

UCHWAŁA NR LVII/692/06
RADY MIEJSKIEJ w GRYFINIE
z dnia 26 października 2006 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta GRYFINO w rejonie C. W. Laguna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; zmiany: z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319), uchwała się co następuje:

Rozdział 1
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Zgodnie z uchwałą nr XLII/545/05 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 27 października 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w rejonie C. W. Laguna, po stwierdzeniu zgodności ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino" zatwierdzonym uchwałą Nr XLIV/529/98 z dnia 17 czerwca 1998 r. i zmienionym uchwałą Nr XLVII/594/02 z dnia 27 czerwca 2002 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta GRYFINO w rejonie C. W. Laguna.

§ 2. 1. Plan miejscowy obejmuje obszar położony w obr. nr 3 i 5 miasta Gryfino oraz w obr. Pniewo gminy Gryfino o powierzchni 52,3542 ha, a granice planu miejscowego określone na rysunku planu w skali 1:1000, poczynając od południowo-zachodniego narożnika obszaru planu, wyznaczają kolejno: linie łamane przebiegająca przez działkę nr 334/1 w obr. Pniewo i działkę nr 19 w obr. nr 3 miasta Gryfino (rzekę Odra Wschodnia); granice działek w obr. nr 3 miasta Gryfino, w tym zachodnia i południowa granica działki nr 223/11, południowe granice działek nr 223/2 i 224, wschodnie granice działek nr 223/8, 223/13, 223/14, 223/15, 224, linia łamana przebiegająca przez działki nr 223/14, 232, 233, 271; granice działek w obr. nr 5 miasta Gryfino, w tym fragmenty wschodniej i zachodniej granicy działki nr 156, łamane linie przebiegające przez działki nr 67, 68, 69, 70/1, 70,2/ 72,2, 74/1, 75, 76 oraz północna granica działki nr 67.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są :

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

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, zabudowy usługowej, usług sportu i rekreacji, w tym zabudowy rekreacji indywidualnej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zieleni urządzonej oraz na cele wód śródlądowych, komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 3. Ustala się przeznaczenie poszczególnych terenów oznaczonych symbolami:

1)	G3-52/1.U – teren zabudowy usługowej	§ 10
2)	G3-52/2.ZP – teren zieleni urządzonej.....	§ 28
3)	G5-52/3.U – teren zabudowy usługowej	§ 10
4)	G5-52/4.U – teren zabudowy usługowej	§ 11
5)	G5-52/5.MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	§ 8
6)	G5-52/6.U – teren zabudowy usługowej	§ 11
7)	G5-52/7.US – teren usług sportu i rekreacji (zaplecze gastronomiczno-sanitarne terenów sportowych)	§ 14
8)	G5-52/8.MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	§ 9
9)	G5-52/9.E – teren istniejącej stacji transformatorowej	§ 32
10)	G5-52/10.KS – teren obsługi komunikacji (zespołu garaży murowanych)	§ 22
11)	G5-52/11.MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	§ 9
12)	G5-52/12.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.....	§ 6
13)	G5-52/13.U – teren zabudowy usługowej oświaty	§ 12
14)	G5-52/14.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.....	§ 7
15)	G5-52/15.U – teren zabudowy usługowej	§ 13
16)	G5-52/16.U – teren zabudowy usługowej	§ 10
17)	G5-52/17.U – teren zabudowy usługowej	§ 13
18)	G5-52/18.U – teren zabudowy usługowej	§ 10
19)	G5-52/19.E – teren stacji transformatorowej.....	§ 33

20)	G5-52/20.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.....	§ 7
21)	G5-52/21.U – teren zabudowy usługowej	§ 13
22)	G5-52/22.ZN – teren zieleni chronionej.....	§ 26
23)	G5-52/23.P – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.....	§ 25
24)	G5-52/24.E – teren istniejącej stacji transformatorowej.....	§ 32
25)	G5-52/25.KS – teren obsługi komunikacji (zespołu garaży murowanych)	§ 22
26)	G5-52/26.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.....	§ 7
27)	G5-52/27.K – teren urządzeń kanalizacji ściekowej i deszczowej (przepompownia ścieków, separator substancji ropopochodnych)	§ 35
28)	G5-52/28.L, G5-52/29.L – tereny leśne	§ 27
29)	G5-52/30.UT – teren zabudowy usług turystycznych (przystani wędkarskiej)	§ 15
30)	G5-52/31.K – teren urządzeń kanalizacji ściekowej i deszczowej (przepompownia ścieków, separator substancji ropopochodnych)	§ 35
31)	G5-52/32.US – teren usług sportu i rekreacji	§ 16
32)	G5-52/33.UT – teren zabudowy usług turystycznych (przystani wędkarskiej)	§ 15
33)	G5-52/34.ZN – teren zieleni chronionej.....	§ 26
34)	G5-52/35.UT – teren zabudowy usług turystycznych (zabudowy rekreacji indywidualnej i basenu jachtowego)	§ 17
35)	G5-52/36.US – teren usług sportu i rekreacji (plaża miejska)	§ 18
36)	G5-52/37.UT – teren zabudowy usług turystycznych (zabudowy rekreacji indywidualnej)	§ 19
37)	G5-52/38.UT – teren zabudowy usług turystycznych (zabudowy rekreacji indywidualnej)	§ 20
38)	G5-52/39.ZP, G5-52/40.ZP – tereny zieleni urządzonej	§ 29
39)	G5-52/41.KS – teren obsługi komunikacji - parking	§ 23
40)	G5-52/42.US – teren usług sportu i rekreacji (urządzeń sportowych).....	§ 21
41)	G5-52/43.E – teren stacji transformatorowej.....	§ 32
42)	G5-52/44.KS – teren obsługi komunikacji (parking na potrzeby plaży miejskiej)	§ 24
43)	G3-52/45.WS – teren wód śródlądowych (rzeka Odra Wschodnia).....	§ 30
44)	Pn-52/46.WS – teren wód śródlądowych (rzeka Odra Wschodnia i starorzecze rzeki Tywy, tzw. Kanał Ciepły)	§ 31
45)	G5-52/47.K – teren urządzeń kanalizacji ściekowej i deszczowej (przepompownia ścieków, separator substancji ropopochodnych)	§ 35
46)	G5-52/48.W – teren ujęcia wody	§ 34
47)	G3-52/49.U – teren zabudowy usługowej	§ 10
48)	G5-52/50.K – teren urządzeń kanalizacji ściekowej (istniejąca przepompownia ścieków P-7).....	§ 35
49)	G5-52/51.UT – teren zabudowy usług turystycznych (zabudowy rekreacji indywidualnej)	§ 19
50)	G3-52/1.KD.Z – droga publiczna powiatowa	§ 37
51)	G3-52/2.KD.L – droga publiczna gminna	§ 38
52)	G5-52/3.KD.D, G5-52/4.KD.D – drogi publiczne gminne	§ 39
53)	G5-52/5.KP – ciąg pieszy.....	§ 43
54)	G5-52/6.KPj, G5-52/7.KPj – ciągi pieszojezdne	§ 41
55)	G5-52/8.KPj, G5-52/9.KPj – ciągi pieszojezdne	§ 42
56)	G5-52/10.KD.D – droga publiczna gminna	§ 40
57)	G5-52/11.KPj – ciąg pieszojezdny	§ 42
58)	G5-52/12.KD.D – droga publiczna gminna.....	§ 40
59)	G5-52/13.KPj – ciąg pieszojezdny	§ 42
60)	G5-52/14.KD.G – droga publiczna krajowa	§ 36
61)	G5-52/15.KPj – ciąg pieszojezdny	§ 41
62)	G5-52/16.KP, G5-52/17.KP – ciągi piesze	§ 43
63)	G5-52/18.KD.D – droga publiczna gminna.....	§ 40
64)	G5-52/19.KPj – ciąg pieszojezdny	§ 42

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

- 1) droga publiczna krajowa klasy GP (główna) oznaczona w planie symbolem G5-52/14.KD.G – od południa i północy włączona w dalszy przebieg drogi krajowej nr 31 (ul. Łużycką),
- 2) droga publiczna powiatowa klasy Z (zbiorcza) oznaczona w planie symbolem G3-52/1.KD.Z – od północy włączona w dalszy przebieg drogi powiatowej (ul. Kościelną) a od wschodu włączona do skrzyżowania z drogą publiczną krajową nr 31,
- 3) droga publiczna gminna klasy L (lokalna) oznaczona w planie symbolem G5-52/2.KD.L – fragment drogi do wspólnego użytkowania z planowaną drogą objętą ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w dniu 15 listopada 2001 r. uchwałą Nr XXXVII/492/01 Rady Miejskiej w Gryfinie (Dz.U.W.Z. Nr 55 poz. 1640 z 24.12.2001 r.),
- 4) ciąg pieszojezdny oznaczone symbolami G5-52/6.KPj – od wschodu włączony do drogi krajowej nr 31 (ul. Łużyckiej) – według stanu istniejącego.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) wskaźniku intensywności zabudowy – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danej działce budowlanej (po obrysie zewnętrznym tych obiektów) - do powierzchni tej działki budowlanej,
- 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) nawisach – rozumie się występ połaci poza ścianę szczytową budynku,
- 6) obowiązującej linii zabudowy – rozumie się linię, na której musi być usytuowany najbliższy jej fragment elewacji frontowej; do fragmentów elewacji nie zalicza się balkonów, galerii, wykuszy, schodów zewnętrznych (w tym zadaszonych) i tarasów otwartych,
- 7) obowiązującej linii zabudowy narożnika budynku – rozumie się linię, na której musi być usytuowany co najmniej jeden z narożników najbliższego jej fragmentu elewacji frontowej; do fragmentów elewacji nie zalicza się balkonów, galerii, wykuszy, schodów zewnętrznych (w tym zadaszonych) i tarasów otwartych,
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się linię, której nie może przekroczyć elewacja frontowa lub jej fragment, z wyłączeniem kondygnacji podziemnych, balkonów, galerii, wykuszy, schodów zewnętrznych (w tym zadaszonych) i tarasów otwartych - pod warunkiem, że przekroczenie linii nie będzie większe niż 1,3 m
- 9) wysokości elewacji frontowej – rozumie się przez to wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową do poziomu okapu połaci głównych lub do górnej krawędzi attyki,
- 10) wysokości połaci głównych – rozumie się przez to wymiar liczony od poziomu okapu połaci głównych do najwyższej położonej krawędzi połaci głównych (kalenicy),
- 11) wysokości budynku – rozumie się przez to wymiar liczony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi połaci głównych,
- 12) zieleni urządzonej – rozumie się przez to trawnik lub kwietnik uzupełniony bylinami, krzewami i drzewami, a rodzaj i kompozycja roślinności nie wynika wyłącznie z jej naturalnej vegetacji.

Rozdział 2 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 6. TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G5-52/12.MN o powierzchni 0,4344 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
		2)	Teren częściowo zagrożony powodzią.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczających drogę publiczną oznaczoną symbolem G5-52/4.KD.D, a w sąsiedztwie istniejącej zabudowy – w linii tej zabudowy według rysunku planu.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 10 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 7 m.
		5)	W budynkach mieszkalnych nowych 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 połacie dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami.
		6)	W obiektach gospodarczych nowych lub garażach nowych obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych od 30 do 50 stopni.
		7)	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 i 6.
		8)	Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
		9)	Powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 20 %.
		10)	Intensywność zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,40.
		11)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 60 % powierzchni działki budowlanej.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		12)	Obowiązuje nasadzenie zieleni urządzonej w pasie terenu o szerokości minimum 3 m wzdłuż granic działek przylegających do dróg publicznych – z wyłączeniem podjazdów i miejsc postojowych.
		13)	Na liniach rozgraniczających drogi publiczne obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 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 dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 22 m, b) powierzchni nie mniejszej niż 1.500 m ² , c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) bezpośredniej dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia).
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW	1)	W obiekcie wpisanym do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonym na rysunku planu w sposób szczególny, ochronie podlega: a) ukształtowanie bryły budynku, w tym gabaryty wysokościowe, proporcje wysokości ścian i dachu, forma dachu, b) zasadnicze podziały elewacji i charakterystyczny detal elewacji.
		2)	Obowiązuje uzgadnianie wszelkich działań inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej.
7.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obowiązuje obsługa komunikacyjna działek z drogi publicznych oznaczonych symbolami G5-52/4.KD.D, G5-52/14.KD.G.
		2)	W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby - 1 miejsce postojowe na każdy budynek mieszkalny.
8.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/4.KD.D, G5-52/14.KD.G. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/4.KD.D, G5-52/14.KD.G. Do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych. Obowiązuje nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych wraz z powstaniem możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ściekowej.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/4.KD.D, G5-52/14.KD.G, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych: a) z dachów budynków - na tereny nieutwardzone w granicach działek budowlanych, b) z parkingów - 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.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach oznaczonych symbolami G5-52/4.KD.D, G5-52/14.KD.G.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
9.	SPOSOBY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU		Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
10.	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.

§ 7. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	G5-52/14.MN o powierzchni 2,6059 ha
		2)	G5-52/20.MN o powierzchni 2,2373 ha
		3)	G5-52/26.MN o powierzchni 0,0068 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
		2)	Teren oznaczony symbolem G5-52/20.MN częściowo zagrożony powodzią.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających ciągi pieszojezdne oraz w odległości 12 m od zachodnich linii rozgraniczających drogi publiczne oznaczone symbolami G5-52/4.KD.D, G5-52/12.KD.D, a w sąsiedztwie istniejącej zabudowy – w linii tej zabudowy według rysunku planu.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 10 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 6 m.
		5)	W budynkach mieszkalnych nowych obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połąci głównych od 40 do 50 stopni, maksymalnym występie okapów - do 0,8 m, maksymalnym występie nawisów - do 0,5 m. Obowiązuje usytuowanie kalenicy głównej budynku mieszkalnego - według rysunku planu. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połąci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami.
		6)	W obiektach gospodarczych nowych lub garażach nowych obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połąci głównych od 30 do 50 stopni.
		7)	W obiektach istniejących, oznaczonych w planie jako obiekty 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: a) usytuowania lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 2,9 m npm, b) usytuowania lokali przeznaczonych na pobyt ludzi na rzędnej poniżej 1,9 m npm, c) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
		10)	Powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 20 %.
		11)	Intensywność zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,40.
		12)	W strefie pośredniego zagrożenia powodziowego wodą stuletnią obowiązuje podniesienie poziomu terenu do rzędnej co najmniej 1,9 m npm.
		13)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 60 % powierzchni działki budowlanej.
		14)	Obowiązuje nasadzenie zieleni urządzonej w pasie terenu o szerokości minimum 3 m wzdłuż granic działek przylegających do dróg publicznych – z wyłączeniem podjazdów i miejsc postojowych.
		15)	Na liniach rozgraniczających drogi publiczne lub ciągi pieszojezdne obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m.
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 15 m, a w zabudowie szeregowej nie mniejszej niż 8 m, b) powierzchni nie mniejszej niż 750 m², c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) bezpośredniej dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia).</p> <p>Wymagana szerokość frontu działki nie dotyczy wjazdów na działki położone w głębi wydzielonego terenu funkcjonalnego lub działek dostępnych wyłącznie z ciągów pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/9.KPj, G5-52/13.KPj.</p>

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obowiązuje obsługa komunikacyjna działek z dróg publicznych oznaczonych symbolami G5-52/4.KD.D, G5-52/10.KD.D, G5-52/12.KD.D, G5-52/14.KD.G lub z ciągów pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/8.KPj, G5-52/9.KPj, G5-52/13.KPj.
		2)	W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby - 1 miejsce postojowe na każdy budynek mieszkalny.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/4.KD.D, G5-52/10.KD.D, G5-52/12.KD.D, G5-52/14.KD.G lub w ciągach pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/8.KPj, G5-52/9.KPj, G5-52/13.KPj. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/4.KD.D, G5-52/10.KD.D, G5-52/12.KD.D, G5-52/14.KD.G lub w ciągach pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/8.KPj, G5-52/9.KPj, G5-52/13.KPj. Do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych. Obowiązuje nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych wraz z powstaniem możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ściekowej.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/4.KD.D, G5-52/10.KD.D, G5-52/12.KD.D, G5-52/14.KD.G lub w ciągach pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/8.KPj, G5-52/9.KPj, G5-52/13.KPj, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych: a) z dachów budynków - na tereny nieutwardzone w granicach działek budowlanych, b) z parkingów - 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 stałych.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach oznaczonych symbolami G5-52/4.KD.D, G5-52/10.KD.D, G5-52/12.KD.D, G5-52/14.KD.G lub w ciągach pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/8.KPj, G5-52/9.KPj, G5-52/13.KPj.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
8.	SPOSOBY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW		Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
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: a) 0 % wzrostu wartości nieruchomości – dla nieruchomości należących do gminy Gryfino, b) 30 % wzrostu wartości nieruchomości – dla pozostałych nieruchomości.

§ 8. TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G5-52/5.MW o powierzchni 0,4074 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
		2)	W budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację wbudowanej funkcji usługowej - pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 20 % powierzchni funkcji mieszkalnej.
		3)	Obowiązuje zakaz usytuowania lokali usługowych powyżej parteru.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, w tym w odległości 3 m od linii rozgraniczających ciąg pieszojezdny oznaczony symbolem G5-52/6.KPj, a w sąsiedztwie istniejącej zabudowy – w linii tej zabudowy według rysunku planu. Dopuszcza się cofnięcie obowiązującej linii zabudowy wyłącznie w kondygnacji parteru. Zabudowa powinna spełniać cechy zabudowy zwartej obrzeżnej (sytuowanej na granicy działki lub na styku z zabudową istniejącą)
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać sześciu.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 18 m.
		4)	Wysokość parteru z usługami nie może mniejsza niż 4 m.
		5)	Poziom wejść do obiektów nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika.
		6)	Procent przeszklenia parteru z usługami nie może być mniejszy niż 50 %.
		7)	W obiektach projektowanych obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych 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.
		8)	W obiektach istniejących, oznaczonych w planie jako obiekty 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, 6 i 7.
		10)	Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
		11)	Powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 35 %.
		12)	Intensywność zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać wartości 1,25.
		13)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 30 % powierzchni działki budowlanej.
		14)	Na liniach rozgraniczających drogi publiczne lub ciągi pieszojezdne obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m.
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 dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych: a) powierzchni zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 3 pkt 11, 12 i 13 oraz w ust. 7 pkt 2, b) bezpośredniej dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia).
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW	1)	W obiekcie wpisanym do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonym na rysunku planu w sposób szczególny, ochronie podlega: a) ukształtowanie bryły budynku, w tym gabaryty wysokościowe, proporcje wysokości ścian i dachu, forma dachu, b) zasadnicze podziały elewacji i charakterystyczny detal elewacji.
		2)	Obowiązuje uzgadnianie wszelkich działań inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej.
7.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obowiązuje obsługa komunikacyjna działek z drogi publicznej usytuowanej poza obszarem planu lub z ciągu pieszojezdnego oznaczonego symbolem G5-52/6.KPj.
		2)	W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby, w tym: a) dla funkcji mieszkaniowej - 1 miejsca postojowe na każde 5 mieszkań, b) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 100 m ² powierzchni użytkowej.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
8.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drodze usytuowanej poza obszarem planu lub w ciągach pieszojezdnych oznaczonych symbolem G5-52/6.KPj. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drodze usytuowanej poza obszarem planu lub w ciągu pieszojezdnym oznaczonym symbolem G5-52/6.KPj.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drodze usytuowanej poza obszarem planu lub w ciągu pieszojezdnym oznaczonym symbolem G5-52/6.KPj, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych.
		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 stałych.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drodze usytuowanej poza obszarem planu lub w ciągu pieszojezdnym oznaczonym symbolem G5-52/6.KPj.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
9.	SPOSOBY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU		Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
10.	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: a) 0 % wzrostu wartości nieruchomości – dla nieruchomości należących do gminy Gryfino, b) 30 % wzrostu wartości nieruchomości – dla pozostałych nieruchomości.

§ 9. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	G5-52/8.MW o powierzchni 0,4680 ha
		2)	G5-52/11.MW o powierzchni 0,6197 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
		2)	Teren oznaczony symbolem G5-52/8.MW częściowo zagrożony powodzią.
		3)	W budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację wbudowanej funkcji usługowej - pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 20 % powierzchni funkcji mieszkalnej.
		4)	Obowiązuje zakaz usytuowania lokali usługowych powyżej parteru.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczających ciąg pieszy oznaczony symbolem G5-52/5.KP, a w sąsiedztwie istniejącej zabudowy – w linii tej zabudowy według rysunku planu. Dopuszcza się cofnięcie obowiązującej linii zabudowy wyłącznie w kondygnacji parteru. Zabudowa powinna spełniać cechy zabudowy zwartej obrzeżnej (sytuowanej na granicy działki lub na styku z zabudową istniejącą)
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać czterech.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 16 m.
		4)	Wysokość parteru z usługami nie może mniejsza niż 4 m.
		5)	Poziom wejść do obiektów nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika.
		6)	Procent przeszklenia parteru z usługami nie może być mniejszy niż 50 %.
		7)	W obiektach projektowanych obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych 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.
		8)	W obiektach istniejących, oznaczonych w planie jako obiekty 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.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		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, 6 i 7.
		10)	Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
		11)	Powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 35 %.
		12)	Intensywność zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać wartości 1,25.
		13)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 30 % powierzchni działki budowlanej.
		14)	Na liniach rozgraniczających drogi publiczne lub ciągi pieszojezdne obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m.
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 i scaleniu dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych:</p> <p>a) powierzchni zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 3 pkt 9, 10 i 11 oraz w ust. 6 pkt 2,</p> <p>b) bezpośredniej dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia).</p>
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obowiązuje obsługa komunikacyjna działek z drogi publicznej usytuowanej poza obszarem planu lub z ciągów pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/6.KPj, G5-52/7.KPj.
		2)	<p>W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby, w tym:</p> <p>a) dla funkcji mieszkaniowej - 1 miejsca postojowe na każde 5 mieszkań,</p> <p>b) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej.</p>
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drodze poza obszarem planu lub w ciągach pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/6.KPj, G5-52/7.KPj. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drodze poza obszarem planu lub w ciągach pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/6.KPj, G5-52/7.KPj.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drodze poza obszarem planu lub w ciągach pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/6.KPj, G5-52/7.KPj, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych.
		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 stałych.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drodze poza obszarem planu lub w ciągach pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/6.KPj, G5-52/7.KPj.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
8.	SPOSOBY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU		Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urzędnika i pielęgnacji trawnika.
9.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ		<p>Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na:</p> <p>a) 0 % wzrostu wartości nieruchomości – dla nieruchomości należących do gminy Gryfino,</p> <p>b) 30 % wzrostu wartości nieruchomości – dla pozostałych nieruchomości.</p>

§ 10. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE	1)	G3-52/1.U o powierzchni 0,2938 ha

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
	TERENÓW	2)	G5-52/3.U o powierzchni 0,1875 ha
		3)	G5-52/16.U o powierzchni 0,0638 ha
		4)	G5-52/18.U o powierzchni 0,1012 ha
		5)	G5-52/49.U o powierzchni 0,0582 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW		Tereny przeznaczone pod zabudowę usługową.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publiczne lub ciągi pieszojezdne, a w sąsiedztwie istniejącej zabudowy – w linii tej zabudowy według rysunku planu.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 11 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 8 m.
		5)	W obiektach projektowanych obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych co najmniej 25 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 obiektach istniejących, oznaczonych w planie jako obiekty 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.
		7)	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 i 5.
		8)	Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
		9)	Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 50 %.
		10)	Intensywność zabudowy terenu nie może przekraczać wartości 1,25.
		11)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej.
		12)	Na liniach rozgraniczających drogi publiczne lub ciągi pieszojezdne obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m.
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, b) powierzchni nie mniejszej niż 800 m ² oraz zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 3 pkt 9, 10 i 11 oraz w ust. 7 pkt 2, c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) bezpośredniej dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia).
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW	1)	W strefie A pełnej ochrony szczególnie wartościowego układu przestrzennego (terenie Starego Miasta wpisanym do rejestru zabytków w roku 1955 pod numerem 73) ochronie podlega rozplanowanie ulic wraz z utrzymaniem warunków ekspozycji zachowanych fragmentów murów obronnych.
		2)	Obowiązuje uzgadnianie wszelkich działań inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej.
		3)	Na fragmencie terenu oznaczonego symbolem G3-52/1.U obowiązuje strefa "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		4)	W strefie „W III” obowiązuje : a) uzgodnienie wszelkich prac inżynierskich, budowlanych i innych przez organ właściwy w zakresie ochrony dóbr kultury oraz wystąpienie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinię przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności inwestycyjnej, b) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji - przeprowadzenie badań ratunkowych wyprzedzających proces przygotowania inwestycji, c) uzyskanie stosownego zezwolenia organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji.
		5)	Badania archeologiczne mają charakter sezonowy i mogą być prowadzone wyłącznie w okresie od maja do października.
		6)	Obowiązuje prowadzenie badań ratunkowych lub nadzoru archeologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
7.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obowiązuje obsługa komunikacyjna działek z dróg publicznych lub z ciągów pieszojezdnych oznaczonych symbolami G3-52/1.KD.Z, G3-52/2.KD.L, G5-52/4.KD.D, G5-52/6.KPj, G5-52/9.KPj, G5-52/13.KPj.
		2)	W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby - 1 miejsce postojowe na każde 100 m ² powierzchni użytkowej.
8.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele gospodarczo-bytowe - z sieci wodociągowej w drogach oznaczonych symbolami G3-52/1.KD.Z, G3-52/2.KD.L, G5-52/4.KD.D, G5-52/6.KPj, G5-52/9.KPj, G5-52/13.KPj. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach oznaczonych symbolami G3-52/1.KD.Z, G3-52/2.KD.L, G5-52/4.KD.D, G5-52/6.KPj, G5-52/9.KPj, G5-52/13.KPj.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach oznaczonych symbolami G3-52/1.KD.Z, G3-52/2.KD.L, G5-52/4.KD.D, G5-52/6.KPj, G5-52/9.KPj, G5-52/13.KPj, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych: a) z dachów budynków - na tereny nieutwardzone w granicach działek budowlanych, b) z parkingów - 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.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach oznaczonych symbolami G3-52/1.KD.Z, G3-52/2.KD.L, G5-52/4.KD.D, G5-52/6.KPj, G5-52/9.KPj, G5-52/13.KPj.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
9.	SPOSOBY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW		Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
10.	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: a) 0 % wzrostu wartości nieruchomości – dla nieruchomości należących do gminy Gryfino, b) 30 % wzrostu wartości nieruchomości – dla pozostałych nieruchomości.

§ 11. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	G5-52/4.U o powierzchni 0,4415 ha
		2)	G5-52/6.U o powierzchni 0,1061 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW		Tereny przeznaczone pod zabudowę usługową.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 3 m od linii rozgraniczających drogi publiczne lub ciągi pieszojezdne, a w sąsiedztwie istniejącej zabudowy – w linii tej zabudowy według rysunku planu.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 11 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 8 m.
		5)	W obiektach projektowanych obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połąci głównych co najmniej 25 stopni lub dachów o spadku połąci do 25 stopni pod warunkiem zastosowanie ścianek attykowych kryjących spadek połąci, maksymalnym występie okapów - do 0,8 m, maksymalnym występie nawisów - do 0,5 m. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połąci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami.
		6)	W obiektach istniejących, oznaczonych w planie jako obiekty 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.
		7)	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 i 5.
		8)	Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
		9)	Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 50 %.
		10)	Intensywność zabudowy terenu nie może przekraczać wartości 1,25.
		11)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej.
		12)	Na liniach rozgraniczających drogi publiczne lub ciągi pieszojezdne obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	<p>Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych:</p> <p>a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 25 m,</p> <p>b) powierzchni nie mniejszej niż 800 m² oraz zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 3 pkt 9, 10 i 11 oraz w ust. 6 pkt 2,</p> <p>c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni,</p> <p>d) bezpośredniej dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia).</p>	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.	
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obowiązuje obsługa komunikacyjna działek z dróg publicznych lub z ciągów pieszojezdnych oznaczonych symbolami G3-52/1.KD.Z, G5-52/6.KPj lub z drogi publicznej usytuowanej poza obszarem planu.
		2)	W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby - 1 miejsce postojowe na każde 100 m ² powierzchni użytkowej.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele gospodarczo-bytowe - z sieci wodociągowej w drogach oznaczonych symbolami G3-52/1.KD.Z, G5-52/6.KPj lub w drodze usytuowanej poza obszarem planu. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach oznaczonych symbolami G3-52/1.KD.Z, G5-52/6.KPj lub w drodze usytuowanej poza obszarem planu.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach oznaczonych symbolami G3-52/1.KD.Z, G5-52/6.KPj lub w drodze usytuowanej poza obszarem planu, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		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 stałych.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach oznaczonych symbolami G3-52/1.KD.Z, G5-52/6.KPj lub w drodze usytuowanej poza obszarem planu.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
8.	SPOSOBY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW		Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
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: a) 0 % wzrostu wartości nieruchomości – dla nieruchomości należących do gminy Gryfino, b) 30 % wzrostu wartości nieruchomości – dla pozostałych nieruchomości.

§ 12. TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G5-52/13.U o powierzchni 0,9681 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENU		Tereny przeznaczone pod zabudowę usługową oświaty.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	W sąsiedztwie istniejącej zabudowy, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w linii tej zabudowy według rysunku planu.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać czterech.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 15 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 12 m.
		5)	W obiektach projektowanych obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych co najmniej 25 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 obiektach istniejących, oznaczonych w planie jako obiekty do zachowania, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości budynku, wysokości elewacji frontowej i geometrii dachu.
		7)	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 i 5.
		8)	Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
		9)	Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 40 %.
		10)	Intensywność zabudowy terenu nie może przekraczać wartości 1,40.
		11)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 30 % powierzchni działki budowlanej.
		12)	Na liniach rozgraniczających drogi publiczne obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 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 obowiązuje zakaz podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obowiązuje obsługa komunikacyjna działek z dróg publicznych oznaczonych symbolami G5-52/4.KD.D, G5-52/14.KD.G.
		2)	W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby - 1 miejsce postojowe na każde 100 m2 powierzchni użytkowej.
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele gospodarczo-bytowe - z sieci wodociągowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/4.KD.D, G5-52/14.KD.G. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/4.KD.D, G5-52/14.KD.G.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/4.KD.D, G5-52/14.KD.G, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych.
		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 stałych.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach oznaczonych symbolami G5-52/4.KD.D, G5-52/14.KD.G.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
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 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 13. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	G5-52/15.U o powierzchni 0,2991 ha
		2)	G5-52/17.U o powierzchni 0,3955 ha
		3)	G5-52/21.U o powierzchni 0,2675 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Tereny przeznaczone pod zabudowę usługową.
		2)	W budynkach usługowych dopuszcza się lokalizację wbudowanej funkcji mieszkalnej - pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa funkcji mieszkalnej nie przekroczy 20 % powierzchni funkcji usługowej.
		3)	Obowiązuje zakaz lokalizacji lokali mieszkalnych na parterze.
		4)	Tereny oznaczone symbolami G5-52/17.U, G5-52/21.U częściowo zagrożone powodzią.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od północnych i południowych linii rozgraniczających drogi publiczne oznaczone symbolami G5-52/10.KD.D, G5-52/12.KD.D lub ciągi pieszojezdne oraz w odległości 12 m od zachodnich linii rozgraniczających drogi publiczne oznaczone symbolami G5-52/4.KD.D, G5-52/10.KD.D, G5-52/12.KD.D - z wyjątkiem ustaleń zawartych w obowiązujących decyzjach indywidualnych. Na terenach oznaczonych symbolami G5-52/15.U, G5-52/17.U zabudowa powinna spełniać cechy zabudowy zwartej obrzeżnej (sytuowanej na granicy działki lub na styku z zabudową istniejącą).
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 11 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 8 m.
		5)	W obiektach obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połąci głównych co najmniej 25 stopni, maksymalnym występie okapów - do 0,8 m, maksymalnym występie nawisów - do 0,5 m. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połąci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami.
		6)	Obowiązuje zakaz: a) usytuowania lokali przeznaczonych na pobyt ludzi na rzędnej poniżej 1,9 m npm, b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
		7)	Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 50 %.
		8)	Intensywność zabudowy terenu nie może przekraczać wartości 1,25.
		9)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
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 i scaleniu 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, b) powierzchni nie mniejszej niż 800 m² oraz zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 3 pkt 7, 8 i 9 oraz w ust. 6 pkt 2, c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) bezpośredniej dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia).</p>
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obowiązuje obsługa komunikacyjna działek z dróg publicznych lub z ciągów pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/4.KD.D, G5-52/10.KD.D, G5-52/12.KD.D, G5-52/9.KPj, G5-52/13.KPj.
		2)	W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby - 1 miejsce postojowe na każde 100 m ² powierzchni użytkowej.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele gospodarczo-bytowe - z sieci wodociągowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/4.KD.D, G5-52/10.KD.D, G5-52/12.KD.D, G5-52/9.KPj, G5-52/13.KPj. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/4.KD.D, G5-52/10.KD.D, G5-52/12.KD.D, G5-52/9.KPj, G5-52/13.KPj. Do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych. Obowiązuje nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych wraz z powstaniem możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ściekowej
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/4.KD.D, G5-52/10.KD.D, G5-52/12.KD.D, G5-52/9.KPj, G5-52/13.KPj, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych: a) z dachów budynków - na tereny nieutwardzone w granicach działek budowlanych, b) z parkingów - 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 stałych.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach oznaczonych symbolami G3-52/2.KD.L, G5-52/4.KD.D, G5-52/9.KPj, G5-52/13.KPj.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
8.	SPOSOBY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW		Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urzędnika i pielęgnacji trawnika.
9.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ		<p>Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na:</p> <p>a) 0 % wzrostu wartości nieruchomości – dla nieruchomości należących do gminy Gryfino, b) 30 % wzrostu wartości nieruchomości – dla pozostałych nieruchomości.</p>

§ 14. TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	G5-52/7.US	o powierzchni 0,2534 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Tereny przeznaczone pod zabudowę usługową – zaplecze sanitarne i gastronomiczne na potrzeby sąsiednich terenów sportu i rekreacji.
		2)	Teren częściowo zagrożony powodzią.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 3 m od linii rozgraniczających drogę publiczną oznaczoną symbolem G5-52/4.KD.D.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej.
		3)	Wysokość obiektu nie może przekraczać 7 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 4 m.
		5)	W obiektach projektowanych obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych o nachyleniu połąci co najmniej 25 stopni.
		6)	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 i 5.
		7)	Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektu o charakterze kontenerowym.
		8)	Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 60 %.
		9)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni terenu.
		10)	Na liniach rozgraniczających drogi publiczne obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
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 dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20 m, b) powierzchni nie mniejszej niż 800 m ² oraz zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 3 pkt 7, 8 i 9 oraz w ust. 6 pkt 2, c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) bezpośredniej dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia).
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obowiązuje obsługa komunikacyjna działek z drogi publicznej oznaczonej symbolem G5-52/4.KD.D.
		2)	W granicach terenu oznaczonego symbolem G5-52/44.KS należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby - 1 miejsce postojowe na każde 200 m ² powierzchni plaży miejskiej.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele gospodarcze - z sieci wodociągowej w drodze oznaczonej symbolem G5-52/4.KD.D.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drodze oznaczonej symbolem G5-52/4.KD.D.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drodze oznaczonej symbolem G5-52/4.KD.D, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych.
		4)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drodze oznaczonej symbolem G5-52/4.KD.D.
		5)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
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 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 15. TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	G5-52/30.UT o powierzchni 0,2761 ha
		2)	G5-52/33.UT o powierzchni 0,0821 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Tereny przeznaczone pod zabudowę usług turystycznych – istniejącą przystań wędkarską.
		2)	Fragment terenu oznaczonego symbolem G5-52/33.UT położony w strefie bezpośredniego zagrożenia powodziowego, w której obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych, a także teren oznaczony symbolem G5-52/30.UT oraz fragment terenu oznaczonego symbolem G5-52/33.UT jako strefy zagrożone powodzią.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających ciąg pieszojezdny.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
	ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej.
		3)	Wysokość obiektu nie może przekraczać 7 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 4 m.
		5)	W obiektach projektowanych obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych o nachyleniu połaci co najmniej 25 stopni.
		6)	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 i 5.
		7)	Obowiązuje zakaz: a) usytuowania lokali przeznaczonych na pobyt ludzi na rzędnej poniżej 1,9 m npm, b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
		8)	Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 15 %.
		9)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 50 % powierzchni terenu.
		10)	Na liniach rozgraniczających ciągi pieszojezdne obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
		4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.	
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Obowiązuje obsługa komunikacyjna z ciągu pieszojezdnego oznaczonego symbolem G5-52/15.KPj.	
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele gospodarcze - z sieci wodociągowej w ciągu pieszojezdnym oznaczonym symbolem G5-52/15.KPj.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w ciągu pieszojezdnym oznaczonym symbolem G5-52/15.KPj.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w ciągu pieszojezdnym oznaczonym symbolem G5-52/15.KPj, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych.
		4)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w ciągu pieszojezdnym oznaczonym symbolem G5-52/15.KPj.
		5)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
8.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻA- CA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 0 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 16. TEREN SPORTU I REKREACJI

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	G5-52/32.US o powierzchni 2,4175 ha	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Tereny przeznaczony na cele sportu i rekreacji – obiekty sportowe.
		2)	Teren częściowo zagrożony powodzią.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publiczne i ciągi pieszojezdne.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech.
		3)	Wysokość obiektu nie może przekraczać 15 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 15 m.
		5)	W obiektach projektowanych obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych, a przy dachach o spadku połaci do 25 stopni obowiązuje zastosowanie ścianek attykowych kryjących spadek połaci.
		6)	W obiekcie istniejącym, oznaczonym w planie jako obiekt do zachowania, w przypadku jego przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości budynku, wysokości elewacji frontowej i geometrii dachu.
		7)	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 i 5.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		8)	Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym, b) tymczasowych obiektów handlowych i gastronomicznych,
		9)	Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 50 %.
		10)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 30 % powierzchni terenu.
		11)	Na liniach rozgraniczających drogi publiczne i ciągi pieszojezdne obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
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 obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami G5-52/10.KD.D, G5-52/12.KD.D.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele gospodarcze - z sieci wodociągowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/10.KD.D, G5-52/12.KD.D.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/10.KD.D, G5-52/12.KD.D.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/10.KD.D, G5-52/12.KD.D, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych.
		4)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach oznaczonych symbolami G5-52/10.KD.D, G5-52/12.KD.D.
		5)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
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 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 17. TEREN ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	G5-52/35.UT	o powierzchni 1,7477 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod zabudowę usług turystycznych (zabudowę rekreacji indywidualnej) oraz na cele sportu i rekreacji (basen przystani jachtowej powiązany kanałem ze starorzeczem rzeki Tywy - tzw. Kanałem Ciepłym, wpadającym w km 717,400 do rzeki Odry Wschodniej).
		2)	Dopuszcza się lokalizację wbudowanych, uzupełniających usług związanych z obsługą przystani jachtowej - pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa usług nie przekroczy 30 % powierzchni funkcji rekreacji indywidualnej.
		3)	Dopuszcza się lokalizację wyodrębnionego obiektu na potrzeby obsługi przystani jachtowej – pod warunkiem, że jego powierzchnia nie przekroczy 40 % łącznej powierzchni funkcji rekreacji indywidualnej usytuowanej na terenie.
		4)	Teren położony w strefie bezpośredniego zagrożenia powodziowego, w której obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech.
		2)	Wysokość budynków nie może przekraczać 11 m.
		3)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 6 m.
		4)	W obiektach obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połąci głównych od 15 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. Usytuowanie kalenicy w stosunku do pasów do wewnętrznego układu komunikacyjnego – dowolne.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		5)	Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym, b) tymczasowych obiektów handlowych i gastronomicznych, c) nośników reklamowych naściennych i wolnostojących.
		6)	Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 20%, a powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 50 %.
		7)	Intensywność zabudowy terenu nie może przekraczać wartości 0,15.
		8)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 60 % powierzchni terenu.
		9)	Obowiązuje nasadzenie zieleni urządzonej w pasie terenu o szerokości minimum 3 m wzdłuż granic działek przylegających do wewnętrznego układu komunikacyjnego – z wyłączeniem podjazdów i miejsc postojowych.
		10)	Obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m.
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 6 m w zabudowie szeregowej, 10 m w zabudowie bliźniaczej, 14 m w zabudowie wolnostojącej, b) powierzchni nie mniejszej niż 400 m ² , a w zabudowie szeregowej nie mniej niż 200 m ² , c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do wewnętrznego układu komunikacyjnego - 75 stopni, d) bezpośredniej dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia na zasadzie służebności wewnętrznego układu komunikacyjnego).
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
		2)	Na powierzchni łądowej terenu obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obowiązuje obsługa komunikacyjna pośrednia (na zasadzie służebności przyległego terenu oznaczonego symbolem G5-52/37.UT) z dróg publicznych oznaczonych symbolami G5-52/3.KD.D, G5-52/10.KD.D oraz z ciągów pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/11.KPj, G5-52/15.KPj.
		2)	W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby, w tym: a) 1 miejsce postojowe na każdy obiekt rekreacji indywidualnej, b) 1 miejsce postojowe na każde 100 m ² powierzchni użytkowej usług.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/3.KD.D, G5-52/10.KD.D oraz w ciągach pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/11.KPj, G5-52/15.KPj (na zasadzie służebności przyległego terenu oznaczonego symbolem G5-52/37.UT). Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/3.KD.D, G5-52/10.KD.D oraz w ciągach pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/11.KPj, G5-52/15.KPj (na zasadzie służebności przyległego terenu oznaczonego symbolem G5-52/37.UT) lub do innego wewnętrznego systemu kanalizacji ściekowej zapewniającego odprowadzenie ścieków do oczyszczalni miejskiej.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/3.KD.D, G5-52/10.KD.D oraz w ciągach pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/11.KPj, G5-52/15.KPj (na zasadzie służebności przyległego terenu oznaczonego symbolem G5-52/37.UT) lub do innego wewnętrznego systemu kanalizacji deszczowej zapewniającego oczyszczenie wód opadowych.
		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 stałych.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach oznaczonych symbolami G5-52/3.KD.D, G5-52/10.KD.D oraz w ciągach pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/11.KPj, G5-52/15.KPj (na zasadzie służebności przyległego terenu oznaczonego symbolem G5-52/37.UT).

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
8.	SPOSOBY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU		Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
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 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 18. TEREN SPORTU I REKREACJI

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G5-52/36.US o powierzchni 0,9307 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony na cele sportu i rekreacji – plażę miejską.
		2)	Teren położony w strefie bezpośredniego zagrożenia powodziowego, w której obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.
		2)	Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) nośników reklamowych, b) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.
		3)	Dopuszcza się korektę przebiegu linii brzegowej pod warunkiem nie pogarszania parametrów hydrologicznych rzeki Odra Wschodnia oraz uzgodnienia przyjętych rozwiązań korygujących z zarządcą wód śródlądowych.
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 obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Teren jest objęty obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 o nazwie „Dolina Dolnej Odry” i oznaczonym kodem PLB320003. Przed podjęciem działań inwestycyjnych obowiązuje wykonanie oceny skutków wpływu tych działań na gatunki i siedliska ptaków wymienionych w obowiązującym planie ochrony przedmiotowego obszaru.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Obowiązuje obsługa komunikacyjna pośrednia (na zasadzie służebności przyległych terenów oznaczonych symbolami G5-52/37.UT, G5-52/44.KS) z dróg publicznych oznaczonych symbolami G5-52/3.KD.D, G5-52/10.KD.D oraz z ciągów pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/11.KPj i G5-52/15.KPj.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach oznaczonych symbolami G5-52/3.KD.D, G5-52/10.KD.D oraz w ciągach pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/11.KPj i G5-52/15.KPj (na zasadzie służebności przyległych terenów oznaczonych symbolami G5-52/37.UT, G5-52/44.KS).
		2)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
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 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19. TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	G5-52/37.UT o powierzchni 3,7009 ha
		2)	G5-52/51.UT o powierzchni 2,5639 ha
1.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Tereny przeznaczone pod zabudowę usług turystycznych (zabudowę rekreacji indywidualnej).
		2)	Tereny częściowo zagrożone powodzią.
		3)	Dopuszcza się lokalizację wbudowanych, uzupełniających usług związanych z obsługą przystani jachtowej - pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa usług nie przekroczy 30 % powierzchni funkcji rekreacji indywidualnej.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		4)	Obowiązuje obwałowanie ziemne przeciwpowodziowe wzdłuż linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolami G5-52/34.ZN, G5-52/35.UT, G5-52/36.US o szerokości u podstawy co najmniej 10 m i do rzędnej co najmniej 1,9 m npm. Dopuszcza się zastosowanie hydrotechnicznej budowli przeciwpowodziowej.
2.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogę publiczną oraz ciągi pieszojezdne i pieszce, a także w odległości 20 m od przyległego terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem G5-52/39.ZP.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 11 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 6 m.
		5)	W obiektach obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połąci głównych od 15 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. Usytuowanie kalenicy w stosunku do pasów do wewnętrznego układu komunikacyjnego – dowolne.
		6)	Obowiązuje zakaz: a) usytuowania lokali przeznaczonych na pobyt ludzi na rzędnej poniżej 1,9 m npm, b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym, c) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych i gastronomicznych, d) lokalizacji nośników reklamowych naściennych i wolnostojących.
		7)	Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 20%, a powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 50 %.
		8)	Intensywność zabudowy terenu nie może przekraczać wartości 0,15.
		9)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 60 % powierzchni terenu.
		10)	Obowiązuje nasadzenie zieleni urządzonej w pasie terenu o szerokości minimum 3 m wzdłuż granic działek przylegających do wewnętrznego układu komunikacji – z wyłączeniem podjazdów i miejsc postojowych.
		11)	Obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m.
3.	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 6 m w zabudowie szeregowej, 10 m w zabudowie bliźniaczej, 14 m w zabudowie wolnostojącej, b) powierzchni nie mniejszej niż 400 m ² , a w zabudowie szeregowej nie mniej niż 200 m ² , c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do wewnętrznego układu komunikacyjnego - 75 stopni, d) bezpośredniej dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia na zasadzie służebności wewnętrznego układu komunikacyjnego).
4.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
		2)	Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu stanowiącego zarazem siedliska wielu gatunków ptaków.
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami G5-52/3.KD.D, G5-52/10.KD.D oraz z ciągów pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/11.KPj, G5-52/15.KPj, G5-52/19.KPj.
		2)	W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby, w tym: a) 1 miejsce postojowe na każdy obiekt rekreacji indywidualnej, b) 1 miejsce postojowe na każde 100 m ² powierzchni użytkowej usług.
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/3.KD.D, G5-52/10.KD.D oraz w ciągach pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/11.KPj, G5-52/15.KPj, G5-52/19.KPj. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/3.KD.D, G5-52/10.KD.D oraz w ciągach pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/11.KPj, G5-52/15.KPj, G5-52/19.KPj lub do innego wewnętrznego systemu kanalizacji ściekowej zapewniającego odprowadzenie ścieków do oczyszczalni miejskiej.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/3.KD.D, G5-52/10.KD.D oraz w ciągach pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/11.KPj, G5-52/15.KPj, G5-52/19.KPj lub do innego wewnętrznego systemu kanalizacji deszczowej zapewniającego oczyszczenie wód opadowych.
		4)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystywać gaz przewodowy lub miejski system ciepłowniczy. Do czasu realizacji sieci gazowej lub ciepłowniczej dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych źródeł energii - z wyłączeniem paliw stałych.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach oznaczonych symbolami G5-52/3.KD.D, G5-52/10.KD.D oraz w ciągach pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/11.KPj, G5-52/15.KPj, G5-52/19.KPj.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
7.	SPOSOBY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU		Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
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 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20. TEREN ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G5-52/38.UT o powierzchni 2,3787 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod zabudowę usług turystycznych (zabudowę rekreacji indywidualnej).
		2)	Teren zagrożony powodzią.
		3)	Dopuszcza się lokalizację wbudowanych, uzupełniających usług związanych z obsługą przystani jachtowej - pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa usług nie przekroczy 30 % powierzchni funkcji rekreacji indywidualnej.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających ciąg pieszojezdny oraz w odległości 20 m od przyległego terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem G5-52/39.ZP, a także w odległości 10 m od przyległych terenów infrastruktury technicznej oznaczonych symbolami G5-52/43.E, G5-52/47.K, G5-52/50.K.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 11 m.
		4)	a) Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 6 m.
		5)	W obiektach obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połąci głównych od 15 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. Usytuowanie kalenicy w stosunku do pasów do wewnętrznego układu komunikacyjnego – dowolne.
		6)	Obowiązuje zakaz: a) usytuowania lokali przeznaczonych na pobyt ludzi na rzędnej poniżej 1,9 m npm, b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym, c) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych i gastronomicznych, d) lokalizacji nośników reklamowych naściennych i wolnostojących.
		7)	Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 20%, a powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 50 %.
		8)	Intensywność zabudowy terenu nie może przekraczać wartości 0,15.
		9)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 60 % powierzchni terenu.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		10)	Obowiązuje nasadzenie zieleni urządzonej w pasie terenu o szerokości minimum 3 m wzdłuż granic działek przylegających do wewnętrznego układu komunikacji – 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 6 m w zabudowie szeregowej, 10 m w zabudowie bliźniaczej, 14 m w zabudowie wolnostojącej,</p> <p>b) powierzchni nie mniejszej niż 400 m², a w zabudowie szeregowej nie mniej niż 200 m²,</p> <p>c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do wewnętrznego układu komunikacyjnego - 75 stopni,</p> <p>d) bezpośredniej dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia na zasadzie służebności wewnętrznego układu komunikacyjnego).</p>
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
		2)	Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu, w tym obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania terenu w sposób zagrażający zachowaniu tego drzewostanu.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem G5-52/3.KD.D lub z ciągu pieszojezdnego oznaczonego symbolem G5-52/11.KPj.
		2)	<p>W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby, w tym:</p> <p>a) 1 miejsce postojowe na każdy obiekt rekreacji indywidualnej,</p> <p>b) 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług.</p>
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drodze oznaczonej symbolem G5-52/3.KD.D oraz w ciągu pieszojezdnym oznaczonym symbolem G5-52/11.KPj. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drodze oznaczonej symbolem G5-52/3.KD.D oraz w ciągu pieszojezdnym oznaczonym symbolem G5-52/11.KPj lub do innego wewnętrznego systemu kanalizacji ściekowej zapewniającego odprowadzenie ścieków do oczyszczalni miejskiej.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drodze oznaczonej symbolem G5-52/3.KD.D oraz w ciągu pieszojezdnym oznaczonym symbolem G5-52/11.KPj lub do innego wewnętrznego systemu kanalizacji deszczowej zapewniającego oczyszczenie wód opadowych.
		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 stałych.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drodze oznaczonej symbolem G5-52/3.KD.D oraz w ciągu pieszojezdnym oznaczonym symbolem G5-52/11.KPj.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
8.	SPOSOBY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU		Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
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 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 21. TEREN SPORTU I REKREACJI

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	G5-52/42.US	o powierzchni 7,8731 ha
2.	PRZEZNACZENIE	1)	Teren przeznaczony na cele sportu i rekreacji - urządzenia sportowe.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
	TERENU	2)	Dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych związanych wyłącznie z obsługą sanitarno-socjalną urządzeń sportowych.
		3)	Teren częściowo zagrożony powodzią.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających ciąg pieszojezdny oraz w odległości 20 m od przyległego terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem G5-52/39.ZP, a także w odległości 10 m od przyległych terenów infrastruktury technicznej oznaczonych symbolami G5-52/43.E, G5-52/47.K, G5-52/50.K.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej.
		3)	Wysokość obiektu nie może przekraczać 7 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 4 m.
		5)	W obiektach projektowanych obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych o nachyleniu połąci co najmniej 25 stopni.
		6)	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 i 5.
		7)	Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) obiektów o charakterze kontenerowym, b) tymczasowych obiektów handlowych i gastronomicznych, c) nośników reklamowych naściennych i wolnostojących.
		8)	Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 2 %.
		9)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 30 % powierzchni terenu.
		10)	Na liniach rozgraniczających drogi publiczne i ciąg pieszojezdny obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
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 obowiązuje zakaz wtórne-go podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
		2)	Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Obowiązuje obsługa komunikacyjna działek z dróg publicznych oznaczonych symbolami G5-52/3.KD.D, G5-52/4.KD.D lub z ciągu pieszojezdnego oznaczonego symbolem G5-52/11.KPj.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele gospodarcze - z sieci wodociągowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/3.KD.D, G5-52/4.KD.D.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/3.KD.D, G5-52/4.KD.D.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/3.KD.D, G5-52/4.KD.D, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych.
		4)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach oznaczonych symbolami G5-52/3.KD.D, G5-52/4.KD.D.
		5)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
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 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 22. TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW		G5-52/10.KS o powierzchni 0,1562 ha G5-52/25.KS o powierzchni 0,0880 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Tereny przeznaczone pod obsługę komunikacji – zespoły garaży murowanych.
		2)	Tereny częściowo zagrożone powodzią.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Ustala się obowiązujące linie zabudowy w liniach rozgraniczających teren oznaczony symbolem G5-52/10.KS oraz w odległości 2 m od linii rozgraniczającej ciąg pieszojezdny na terenie oznaczonym symbolem G5-52/25.KS.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 6 m.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 3 m.
		5)	Obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych o nachyleniu połaci od 15 do 25 stopni.
		6)	Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
		7)	Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 80 %.
		8)	Intensywność zabudowy terenu nie może przekraczać wartości 0,80.
		9)	Na liniach rozgraniczających ciągi pieszojezdne obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
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 dopuszcza się wtórny podział nieruchomości stosownie do stanu władania i pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych dostępności do ciągów pieszojezdnych (dojazdu i dojścia).
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Obowiązuje obsługa komunikacyjna działek z drogi publicznej oznaczonej symbolem G5-52/18.KD.D i z ciągu pieszojezdnego oznaczonego symbolem G5-52/7.KPj.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele gospodarczo-bytowe - z sieci wodociągowej w drodze oznaczonej symbolem G5-52/18.KD.D i w ciągu pieszojezdnym oznaczonym symbolem G5-52/7.KPj.
		2)	Odprowadzenie wód opadowych: a) z dachów budynków - na tereny nieutwardzone w granicach działek budowlanych, b) z parkingów - do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
		3)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drodze oznaczonej symbolem G5-52/18.KD.D i w ciągu pieszojezdnym oznaczonym symbolem G5-52/7.KPj.
		4)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
8.	SPOSOBY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW		Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
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: a) 0 % wzrostu wartości nieruchomości – dla nieruchomości należących do gminy Gryfino, b) 30 % wzrostu wartości nieruchomości – dla pozostałych nieruchomości.

§ 23. TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G5-52/41.KS o powierzchni 0,6541 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENU		Teren przeznaczony pod obsługę komunikacji – istniejący zbiorowy parking na potrzeby sąsiednich terenów sportu i rekreacji.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektu związanego z dozorem.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej.
		3)	Wysokość obiektu nie może przekraczać 6 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 3 m.
		5)	Obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych o nachyleniu połaci od 15 do 25 stopni.
		6)	Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektu o charakterze kontenerowym.
		7)	Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 1 %.
		8)	Na liniach rozgraniczających drogi publiczne i ciągi pieszojezdne obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
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 obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem G5-52/10.KD.D.
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele gospodarcze - z sieci wodociągowej w drodze oznaczonej symbolem G5-52/10.KD.D.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drodze oznaczonej symbolem G5-52/10.KD.D.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drodze oznaczonej symbolem G5-52/10.KD.D, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych.
		4)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drodze oznaczonej symbolem G5-52/10.KD.D.
		5)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
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 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 24. TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G5-52/44.KS o powierzchni 0,3759 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod obsługę komunikacji – zbiorowy parking na potrzeby sąsiedniej plaży miejskiej
		2)	Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniającej – zabudowy gastronomiczno-sanitarnej.
		3)	Teren przeznaczony pod lokalizację infrastruktury technicznej – istniejące ujęcie brzegowe wody powierzchniowej do obsługi kompleksu rekreacyjno – sportowego.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem G5-52/3.KD.D, a także 20 m od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej.
		3)	Wysokość obiektu nie może przekraczać 7 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 4 m.
		5)	Obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych o nachyleniu połaci co najmniej 25 stopni.
		6)	Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektu o charakterze kontenerowym.
		7)	Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 10 %.
		8)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni terenu.
		9)	Na liniach rozgraniczających drogi publiczne obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
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 obowiązuje zakaz wtórne-go podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obowiązuje obsługa komunikacyjna działek z drogi publicznej oznaczonej symbolem G5-52/3.KD.D.
		2)	W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby - 1 miejsce postojowe na każde 200 m ² powierzchni plaży miejskiej.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele gospodarcze - z sieci wodociągowej w drodze oznaczonej symbolem G5-52/3.KD.D.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drodze oznaczonej symbolem G5-52/3.KD.D.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drodze oznaczonej symbolem G5-52/3.KD.D, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych.
		4)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drodze oznaczonej symbolem G5-52/3.KD.D.
		5)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
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 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 25. TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	G5-52/23.P	o powierzchni 1,6909 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Tereny przeznaczony pod zabudowę produkcyjno-magazynową oraz składy.
		2)	Teren częściowo zagrożony powodzią.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publiczne i ciągi pieszojezdne oraz piesze, a także 8 m od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech.
		3)	Wysokość obiektu nie może przekraczać 15 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 11 m.
		5)	W obiektach projektowanych obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych, a przy dachach o spadku połaci do 25 stopni obowiązuje zastosowanie ścianek atykowych kryjących spadek połaci.
		6)	W obiektach istniejących, oznaczonym w planie jako obiekt do zachowania, w przypadku jego przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości budynku, wysokości elewacji frontowej i geometrii dachu.
		7)	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 i 5.
		8)	Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym, b) nośników reklamowych naściennych i wolnostojących.
		9)	Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 60 %.
		10)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni terenu.
		11)	Na liniach rozgraniczających drogi publiczne i ciągi pieszojezdne obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
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 40 m, b) powierzchni nie mniejszej niż 4.000 m ² oraz zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 2 pkt 9, 10 i 11 oraz w ust. 5 pkt 2, c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) bezpośredniej dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia).
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obowiązuje obsługa komunikacyjna działek z dróg publicznych oznaczonych symbolami G5-52/12.KD.D, G5-52/14.KD.G.
		2)	W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby - 1 miejsce postojowe na każde 200 m ² powierzchni użytkowej obiektów.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele gospodarcze - z sieci wodociągowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/12.KD.D, G5-52/14.KD.G.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/12.KD.D, G5-52/14.KD.G.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/12.KD.D, G5-52/14.KD.G, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych.
		4)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach oznaczonych symbolami G5-52/12.KD.D, G5-52/14.KD.G.
		5)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
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.

§ 26. TERENY ZIELENI CHRONIONEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW		G5-52/22.ZN o powierzchni 0,2330 ha
			G5-52/34.ZN o powierzchni 0,2337 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody – istniejące nabrzeża na brzegu rzeki Tywy (starorzecze, tzw. Kanał Ciepły).
		2)	Tereny położone w strefie bezpośredniego zagrożenia powodziowego, w której obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
		2)	Dopuszcza się urządzenie wyłącznie dojeżdż do pomostów usytuowanych na rzece Tywie (starorzeczu, tzw. Kanale Ciepłym) pod warunkiem, że ich łączna szerokość nie przekroczy 5% długości brzegu rzeki Tywy oraz uzgodnienia przyjętych rozwiązań w zakresie ochrony przyrody.
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 obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Fragment terenu oznaczonego symbolem G5-52/22.ZN jest objęty obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 o nazwie „Dolina Dolnej Odry” i oznaczonym kodem PLB320003. Przed podjęciem działań inwestycyjnych obowiązuje wykonanie oceny skutków wpływu tych działań na gatunki i siedliska ptaków wymienionych w obowiązującym planie ochrony przedmiotowego obszaru. Do czasu sporządzenia planu ochrony przyrody Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB 320003 działania muszą być zgodne z ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r.
		2)	Ochronie podlega istniejąca roślinność stanowiąca zarazem siedliska wielu gatunków ptaków (głównie śpiewających), dla których został utworzony obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – Dolina Dolnej Odry, w tym: <ul style="list-style-type: none"> a) zadrzewienia i zakrzewienia (fragmenty łągów z wierzbą białą), b) zbiorowiska nitrofilnych ziołorośli okrajkowych, c) rozproszone stanowiska arcydzięgla litwora – rośliny objętej całkowitą ochroną gatunkową.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu pośrednia (na zasadzie służebności przyległych terenów oznaczonych symbolami G5-52/33.UT, G5-52/35.UT, G5-52/37.UT) z ciągów pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/15.KPj, G5-52/19.KPj.
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 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 27. TERENY LASÓW

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	G5-52/28.ZL o powierzchni 0,0062 ha
		2)	G5-52/29.ZL o powierzchni 0,0533 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Istniejące tereny lasów do dalszego użytkowania.
		2)	Tereny zagrożone powodzią.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW		Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
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 obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Obowiązuje obsługa komunikacyjna terenów z drogi publicznej oznaczonej symbolem G5-52/12.KD.D oraz z ciągu pieszojezdnego oznaczonego symbolem G5-52/15.KPj.
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 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 28. TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G3-52/2.ZP o powierzchni 0,4012 ha

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
2.	PRZEZNACZENIE TERENU		Teren przeznaczony na zieleni urządzoną.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
		2)	Dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 20 % powierzchni terenu.
		3)	Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) obiektów tymczasowych obiektów usługowych i o charakterze kontenerowym, b) nośników reklamowych naściennych i wolnostojących.
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 obowiązuje zakaz wtórne-go podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu, w tym obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania terenu w sposób zagrażający zachowaniu wartościowego drzewostanu.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW	1)	W strefie A pełnej ochrony szczególnie wartościowego układu przestrzennego (terenie Starego Miasta wpisanym do rejestru zabytków w roku 1955 pod numerem 73) ochronie podlega rozplanowanie ulic wraz z utrzymaniem warunków ekspozycji zachowanych frag-mentów murów obronnych.
		2)	Obowiązuje uzgadnianie wszelkich działań inwestycyjnych i konserwatorskich z właści-wym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej.
		3)	Obowiązuje strefa "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicz-nych) – według rysunku planu.
		4)	W strefie „W III” obowiązuje : a) uzgodnienie wszelkich prac inżynierskich, budowlanych i innych przez organ właściwy w zakresie ochrony dóbr kultury oraz wystąpienie o szczegółowe wytyczne konserwa-torskie i opinię przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności inwestycyjnej, b) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji - przeprowadzenie badań ratunko-wych wyprzedzających proces przygotowania inwestycji, c) uzyskanie stosownego zezwolenia organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji.
		5)	Badania archeologiczne mają charakter sezonowy i mogą być prowadzone wyłącznie w okresie od maja do października.
		6)	Obowiązuje prowadzenie badań ratunkowych lub nadzoru archeologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
7.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Obowiązuje obsługa komunikacyjna terenów z drogi publicznej oznaczonej symbolem G3-52/1.KD.Z.
8.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele gospodarcze - z sieci wodociągowej w drodze oznaczonej symbolem G3-52/1.KD.Z. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drodze oznaczonej symbolem G3-52/1.KD.Z.
		3)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gmi-nie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
9.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄ-CA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ		Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 29. TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	G5-52/39.ZP o powierzchni 0,2533 ha
		2)	G5-52/40.ZP o powierzchni 1,0892 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Tereny przeznaczone na zieleni urządzoną.
		2)	Tereny częściowo zagrożone powodzią.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów sanitarnych i gastronomicznych na potrzeby obsługi imprez masowych.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej.
		3)	Wysokość obiektu nie może przekraczać 6 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 3 m.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		5)	Obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych o nachyleniu połaci od 15 do 25 stopni.
		6)	Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) obiektów o charakterze kontenerowym, b) nośników reklamowych naściennych i wolnostojących.
		7)	Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać: a) 2 % na terenie oznaczonym symbolem G5-52/39.ZP, b) 1 % na terenie oznaczonym symbolem G5-52/40.ZP.
		8)	Na liniach rozgraniczających ciąg pieszojezdny obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
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 obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu, w tym obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania terenu w sposób zagrażający zachowaniu wartościowego drzewostanu.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Obowiązuje obsługa komunikacyjna terenów z ciągu pieszojezdnego oznaczonego symbolem G5-52/11.KPj.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w ciągu pieszojezdnym oznaczonym symbolem G5-52/11.KPj. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w ciągu pieszojezdnym oznaczonym symbolem G5-52/11.KPj.
		3)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w ciągu pieszojezdnym oznaczonym symbolem G5-52/11.KPj.
		4)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
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 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 30. TEREN WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G3-52/45.WS o powierzchni 2,9921 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Istniejące tereny wód śródlądowych (rzeka Odra Wschodnia).
		2)	Obowiązuje zakaz lokalizacji trwałych pomostów. Dopuszcza się lokalizację sezonowych pomostów pływających, usuwanych na okres zimy lub w trakcie wezbrań powodziowych, pod warunkiem uzgodnienia przyjętych rozwiązań z zarządcą wód śródlądowych.
3.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
4.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Tereny są objęte obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 o nazwie „Dolina Dolnej Odry” i oznaczonym kodem PLB320003. Przed podjęciem działań inwestycyjnych obowiązuje wykonanie oceny skutków wpływu tych działań na gatunki i siedliska ptaków wymienionych w obowiązującym planie ochrony przedmiotowego obszaru.
5.	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 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 31. TEREN WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		Pn-52/46.WS o powierzchni 5,3436 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Istniejące tereny wód śródlądowych (rzeka Odra Wschodnia i starorzecze rzeki Tywy, tzw. Kanał Ciepły).
		2)	Na Odrze Wschodniej obowiązuje zakaz lokalizacji trwałych pomostów. Dopuszcza się sytuowanie sezonowych pomostów pływających, usuwanych na okres zimy lub w trakcie wezbrań powodziowych, pod warunkiem uzgodnienia przyjętych rozwiązań z zarządcą wód śródlądowych.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		3)	Na potrzeby wędkowania lub cumowania sprzętu pływającego w starorzeczu rzeki Tywy (tzw. Kanale Ciepłym) dopuszcza się sytuowanie pomostów trwałych, usytuowanych wyłącznie prostopadle do brzegu rzeki Tywy, pod warunkiem uzgodnienia przyjętych rozwiązań z zarządcą wód śródlądowych oraz w zakresie ochrony przyrody.
3.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
4.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Tereny są objęte obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 o nazwie „Dolina Dolnej Odry” i oznaczonym kodem PLB320003. Przed podjęciem działań inwestycyjnych obowiązuje wykonanie oceny skutków wpływu tych działań na gatunki i siedliska ptaków wymienionych w obowiązującym planie ochrony przedmiotowego obszaru.
5.	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 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 32. TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	G5-52/9.E o powierzchni 0,0050 ha
		2)	G5-52/24.E o powierzchni 0,0007 ha
		3)	G5-52/43.E o powierzchni 0,0134 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Tereny przeznaczone pod lokalizację infrastruktury technicznej – istniejące stacje transformatorowe.
		2)	Teren oznaczony symbolem G5-52/43.E zagrożony powodzią.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Gabaryty i forma urządzenia – do utrzymania według stanu istniejącego.
		2)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 30 %.
		3)	Na liniach rozgraniczających drogi publiczne obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
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 obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Obowiązuje obsługa komunikacyjna działek z drogi publicznej oznaczonej symbolem G5-52/14.KD.G lub z ciągów pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/7.KPj, G5-52/11.KPj.
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ		Zasilanie w energię elektryczną z napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV i z kablowej sieci elektroenergetycznej 15 kV w ciągach pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/7.KPj, G5-52/11.KPj.
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 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 33. TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G5-52/19.E o powierzchni 0,0032 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENU		Teren przeznaczony pod lokalizację infrastruktury technicznej – planowaną stację transformatorową.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Wysokość budynków nie może przekraczać 6 m.
		2)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 3 m.
		3)	Obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połąci głównych co najmniej 25 stopni.
		4)	Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60 %.
		5)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 %.
		6)	Na liniach rozgraniczających ciąg pieszojezdny obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 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 obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Obowiązuje obsługa komunikacyjna terenów z ciągu pieszego oznaczonego symbolem G5-52/19.KPj.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ		Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 15 kV w ciągu pieszym oznaczonym symbolem G5-52/19.KPj.
8.	SPOSOBY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW		Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
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 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 34. TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – UJĘCIA WODY

oznaczony na rysunku planu symbolem: **G5-52/48.W** o powierzchni 0,0513 ha

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		
1.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony jest pod lokalizację infrastruktury technicznej – istniejące ujęcie wody.
		2)	Teren zagrożony powodzią.
2.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
		2)	Na liniach rozgraniczających ciąg pieszojezdny obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m.
3.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
4.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Obowiązuje obsługa komunikacyjna terenów z ciągu pieszego oznaczonego symbolem G5-52/15.KPj.
5.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ		Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV.
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 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 35. TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – KANALIZACJI ŚCIEKOWEJ i DESZCZOWEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	G5-52/27.K o powierzchni 0,0634 ha
		2)	G5-52/31.K o powierzchni 0,0726 ha
		3)	G5-52/47.K o powierzchni 0,0340 ha
		4)	G5-52/50.K o powierzchni 0,0037 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Tereny przeznaczone pod lokalizację infrastruktury technicznej – istniejące oraz planowane przepompownie ścieków i wód opadowych, separatory substancji ropopochodnych.
		2)	Tereny zagrożone powodzią.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
		2)	Na liniach rozgraniczających ciągi pieszojezdne obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m.
		3)	W strefie pośredniego zagrożenia powodziowego wodą stuletnią obowiązuje podniesienie poziomu włączów przepompowni ścieków do rzędnej co najmniej 1,9 m npm.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające. Po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
		2)	Na obrzeżach terenów obowiązują nasadzenia zielenią wysoką i niską.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z ciągów pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/11.KPj, G5-52/15.KPj.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele konserwatorskie - z sieci wodociągowej w ciągach pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/11.KPj, G5-52/15.KPj.
		2)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w ciągach pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/11.KPj, G5-52/15.KPj.
8.	SPOSOBY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW		Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
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 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 36. TEREN KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G5-52/14.KD.G o powierzchni 1,9777 ha i długości 720 m
2.	PRZEZNACZENIE TERENU		Istniejąca droga publiczna kategorii krajowej w klasie drogi głównej (w ciągu drogi krajowej nr 31).
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 22 m do 30 m.
		2)	We fragmencie ścieżka rowerowa o znaczeniu ponadlokalnym.
		3)	Obustronne chodniki.
		4)	Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji: a) tymczasowych obiektów usługowych, b) nośników reklamowych naściennych i wolnostojących.
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 obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Włączenia komunikacyjne w dalsze odcinki usytuowane poza obszarem planu istniejącej drogi krajowej nr 31.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drodze oznaczonej symbolem G5-52/14.KD.G.
		2)	Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego.
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 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 37. TEREN KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G3-52/1.KD.Z o powierzchni 0,4588 ha i długości 180 m
2.	PRZEZNACZENIE TERENU		Istniejąca droga publiczna kategorii powiatowej w klasie drogi zbiorczej.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 19 m do 30 m.
		2)	Ścieżka rowerowa o znaczeniu ponadlokalnym.
		3)	Obustronne chodniki.
		4)	Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji: a) tymczasowych obiektów usługowych, b) nośników reklamowych naściennych i wolnostojących.
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 obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW	1)	W strefie A pełnej ochrony szczególnie wartościowego układu przestrzennego (terenie Starego Miasta wpisany do rejestru zabytków w roku 1955 pod numerem 73) ochronie podlega rozplanowanie ulic wraz z utrzymaniem warunków ekspozycji zachowanych fragmentów murów obronnych.
		2)	Obowiązuje uzgadnianie wszelkich działań inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej.
		3)	Obowiązuje strefa "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		4)	W strefie „W III” obowiązuje : a) uzgodnienie wszelkich prac inżynierskich, budowlanych i innych przez organ właściwy w zakresie ochrony dóbr kultury oraz wystąpienie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinię przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności inwestycyjnej, b) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji - przeprowadzenie badań ratunkowych wyprzedzających proces przygotowania inwestycji, c) uzyskanie stosownego zezwolenia organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji.
		5)	Badania archeologiczne mają charakter sezonowy i mogą być prowadzone wyłącznie w okresie od maja do października.
		6)	Obowiązuje prowadzenie badań ratunkowych lub nadzoru archeologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
7.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Włączenia komunikacyjne w dalszy przebieg drogi powiatowej (ul. Kościelna) oraz do skrzyżowania z drogą publiczną oznaczoną symbolem G5-52/14.KD.G.
8.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drodze oznaczonej symbolem G3-52/1.KD.Z.
		2)	Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego.
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 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 38. TEREN KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G3-52/2.KD.L o powierzchni 0,0362 ha i długości 40 m
2.	PRZEZNACZENIE TERENU		Istniejąca droga publiczna kategorii gminnej w klasie drogi lokalnej - fragment drogi do wspólnego użytkowania z planowaną drogą objętą ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w dniu 15 listopada 2001 r. uchwałą Nr XXXVI/492/01 Rady Miejskiej w Gryfinie (Dz.U.W.Z. Nr 55 poz. 1639 z 24.12.2001 r.).
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Szerokość poszerzenia linii rozgraniczających planowanej drogi poza obszarem planu – 8 m.
		2)	Ścieżka rowerowa o znaczeniu ponadlokalnym.
		3)	Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji: a) tymczasowych obiektów usługowych, b) nośników reklamowych naściennych i wolnostojących.
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 obowiązuje zakaz wórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW	1)	W strefie A pełnej ochrony szczególnie wartościowego układu przestrzennego (teren Starego Miasta wpisany do rejestru zabytków w roku 1955 pod numerem 73) ochronie podlega rozplanowanie ulic wraz z utrzymaniem warunków ekspozycji zachowanych fragmentów murów obronnych.
		2)	Obowiązuje uzgadnianie wszelkich działań inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej.
		3)	Obowiązuje strefa "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu.
		4)	W strefie „W III” obowiązuje : a) uzgodnienie wszelkich prac inżynierskich, budowlanych i innych przez organ właściwy w zakresie ochrony dóbr kultury oraz wystąpienie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinię przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności inwestycyjnej, b) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji - przeprowadzenie badań ratunkowych wyprzedzających proces przygotowania inwestycji, c) uzyskanie stosownego zezwolenia organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji.
		5)	Badania archeologiczne mają charakter sezonowy i mogą być prowadzone wyłącznie w okresie od maja do października.
		6)	Obowiązuje prowadzenie badań ratunkowych lub nadzoru archeologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
6.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu.
7.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Włączenia komunikacyjne w dalszy przebieg drogi powiatowej (ul. Kościelna) oraz do skrzyżowania z drogą publiczną oznaczoną symbolem G5-52/14.KD.G.
8.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drodze oznaczonej symbolem G3-52/2.KD.L.
		2)	Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – zachowanie stanu istniejącego.
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 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 39. TERENY KOMUNIKACJI – DRÓG PUBLICZNYCH

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	G5-52/3.KD.D o powierzchni 0,3470 ha i długości 225 m
		2)	G5-52/4.KD.D o powierzchni 0,8543 ha i długości 505 m
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Istniejące drogi publiczne kategorii gminnej w klasie dróg dojazdowych.
		2)	Tereny częściowo zagrożone powodzią.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 13 m do 24 m.
		2)	W drodze oznaczonej symbolem G5-52/4.KD.D ścieżka rowerowa o znaczeniu ponadlokalnym.
		3)	Obustronne chodniki.
		4)	Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji: a) tymczasowych obiektów usługowych, b) nośników reklamowych naściennych i wolnostojących.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Tereny wymagają wydzielenia i scalenia 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		Obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Włączenia komunikacyjne do dróg publicznych oznaczonych symbolami G3-52/1.KD.Z, G5-52/4.KD.D.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/3.KD.D, G5-52/4.KD.D.
		2)	Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego oraz dodatkowej, planowanej: a) sieci kanalizacji ściekowej o średnicy od 0,2 do 0,4 m, b) sieci kanalizacji deszczowej o średnicy od 0,3 m do 0,5 m, c) sieci gazowej o średnicy od de63PE do de90PE.
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 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 40. TERENY KOMUNIKACJI – DRÓG PUBLICZNYCH

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	G5-52/10.KD.D o powierzchni 0,6606 ha i długości 340 m
		2)	G5-52/12.KD.D o powierzchni 0,4232 ha i długości 395 m
		3)	G5-52/18.KD.D o powierzchni 0,1725 ha i długości 155 m
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Istniejące i planowane drogi publiczne kategorii gminnej w klasie dróg dojazdowych.
		2)	Tereny częściowo zagrożone powodzią.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m oraz zmienna na odcinkach istniejących od 10 m do 22 m.
		2)	Ścieżka rowerowa o znaczeniu ponadlokalnym.
		3)	Obustronne chodniki.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		4)	Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji: a) tymczasowych obiektów usługowych, b) nośników reklamowych naściennych i wolnostojących.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Tereny wymagają wydzielenia i scalenia 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 oznaczonych symbolami G3-52/1.KD.Z, G5-52/4.KD.D.
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drogach oznaczonych symbolami G5-52/10.KD.D, G5-52/12.KD.D, G5-52/18.KD.D.
		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 deszczowej o średnicy od 0,3 m do 0,5 m, d) sieci gazowej o średnicy od de63PE do de90PE, e) sieci energetycznej NN – 0,4 kV, f) sieci telekomunikacyjnej.
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 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 41. TERENY KOMUNIKACJI – CIĄGÓW PIESZOJEZDNYCH

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	G5-52/6.KPj o powierzchni 0,2083 ha i długości 180 m
		2)	G5-52/7.KPj o powierzchni 0,1207 ha i długości 105 m
		3)	G5-52/15.KPj o powierzchni 0,3320 ha i długości 315 m
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Istniejące ciągi pieszojezdne.
		2)	Teren oznaczony symbolem G5-52/15.KPj zagrożony powodzią.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 6 m do 20 m.
		2)	W ciągu pieszojezdnym oznaczonym symbolem G5-52/15.KPj ścieżka rowerowa o znaczeniu ponadlokalnym.
		3)	Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji: a) tymczasowych obiektów usługowych, b) nośników reklamowych naściennych i wolnostojących.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Tereny wymagają wydzielenia i scalenia 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 oznaczonych symbolami G3-52/1.KD.Z, G5-52/14.KD.G.
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowe do sieci kanalizacji deszczowej ciągach pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/6.KPj, G5-52/7.KPj, G5-52/15.KPj.
		2)	Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego.
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 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 42. TERENY KOMUNIKACJI – CIĄGÓW PIESZOJEZDNYCH

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW		G5-52/8.KPj o powierzchni 0,0538 ha i długości 70 m
			G5-52/9.KPj o powierzchni 0,0945 ha i długości 130 m
			G5-52/11.KPj o powierzchni 0,2273 ha i długości 260 m
			G5-52/13.KPj o powierzchni 0,0414 ha i długości 55 m
			G5-52/19.KPj o powierzchni 0,1291 ha i długości 140 m
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Planowane ciągi pieszojezdne z placami do zawracania.
		2)	Teren oznaczony symbolem G5-52/11.KPj częściowo zagrożony powodzią.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Szerokość w liniach rozgraniczających – 6 m i 8 m (G5-52/11.KPj), a place do zawracania z wpisanym okręgiem o promieniu – 6 i 8 m (G5-52/9.KPj, G5-52/11.KPj).
		2)	Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji: a) tymczasowych obiektów usługowych, b) nośników reklamowych naściennych i wolnostojących.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Tereny wymagają wydzielenia i scalenia 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		Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Włączenia komunikacyjne do dróg publicznych oznaczonych symbolami G5-52/4.KD.D, G5-52/10.KD.D.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowe do sieci kanalizacji deszczowej w ciągach pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/8.KPj, G5-52/9.KPj G5-52/11.KPj, G5-52/13.KPj.
		2)	Lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających, w tym : 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 deszczowej o średnicy od 0,3 m do 0,5 m, d) sieci gazowej o średnicy od de63PE do de90PE, e) sieci energetycznej NN – 0,4 kV, f) sieci telekomunikacyjnej.
8.	SPOSOBY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW		Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
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 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 43. TERENY KOMUNIKACJI – CIĄGI PIESZE

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	G5-52/5.KP o powierzchni 0,0333 ha i długości 60 m
		2)	G5-52/16.KP o powierzchni 0,0412 ha i długości 65 m
		3)	G5-52/17.KP o powierzchni 0,1068 ha i długości 175 m
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Planowane ciągi piesze.
		2)	Tereny oznaczone symbolem G5-52/16.KP, G5-52/17.KP zagrożone powodzią.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Szerokość w liniach rozgraniczających – 5 m (G5-52/5.KP) i 6 m.
		2)	W ciągu pieszym oznaczonym symbolem G5-52/16.KP ścieżka rowerowa o znaczeniu ponadlokalnym.
		3)	Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji: a) tymczasowych obiektów usługowych, b) nośników reklamowych naściennych i wolnostojących.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Tereny wymagają wydzielenia i scalenia 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		Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Włączenia komunikacyjne do dróg publicznych oznaczonych symbolami G5-52/4.KD.D, G5-52/10.KD.D oraz do ciągów pieszojezdnych oznaczonych symbolami G5-52/6.KPj, G5-52/15.KPj.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ		Lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających, w tym : a) sieci kanalizacji ściekowej o średnicy od 0,2 do 0,4 m, b) sieci kanalizacji deszczowej o średnicy od 0,3 m do 0,5 m, c) sieci gazowej o średnicy od de63PE do de90PE, d) sieci energetycznej NN – 0,4 kV, e) sieci telekomunikacyjnej.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
8.	SPOSOBY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW		Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
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 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3 ZMIANA PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH

§ 44. 1. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze o łącznej powierzchni – 4,378 ha, w tym:

- 1) grunty klasy III w zwartym obszarze nie przekraczającym 0,5 ha, gdzie grunty klasy RIIIa, RIIIb o łącznej powierzchni 0,0786 ha,
 - 2) grunty klasy IV o łącznej powierzchni 3,7653 ha, gdzie grunty klasy RIVa, RIVb, B-RIVb, ŁIV, PsIV o łącznej powierzchni 2,4059 ha - za zgodą Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego (decyzja znak : DRW-I-EN-6080-55/06 z dnia 19 października 2006r.), a także w zwartych obszarach nie przekraczających 1 ha, grunty klasy RIVa, B-RIVa, RIVb, S-RIVb, B-RIVb, ŁIV, PsIV, LzIV o łącznej powierzchni 1,3594 ha,
 - 3) grunty klasy VI, gdzie grunty klasy PsVI, PsVIz o łącznej powierzchni 0,5341 ha.
2. Wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej nastąpi na cele określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 4 USTALENIA KOŃCOWE

§ 45. W granicach niniejszego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego tracą moc ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w dniu 15 listopada 2001 r. uchwałą Nr XXXVI/492/01 Rady Miejskiej w Gryfinie (Dz.U.W.Z. Nr 55 poz. 1640 z 24.12.2001 r.).

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gryfina.

§ 47. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Miasta i Gminy Gryfino.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Fischbach

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w rejonie C.W. Laguna

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ww. terenu następuje w konsekwencji realizacji uchwały Nr XLII/545/05 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 27 października 2005 r.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zabudowy usługowej, usług sportu i rekreacji, w tym zabudowy rekreacji indywidualnej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zieleni urządzonej oraz na cele wód śródlądowych, komunikacji i infrastruktury technicznej.

Opracowanie miejscowego planu jest zgodne z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino" zatwierdzonym uchwałą Nr XLIV/529/98 z dnia 17 czerwca 1998 r. i zmienionym uchwałami: Nr XLVII/594/02 z dnia 27 czerwca 2002 r. i Nr XXXIV/449/05 z dnia 31 marca 2005r.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wniesiono żadnych uwag.

OPIS SPRAWY

Stan istniejący użytkowania terenów oraz przyszłe przeznaczenie tych terenów w obszarze przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagał wnikliwej analizy funkcjonalno-przestrzennej. Występują tam tereny o różnorodnych funkcjach, często wzajemnie kolidujących. Konieczne były rozwiązania przestrzenne eliminujące lub chociażby łagodzące ujemne skutki obecnego sposobu użytkowania tych terenów.

Ponadto znaczna część obszaru położona jest w najbliższym sąsiedztwie Centrum Wodnego „Laguna” i wskazane było racjonalne wykorzystanie tych fragmentów obszaru na funkcje wzbogacające ofertę programową zapoczątkowanego kompleksu rekreacyjnego.

W dotychczas obowiązujących dokumentach planistycznych o charakterze ogólnym brak było stosownych ustaleń zapewniających ochronę ładu przestrzennego.

Indywidualne postępowanie w zakresie ustalania zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania było niemożliwe na terenach oddalonych od istniejącej zabudowy, w sytuacji braku sąsiedztwa terenów zainwestowanych.

Opracowany plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego w tym rejonie powinien skutkować rozwojem inwestowania na działkach nie graniczących z nieruchomościami zabudowanymi.

Fragment obszaru planu położony jest w południowej części miasta eksponowanej od strony wjazdu do Gryfina od strony Chojny. Sposób ukształtowania panoramy miasta z tego kierunku ma duże znaczenie dla ogólnego wizerunku miasta Gryfina.

Uwzględniając przedstawione problemy przestrzenne, występujące w przedmiotowym obszarze, Rada Miejska uznała, że sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego rejonu miasta jest uzasadnione.

Sporządziła Joanna Ekiert