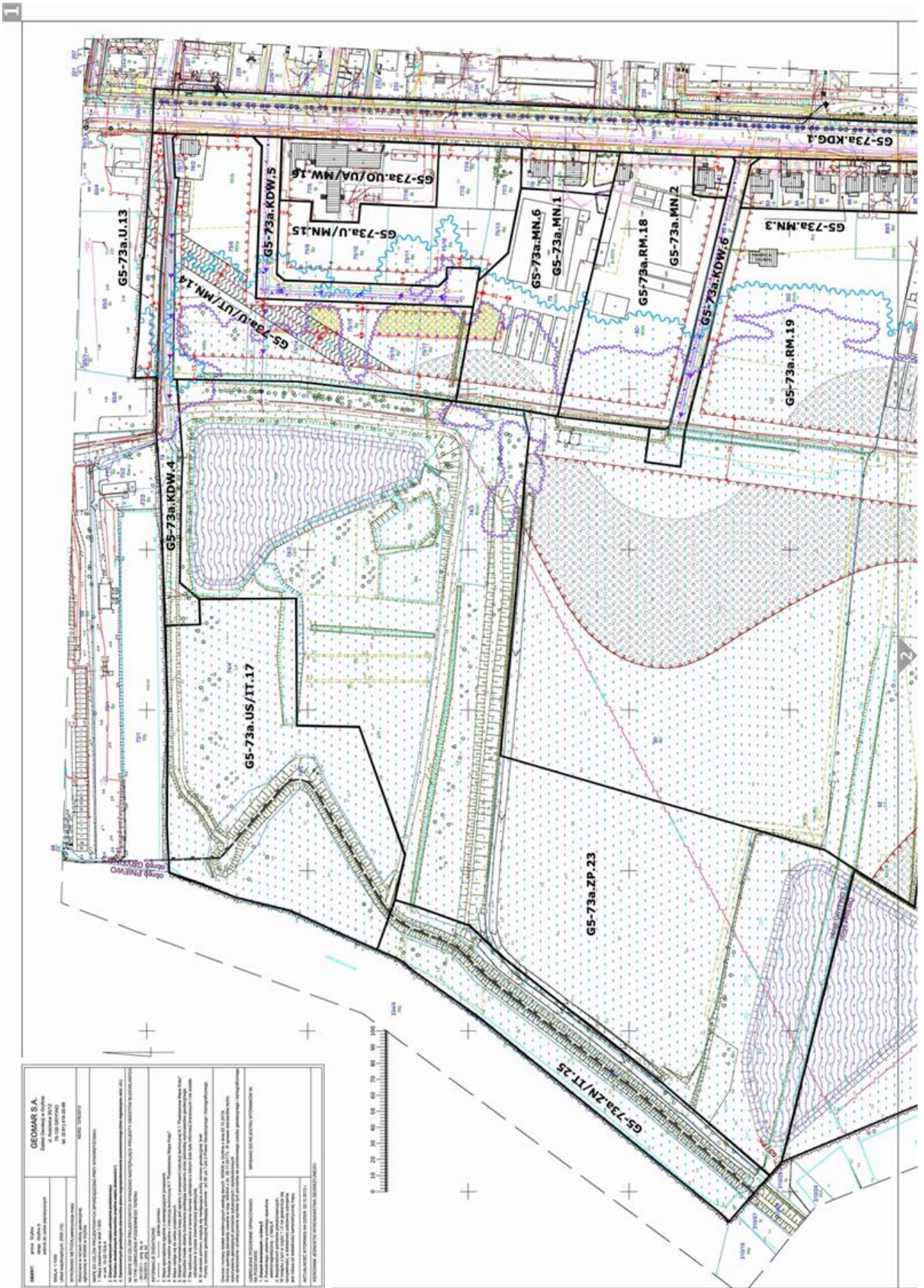
§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gryfino.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Rafał Guga

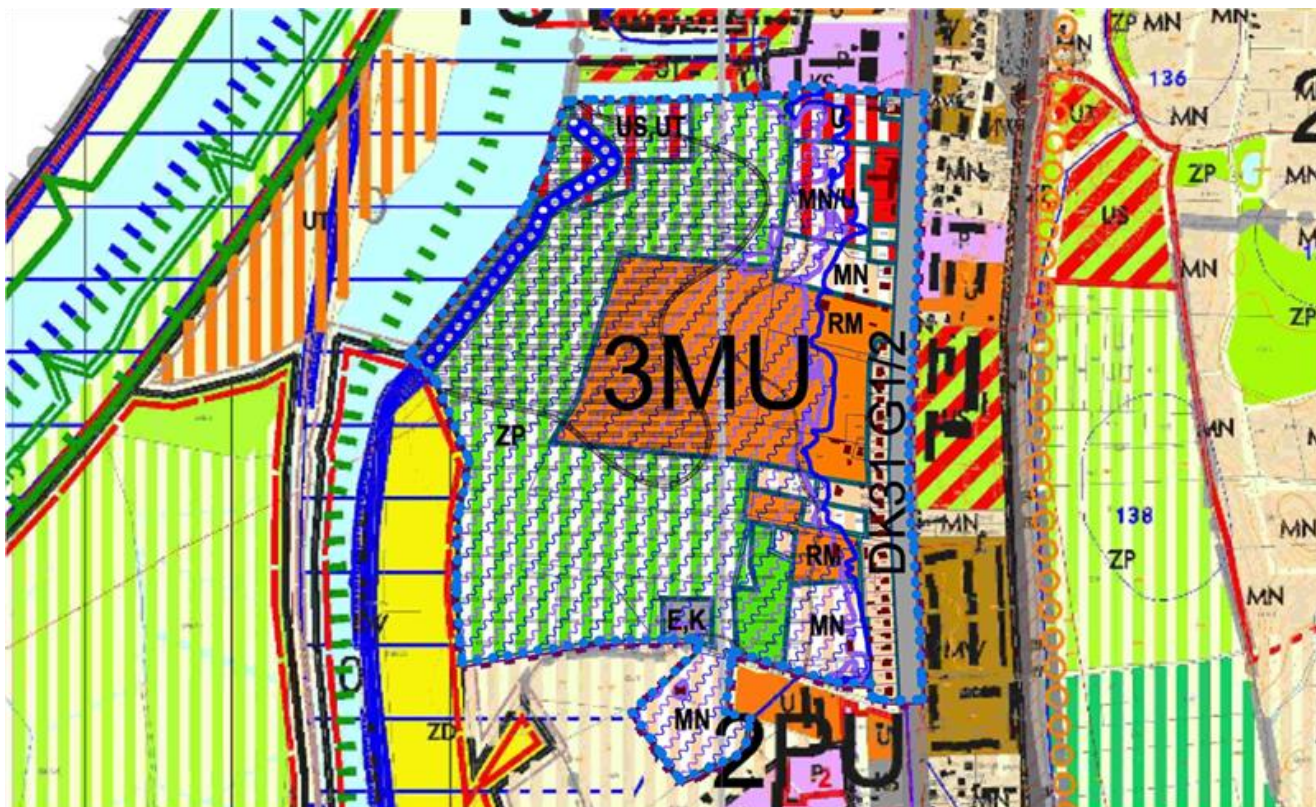
Załącznik Nr 1 arkusz nr 1 do uchwały Nr VII/56/19
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 28 marca 2019 r.



GEOMAR S.A. Geodety ul. Wolności 20/22 84-100 Świdwin NIP: 780-000-0000 REGON: 141743208	
Projekt: PROJEKT ZAŁOŻENIA I WYKONANIA PRAC PROJEKTOWYCH I WYKONANIA PRAC WYKONAWCZYCH	
Miejscowość: ŚWIDWIN	
Adres: ul. Wolności 20/22, 84-100 Świdwin	
Data: 15.12.2023 r.	
Lp. 1	
Nazwa: PROJEKT ZAŁOŻENIA I WYKONANIA PRAC PROJEKTOWYCH I WYKONANIA PRAC WYKONAWCZYCH	
Opis: PROJEKT ZAŁOŻENIA I WYKONANIA PRAC PROJEKTOWYCH I WYKONANIA PRAC WYKONAWCZYCH	
Miejscowość: ŚWIDWIN	
Adres: ul. Wolności 20/22, 84-100 Świdwin	
Data: 15.12.2023 r.	
Lp. 2	
Nazwa: PROJEKT ZAŁOŻENIA I WYKONANIA PRAC PROJEKTOWYCH I WYKONANIA PRAC WYKONAWCZYCH	
Opis: PROJEKT ZAŁOŻENIA I WYKONANIA PRAC PROJEKTOWYCH I WYKONANIA PRAC WYKONAWCZYCH	
Miejscowość: ŚWIDWIN	
Adres: ul. Wolności 20/22, 84-100 Świdwin	
Data: 15.12.2023 r.	
Lp. 3	
Nazwa: PROJEKT ZAŁOŻENIA I WYKONANIA PRAC PROJEKTOWYCH I WYKONANIA PRAC WYKONAWCZYCH	
Opis: PROJEKT ZAŁOŻENIA I WYKONANIA PRAC PROJEKTOWYCH I WYKONANIA PRAC WYKONAWCZYCH	
Miejscowość: ŚWIDWIN	
Adres: ul. Wolności 20/22, 84-100 Świdwin	
Data: 15.12.2023 r.	
Lp. 4	
Nazwa: PROJEKT ZAŁOŻENIA I WYKONANIA PRAC PROJEKTOWYCH I WYKONANIA PRAC WYKONAWCZYCH	
Opis: PROJEKT ZAŁOŻENIA I WYKONANIA PRAC PROJEKTOWYCH I WYKONANIA PRAC WYKONAWCZYCH	
Miejscowość: ŚWIDWIN	
Adres: ul. Wolności 20/22, 84-100 Świdwin	
Data: 15.12.2023 r.	
Lp. 5	
Nazwa: PROJEKT ZAŁOŻENIA I WYKONANIA PRAC PROJEKTOWYCH I WYKONANIA PRAC WYKONAWCZYCH	
Opis: PROJEKT ZAŁOŻENIA I WYKONANIA PRAC PROJEKTOWYCH I WYKONANIA PRAC WYKONAWCZYCH	
Miejscowość: ŚWIDWIN	
Adres: ul. Wolności 20/22, 84-100 Świdwin	
Data: 15.12.2023 r.	
Lp. 6	
Nazwa: PROJEKT ZAŁOŻENIA I WYKONANIA PRAC PROJEKTOWYCH I WYKONANIA PRAC WYKONAWCZYCH	
Opis: PROJEKT ZAŁOŻENIA I WYKONANIA PRAC PROJEKTOWYCH I WYKONANIA PRAC WYKONAWCZYCH	
Miejscowość: ŚWIDWIN	
Adres: ul. Wolności 20/22, 84-100 Świdwin	
Data: 15.12.2023 r.	
Lp. 7	
Nazwa: PROJEKT ZAŁOŻENIA I WYKONANIA PRAC PROJEKTOWYCH I WYKONANIA PRAC WYKONAWCZYCH	
Opis: PROJEKT ZAŁOŻENIA I WYKONANIA PRAC PROJEKTOWYCH I WYKONANIA PRAC WYKONAWCZYCH	
Miejscowość: ŚWIDWIN	
Adres: ul. Wolności 20/22, 84-100 Świdwin	
Data: 15.12.2023 r.	
Lp. 8	
Nazwa: PROJEKT ZAŁOŻENIA I WYKONANIA PRAC PROJEKTOWYCH I WYKONANIA PRAC WYKONAWCZYCH	
Opis: PROJEKT ZAŁOŻENIA I WYKONANIA PRAC PROJEKTOWYCH I WYKONANIA PRAC WYKONAWCZYCH	
Miejscowość: ŚWIDWIN	
Adres: ul. Wolności 20/22, 84-100 Świdwin	
Data: 15.12.2023 r.	
Lp. 9	
Nazwa: PROJEKT ZAŁOŻENIA I WYKONANIA PRAC PROJEKTOWYCH I WYKONANIA PRAC WYKONAWCZYCH	
Opis: PROJEKT ZAŁOŻENIA I WYKONANIA PRAC PROJEKTOWYCH I WYKONANIA PRAC WYKONAWCZYCH	
Miejscowość: ŚWIDWIN	
Adres: ul. Wolności 20/22, 84-100 Świdwin	
Data: 15.12.2023 r.	
Lp. 10	
Nazwa: PROJEKT ZAŁOŻENIA I WYKONANIA PRAC PROJEKTOWYCH I WYKONANIA PRAC WYKONAWCZYCH	
Opis: PROJEKT ZAŁOŻENIA I WYKONANIA PRAC PROJEKTOWYCH I WYKONANIA PRAC WYKONAWCZYCH	
Miejscowość: ŚWIDWIN	
Adres: ul. Wolności 20/22, 84-100 Świdwin	
Data: 15.12.2023 r.	

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

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



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

WYRYS ZE STUDIUM
1:10000
 granica planu

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/56/19
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 28 marca 2019 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
w sprawie uwag wniesionych do projektu planu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VII/56/19
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 28 marca 2019 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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