

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE

z dnia 27 maja 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino dla terenu obiektów sportowych przy ul. Sportowej w Gryfinie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.), Rada Miejska w Gryfinie uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXXVIII/368/17 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino dla terenu obiektów sportowych przy ul. Sportowej w Gryfinie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Gryfino zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/183/08 z dnia 29 lutego 2008 r. i zmienionego kolejno uchwałami: Nr XXXIII/290/13 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 25 kwietnia 2013 r., Nr VII/63/15 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 30 kwietnia 2015 r., Nr XX/184/16 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 31 marca 2016 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino dla terenu obiektów sportowych przy ul. Sportowej w Gryfinie, zwany dalej „planem”.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

3. Obszar objęty planem miejscowym ma powierzchnię 13,38 ha, a jego granice określone są na rysunku.

§ 2. Przedmiotem planu jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów sportowo-rekreacyjnych w okolicach C.W. Laguna oraz rozszerzenie możliwości rodzajów zabudowy przy jednoczesnym ograniczeniu zagospodarowania z uwagi na występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz płytko zalegającego zwierciadła wód gruntowych.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budowlach sportowych i rekreacyjnych – należy przez to rozumieć boiska sportowe i rekreacyjne, bieżnie, trybuny oraz inne budowle sportowe i rekreacyjne, związane z funkcją sportu i rekreacji;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10° ze ścianami attykowymi ze wszystkich stron budynku, wyniesionymi ponad najwyższy punkt dachu;
- 3) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych połaci dachowych w przedziale 25° - 40°;
- 4) działce budowlanej - należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, w którym można lokalizować budynki oraz nowoczesne pawilony modułowe, przy czym o ile nie wykraczają poza linie rozgraniczające terenu:

- a) okapy i gzymsy, mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m,
 - b) części budynków, takie jak balkony, galerie, wykusze, wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,2 m,
 - c) zadaszenia wejściowe bez podpór, słupów i ścian, mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,2 m;
- 6) nowoczesnych pawilonach modułowych – należy przez to rozumieć tymczasowe obiekty budowlane o prostej formie architektonicznej o określonych w planie parametrach z zakazem stosowania obiektów typowych wykonanych z blachy falistej, trapezowej lub płyty warstwowej takich jak np. typowe garaże blaszane, kontenery budowlane, kontenery morskie, przy czym dopuszcza się wykorzystanie płyt warstwowych o gładkiej powierzchni zewnętrznej, a preferowane są okładziny drewniane i duże powierzchnie przeszkleń;
 - 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym i zewnętrznych krawędzi tarasów oraz nowoczesnych pawilonów modułowych na powierzchni działki budowlanej;
 - 8) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
 - 9) terenach komunikacji – należy przez to rozumieć wyznaczone w niniejszym planie tereny dróg publicznych, wewnętrznych oraz publicznych ciągów pieszo-rowerowych;
 - 10) urządzeniach sportowych i rekreacyjnych – należy przez to rozumieć place zabaw, place do gier, siłownie zewnętrzne, ścieżki zdrowia, itp.;
 - 11) wysokości budowl i urządzeń sportowo-rekreacyjnych – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym elemencie budowli lub urządzenia do wierzchołka tej budowli lub urządzenia.

Rozdział 1. **Ustalenia ogólne**

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

§ 5. Ustalenia ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie.

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

- 1) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem: 1U;
- 2) tereny zabudowy usługowej turystyczno-rekreacyjnej i zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku symbolami: 1UT/ZP, 2UT/ZP;
- 3) tereny zabudowy usług sportu i rekreacji – oznaczone na rysunku symbolami: 1US, 2US;
- 4) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku symbolem: 1ZP;
- 5) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej – oznaczony na rysunku symbolem: 1E;
- 6) teren infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej – oznaczony na rysunku symbolem: 1K;
- 7) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony na rysunku symbolem: 1KDD;
- 8) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku symbolem: 1KDW;
- 9) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego – oznaczony na rysunku symbolem: 1KX.

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

- 1) lokalizację budynków oraz nowoczesnych pawilonów modułowych, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami techniczno-budowlanymi;
- 2) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków i nowoczesnych pawilonów modułowych:

a) kolory dominujące ścian obiektów:

- odcienie bieli i szarości oraz pastelowe z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego,
- kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny drewna, kamienia,

b) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni oraz matowe pokrycie dachowe.

2. Dopuszcza się:

1) lokalizację:

- a) budynków na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
- b) budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- c) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
- d) kondygnacji podziemnych w budynkach w zależności od uwarunkowań geotechnicznych,
- e) dojeżdż i dojazdów,
- f) obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;

2) dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków, z zastrzeżeniem ograniczeń zagospodarowania terenu:

- a) rozbudowę tych budynków z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów i zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, przy czym dopuszcza się rozbudowę budynków wykraczających poza wyznaczone planem linie zabudowy, wyłącznie zgodnie z tymi liniami i pozostałymi ustaleniami planu, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu, przy czym dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków wykraczających poza linie zabudowy wyłącznie w obrysie budynku istniejącym w chwili uchwalenia planu z dopuszczeniem zmiany geometrii dachu zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
- c) wyłącznie przebudowę tych budynków w przypadku:
 - gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy na działkach budowlanych,
 - gdy niedotrzymane są wskaźniki minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego na działkach budowlanych,
 - zachowania funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji;

3) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek w ramach jednego terenu.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków i nowoczesnych pawilonów modułowych;
- 2) garaży blaszanych;
- 3) obiektów handlowych, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
- 4) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa;
- 5) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;
- 6) składów;
- 7) magazynów innych niż służące przechowywaniu sprzętu sportowo-rekreacyjnego lub wbudowane w budynki usługowe;
- 8) usług demontażu pojazdów i maszyn, stacji napraw i obsługi pojazdów;
- 9) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw;

- 10) punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów;
- 11) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów dopuszczonych planem w ustaleniach szczegółowych oraz niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejącej zieleni wysokiej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) gromadzenie odpadów, w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki budowlanej oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;
- 4) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach: 1UT/ZP, 2UT/ZP, 1US, 2US i 1ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych albo terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu celu publicznego.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń, z uwagi na brak występowania obiektów objętych ochroną konserwatorską.

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

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

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

- 1) w obszarach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy, gdzie jednocześnie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) oraz wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%):
 - a) dla istniejących budynków - uwzględnienie ochrony przed powodzią poprzez zastosowanie izolacji przeciwwodnej, do wysokości co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% - tj. do wysokości co najmniej 2,0 m n.p.m.,
 - b) dla nowych budynków:
 - nakaz podniesienia poziomu gruntu pod budynkiem do wysokości co najmniej 2,0 m n.p.m. z uwzględnieniem zabezpieczenia przed rozmyciem podłoża,
 - dopuszczenie wyniesienia poziomu parteru co najmniej do wysokości rzędnej 2,0 m n.p.m. w przypadku braku możliwości podniesienia terenu,

- nakaz zapewnienia dróg ewakuacji wyprzedzająco do realizacji budynków,
- zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych,

c) dla nowoczesnych pawilonów modułowych:

- nakaz lokalizacji wejścia do pawilonu oraz poziomu parteru co najmniej na wysokości rzędnej 2,0 m n.p.m.,
- nakaz zapewnienia dróg ewakuacji wyprzedzająco do realizacji pawilonów,

d) dla dróg i chodników – nakaz lokalizacji co najmniej na rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% - tj. na wysokości 1,7 m n.p.m. w celu zapewnienia bezpiecznych dróg ewakuacji z obszaru zagrożonego;

2) w odniesieniu do istniejącego wału przeciwpowodziowego oznaczonego na rysunku:

- a) utrzymanie jego lokalizacji,
 - b) dopuszczenie wszelkich niezbędnych robót budowlanych dla zapewnienia właściwej ochrony przeciwpowodziowej,
 - c) zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału, z zastrzeżeniem możliwości zwolnienia z tego zakazu na warunkach określonych w ustawie prawo wodne;
- 3) uwzględnienie ograniczeń związanych z uwarunkowaniami geotechnicznymi oraz poziomem zwierciadła wód gruntowych w związku z posadowieniem budynków;
- 4) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym dla kanalizacji sanitarnej – nakaz zastosowania zabezpieczeń przed przepływem zwrotnym ścieków.

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

- 1) powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - a) 2000 m² – na terenach 1U, 1UT/ZP, 2UT/ZP,
 - b) 4000 m² – na terenie 2US,
 - c) 20000 m² – na terenie 1US,
 - d) 5000 m² - na terenie 1ZP,
 - e) dowolną – na pozostałych terenach;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;
- 4) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości lub w inny sposób zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym należy promować rozwiązania pozwalające na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązania opóźniające spływ wód opadowych, takie jak wodne place zabaw, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych źródeł energii z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2.

2. Dopuszcza się:

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

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

- 1) powiązanie terenów komunikacji z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami planu – powiązanie drogi 1KDD z drogą krajową poprzez ul. Sportową oraz ul. Żołnierzy Wyklętych, a drogi 1KDW z drogą krajową poprzez ul. Wodnika;
- 2) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu nie mniejszą niż:
 - a) 1 stanowisko dla samochodów osobowych dla 1 obiektu rekreacji indywidualnej,
 - b) 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży w lokalach handlowych,
 - c) 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każde 4 miejsca w lokalach świadczących usługi gastronomii,
 - d) 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każde 10 łóżek w obiektach świadczących usługi zamieszkania zbiorowego,
 - e) 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług,
 - f) 1 stanowisko dla samochodów osobowych na 10 miejsc na trybunach przy obiektach sportowych,
 - g) 1 miejsce dla rowerów na 5 miejsc na trybunach przy obiektach sportowych,
 - h) 5 miejsc dla rowerów na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług w budynkach;
- 3) w przypadku, gdy obliczona według pkt 3. lit. a-f, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy liczbę 5, obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
 - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
 - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 75,
 - c) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 75;
- 4) lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym bezpośredni dostęp do ciągów pieszych;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i autobusów na wliczanej do ustalonej planem minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego.

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

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

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

- 1) lokalizacja obiektów na poszczególnych terenach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) nowoczesne pawilony modułowe mieszczące usługi – przez cały rok;
- 3) ogródki gastronomiczne, food-trucki - przez cały rok;
- 4) związane z budową obiektów budowlanych – na czas budowy.

§ 16. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) w wysokości 30 % dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 17. Teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem 1U – o powierzchni 2105 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się możliwość: 1) adaptacji istniejącej w chwili uchwalenia planu zabudowy lub: 2) lokalizacji: a) budynków mieszczących usługi hotelarskie i gastronomiczne, b) tymczasowych obiektów budowlanych takich jak: - nowoczesne pawilony modułowe mieszczące usługi takie jak, gastronomia, sport i rekreacja, handel o powierzchni sprzedaży pojedynczego lokalu do 100 m ² , - ogródki gastronomiczne, c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych, d) zieleni urządzonej, e) stanowisk postojowych w formie naziemnej, f) parkingów dla rowerów.
OGRANICZENIA ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się uwzględnienie ograniczeń zagospodarowania terenu wynikających z: 1) lokalizacji całego terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z §11; 2) poziomu zwierciadła wód gruntowych na głębokości mniejszej niż 1,0 m p.p.t.
ŁĄD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	3.	Ustala się: 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem; 2) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej; 3) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,9; 4) wysokość zabudowy: a) budynków – nie większą niż 12,0 m, b) nowoczesnych pawilonów modułowych – nie większą niż 6,0 m, c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m, d) ogródków gastronomicznych – nie większą niż 3,0 m, e) pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 12,0 m; 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej; 6) dachy płaskie lub strome; 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 2000 m ² .

	4.	Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych naziemnych niezwiązanych z inwestycjami realizowanymi na terenie.
ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	5.	Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej: 1KDD.

§ 18. Teren zabudowy usługowej turystyczno-rekreacyjnej i zieleni urządzonej oznaczony na rysunku symbolem 1UT/ZP – o powierzchni 8128 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się możliwość: 1)adaptacji istniejącej w chwili uchwalenia planu zabudowy lub: 2)lokalizacji: a)budynków mieszczących usługi hotelarskie, usługi związane z obsługą przystani jachtowej, b)tymczasowych obiektów budowlanych takich jak nowoczesne pawilony modułowe mieszczące usługi hotelarskie, usługi związane z obsługą przystani jachtowej lub funkcje rekreacji indywidualnej, c)urządzeń sportowych i rekreacyjnych, d)zieleni urządzonej, e)stanowisk postojowych w formie naziemnej, f)parkingów dla rowerów.
OGRANICZENIA ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się uwzględnienie ograniczeń zagospodarowania terenu wynikających z: 1)lokalizacji oznaczonej na rysunku części terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z §11; 2)poziomu zwierciadła wód gruntowych na głębokości mniejszej niż 1,0 m p.p.t.
ŁAD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	3.	Ustala się: 1)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem; 2)powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej; 3)intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,3; 4)wysokość zabudowy: a)budynków – nie większą niż 6,0 m, b)nowoczesnych pawilonów modułowych – nie większą niż 6,0 m, c)urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m, d)pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 12,0 m; 5)powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej; 6)dachy płaskie lub strome; 7)minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 2000 m ² .
	4.	Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych naziemnych niezwiązanych z inwestycjami lokalizowanymi na terenie.
ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	5.	Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej: 1KDD.

§ 19. Teren zabudowy usługowej turystyczno-rekreacyjnej i zieleni urządzonej oznaczony na rysunku symbolem 2UT/ZP – o powierzchni 20224 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się możliwość lokalizacji: 1)budynków lub tymczasowych obiektów budowlanych takich jak nowoczesne pawilony modułowe - mieszczących funkcje rekreacji indywidualnej lub usług związanych z obsługą przystani jachtowej; 2)urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

		3)zieleni urządzonej; 4)stanowisk postojowych w formie naziemnej; 5)parkingów dla rowerów.
OGRANICZENIA ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się uwzględnienie ograniczeń zagospodarowania terenu wynikających z: 1)lokalizacji oznaczonej na rysunku części terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z §11; 2)poziomu zwierciadła wód gruntowych na głębokości w przedziale 1,0 – 2,0 m p.p.t.; 3)lokalizacji drzewostanu.
ŁAD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	3.	Ustala się: 1)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem; 2)powierzchnię zabudowy – nie większą niż 20% powierzchni terenu, jednak nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej; 3)intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,5; 4)wysokość zabudowy: a)budynków – nie większą niż 9,0 m od rzędnej 2,0 m n.p.m.; b)nowoczesnych pawilonów modułowych nie większą niż 6,0 m, c)urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m, d)pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 12,0 m; 5)powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 60% powierzchni terenu; 6)dachy płaskie lub strome; 7)strefę lokalizacji parkingów naziemnych zgodnie z rysunkiem, w ramach której mogą one zajmować powierzchnię nie większą niż 1500 m ² , przy jednoczesnym nakazie uwzględnienia istniejącego drzewostanu.
	4.	Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych naziemnych niezwiązanych z inwestycjami realizowanymi na terenie, za wyjątkiem oznaczonej na rysunku strefy lokalizacji parkingów naziemnych.
ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	5.	Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej 1KDD i wewnętrznej 1KDW.

§ 20. Teren zabudowy usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku symbolem 1US – o powierzchni 67551 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się możliwość: 1)adaptacji istniejącej w chwili uchwalenia planu zabudowy, a w szczególności istniejących budynków lub: 2)lokalizacji: a) budynków usługowych związanych z funkcją sportową i rekreacyjną, b) budowli sportowych i rekreacyjnych, c) tymczasowych obiektów budowlanych takich jak: - nowoczesne pawilony modułowe mieszczące usługi takie jak, gastronomia, sport i rekreacja, handel o powierzchni sprzedaży pojedynczego lokalu do 100 m ² , - ogródki gastronomiczne, d) urządzeń sportowych i rekreacyjnych, e) zieleni urządzonej, f) stanowisk postojowych w formie naziemnej, g) parkingów dla rowerów.

OGRANICZENIA ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się uwzględnienie ograniczeń zagospodarowania terenu wynikających z: 1) lokalizacji oznaczonej na rysunku części terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z §11; 2) poziomu zwierciadła wód gruntowych na głębokości w przedziale 1,0 – 2,0 m p.p.t.; 3) lokalizacji drzewostanu.
ŁAD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	3.	Ustala się: 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem; 2) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż łącznie 2500 m ² w ramach terenu 1US; 3) intensywność zabudowy w przedziale 0,0 do 0,5 m; 4) wysokość zabudowy: a) budynków – nie większą niż 10,0 m od rzędnej 2,0 m n.p.m., b) budowli sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 12,0 m, c) nowoczesnych pawilonów modułowych nie większą niż 6,0 m, d) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m, e) ogródków gastronomicznych – nie większą niż 3,0 m, f) pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 12,0 m; 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej; 6) dachy dowolne; 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 20000 m ² , 8) strefę lokalizacji parkingów naziemnych zgodnie z rysunkiem.
	4.	Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych naziemnych niezwiązanych z inwestycjami realizowanymi na terenie, za wyjątkiem oznaczonej na rysunku strefy lokalizacji parkingów naziemnych.
ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	5.	Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej 1KDD, drogi wewnętrznej 1KDW oraz przyległych dróg publicznych położonych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

§ 21. Teren zabudowy usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku symbolem 2US – o powierzchni 8119 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się możliwość lokalizacji: 1) budynków usług publicznych: a) sportu i rekreacji z usługami gastronomii i handlu służącymi obsłudze usług sportu i rekreacji, b) opieki zdrowotnej i rehabilitacyjnej, w tym domów opieki nad ludźmi starszymi i niepełnosprawnymi; 2) budowli i urządzeń sportowo-rekreacyjnych; 3) tymczasowych obiektów budowlanych takich jak ogródki gastronomiczne; 4) zieleni urządzonej; 5) stanowisk postojowych w formie naziemnej; 6) parkingów dla rowerów.
OGRANICZENIA ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się uwzględnienie ograniczeń zagospodarowania terenu wynikających z poziomu zwierciadła wód gruntowych na głębokości w przedziale 1,0 – 2,0 m p.p.t.
ŁAD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ	3.	Ustala się: 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem; 2) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU		3)intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,2; 4)wysokość zabudowy: a)budynków – nie większą niż 12,0 m, b)budowli sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 12,0 m, c)urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m, d)ogródków gastronomicznych – nie większą niż 3,0 m, e)pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 12,0 m; 5)powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej; 6)dachy dowolne; 7)minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 4000 m ² .
	4.	Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych niezwiązanych z inwestycjami realizowanymi na terenie.
ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	5.	Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i parkingu znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

§ 22. Teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku symbolem 1ZP – o powierzchni 12068 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się możliwość lokalizacji: 1)zieleni urządzonej; 2)urządzeń sportowych i rekreacyjnych; 3) tymczasowych obiektów budowlanych takich jak nowoczesne pawilony modułowe i ogródki związane z usługami gastronomicznymi; 4)ciągów pieszych i rowerowych; 5)parkingów dla rowerów.
OGRANICZENIA ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się uwzględnienie ograniczeń zagospodarowania terenu wynikających z: 1)lokalizacji oznaczonej na rysunku części terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z §11; 2)poziomu zwierciadła wód gruntowych na poziomie 1 - 2 m p.p.t., 3)lokalizacji drzewostanu z ograniczeniem wycinki drzew do niezbędnych poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy.
ŁAD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	3.	Ustala się: 1)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem; 2)powierzchnię zabudowy – nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej; 3)intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,2; 4)wysokość: a)urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 6,0 m, b)nowoczesnych pawilonów modułowych nie większą niż 6,0 m, c)ogródków gastronomicznych – nie większą niż 3,0 m, d)pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 12,0 m; 5)powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej; 6)minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 5000 m ² .
	4.	Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów i autobusów.
ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	5.	Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi wewnętrznej 1KDW oraz przyległego terenu parkingu położonego poza granicami

obszaru objętego planem miejscowym.

§ 23. Teren infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej – oznaczony na rysunku symbolem: 1E – o powierzchni 412 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się możliwość lokalizacji: 1)stacji transformatorowej; 2)urządzeń elektroenergetycznych; 3)naziemnego miejsca postojowego.
OGRANICZENIA ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się uwzględnienie ograniczeń zagospodarowania terenu wynikających z: 1) lokalizacji oznaczonej części terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z §11; 2) poziomu zwierciadła wód gruntowych na głębokości w przedziale 1,0 – 2,0 m p.p.t.
ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	3.	Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi wewnętrznej: 1KDW oraz przyległej strefy lokalizacji parkingów naziemnych.

§ 24. Teren infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej – oznaczony na rysunku symbolem: 1K – o powierzchni 30 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się możliwość lokalizacji: 1)przepompowni ścieków; 2)urządzeń wodno-kanalizacyjnych.
OGRANICZENIA ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się uwzględnienie ograniczeń zagospodarowania terenu wynikających z: 1) lokalizacji oznaczonej na rysunku części terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z §11; 2) poziomu zwierciadła wód gruntowych na głębokości w przedziale 1,0 – 2,0 m p.p.t.
ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	3.	Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi wewnętrznej: 1KDW.

§ 25. Teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku symbolem 1KDD – o powierzchni 10549 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
OGRANICZENIA ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się uwzględnienie ograniczeń zagospodarowania terenu wynikających z: 1)lokalizacji oznaczonej na rysunku części terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z §11; 2)istniejącej alei kasztanowej; 3)obszaru zieleni wysokiej zgodnie z rysunkiem; 4)poziomu zwierciadła wód gruntowych na głębokości w przedziale 1,0 – 2,0 m p.p.t.
ŁAD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	3.	Ustala się: 1)szerokość w liniach rozgraniczających – od 9,7 m – do 44,0 m w ramach istniejącego podziału geodezyjnego zgodnie z rysunkiem, z poszerzeniem na chodnik, ścięcie narożne i pętlę do zawracania; 2)zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi i z uwzględnieniem w zagospodarowaniu istniejącej alei kasztanowej oraz obszaru zieleni wysokiej w ramach pętli do zawracania: jezdnia 1x2, chodnik dwustronny o szerokości min. 1,5 m.
	4.	Dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi lokalizację dodatkowych, niewymaganych przepisami elementów

		zagospodarowania pasa drogowego: 1) stanowisk postojowych; 2) drogi rowerowej; 3) parkingów dla rowerów; 4) obiektów komunikacji publicznej.
--	--	--

§ 26. Teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku symbolem 1KDW – o powierzchni 2265 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się teren drogi wewnętrznej z możliwością lokalizacji: 1) chodników; 2) dróg rowerowych.
OGRANICZENIA ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się uwzględnienie ograniczeń zagospodarowania terenu wynikających z lokalizacji oznaczonej na rysunku części terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z §11.
ŁAD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	3.	Ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m z poszerzeniem na ścieżce narożne i poszerzenie manewrowe zgodnie z rysunkiem; 2) parametry zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi.
	4.	Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów i autobusów.

§ 27. Teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego – oznaczony na rysunku symbolem 1KX – o powierzchni 2229 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego z możliwością lokalizacji: 1) chodników; 2) dróg rowerowych; 3) budowli hydrotechnicznych, w tym w szczególności związanych z ochroną przeciwpowodziową; 4) elementów zagospodarowania związanych z żeglugą rzeczną; 5) zieleni urządzonej.
OGRANICZENIA ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się uwzględnienie ograniczeń zagospodarowania terenu wynikających z: 1) lokalizacji oznaczonej na rysunku części terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z §11; 2) lokalizacji terenu w ramach wału przeciwpowodziowego, oznaczonego na rysunku.
ŁAD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	3.	Ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 2,5 m do 10,5 m w ramach istniejącego podziału geodezyjnego zgodnie z rysunkiem; 2) parametry zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) wysokość obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 6,0 m.
	4.	Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów i autobusów.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 28. W granicy obszaru objętego planem traci moc uchwała nr IX/89/07 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 31 maja 2007 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w rejonie C.W. Laguna.

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

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY

Rafał Guga

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
 Rady Miejskiej w Gryfinie
 z dnia 27 maja 2021 r.



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GRYFINO
 DLA TERENU OBIEKTÓW SPORTOWYCH PRZY UL. SPORTOWEJ W GRYFINIE**

SKALA: 1:1 000

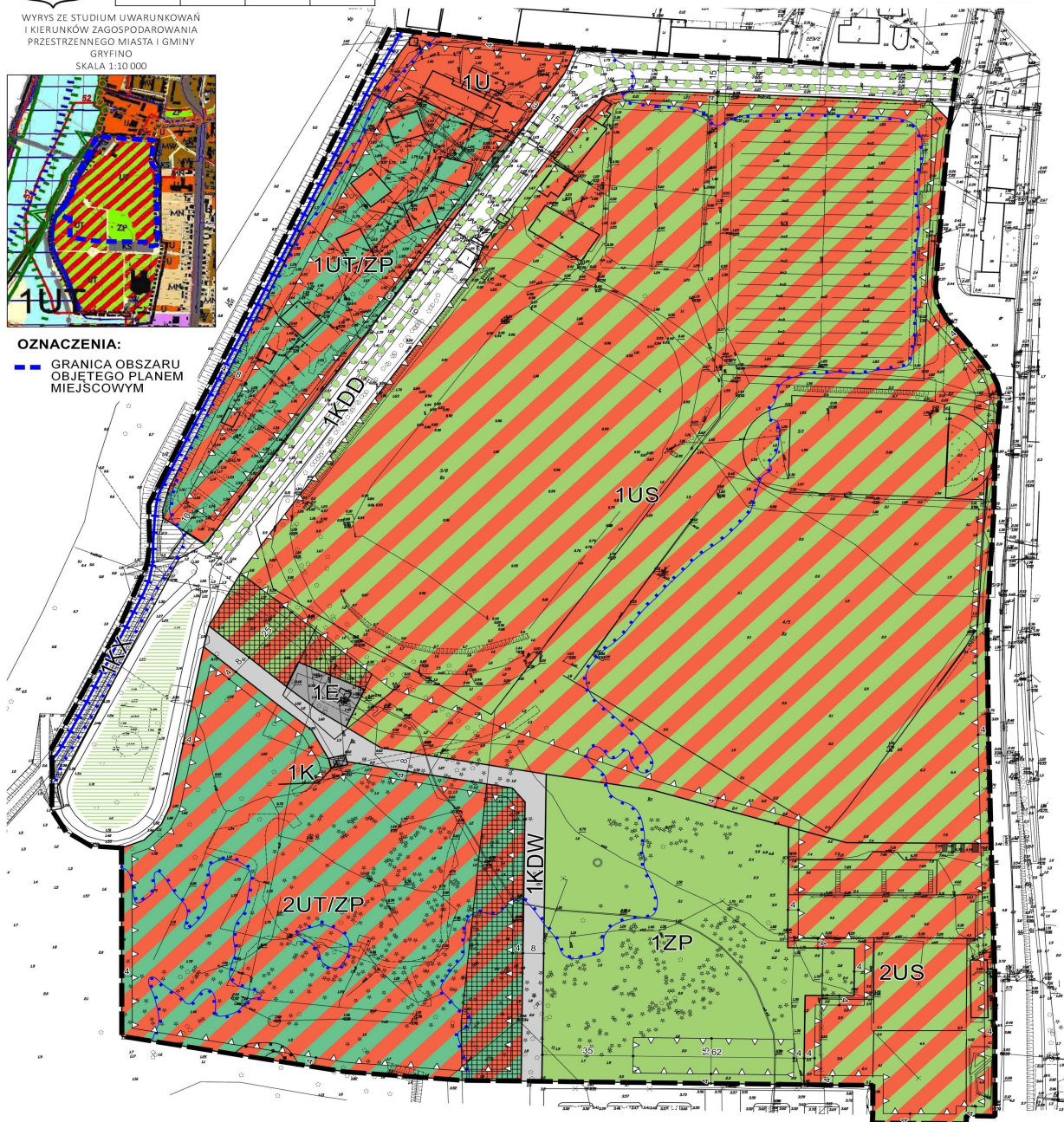
0 25 50 75 100 m

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



OZNACZENIA:

— GRANICA OBSZARU
 OBJĘTEGO PLANEM
 MIEJSCOWYM



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIA, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT (Q 10%)
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIA, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT (Q 1%)
- ISTNIEJĄCY WAŁ PRZECIWPOWODZIOWY
- ISTNIEJĄCA ALEJA KASZTANOWA
- OBSZAR ZIELENI WYSOKIEJ

- STREFA LOKALIZACJI PARKINGÓW NAZIEMNYCH
- U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UT/ZP TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ TURYSTYCZNO-REKREACYJNEJ I ZIELENI URZĄDZONEJ
- US TERENY ZABUDOWY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- E TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – ELEKTROENERGETYCZNEJ
- K TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – KANALIZACYJNEJ
- KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- KX TEREN PUBLICZNEGO CIĄGU PIESZO-ROWEROWEGO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Gryfinie

z dnia 27 maja 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gryfinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Gryfinie nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino dla terenu obiektów sportowych przy ul. Sportowej w Gryfinie” ze względu na to, że żadne uwagi nie zostały wniesione.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 27 maja 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gryfinie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

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

§ 1. Przedmiotowy plan przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, które byłyby finansowane z budżetu gminy.

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

- a. wydatki z budżetu gminy,
- b. współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - dotacji unijnych,
 - dotacji samorządu województwa,
 - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - kredytów i pożyczek bankowych,
 - innych środków zewnętrznych.
- c. udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 27 maja 2021 r.

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

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

<https://gryfino.e-mapa.net/wykazplanow/>

UZASADNIENIE

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

1. Uchwała inicjująca.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino dla terenu obiektów sportowych przy ul. Sportowej w Gryfinie został zainicjowany Uchwałą Nr XXXVIII/368/17 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 29 czerwca 2017 r. w celu ustalenia przeznaczenia i określenia sposobu zagospodarowania terenów zainwestowanych obiektami sportowymi i rekreacyjnymi w rejonie ul. Sportowej. Podjęcie niniejszej uchwały miało na celu zawarcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustaleń umożliwiających wznoszenie budynków związanych z podstawową funkcją terenu, innych niż obecnie dopuszczone, np. obiektów usług turystycznych, takich jak: hotele, czy pensjonaty, bądź obiektów gastronomicznych. Ustalenia te mają również uwzględniać fakt występowania na znacznej części terenu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

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

Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino” – Gryfino zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/183/08 z dnia 29 lutego 2008 r. i zmienionego kolejno uchwałami: Nr XXXIII/290/13 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 25 kwietnia 2013 r., Nr VII/63/15 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 30 kwietnia 2015 r., Nr XX/184/16 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 31 marca 2016 r. obszar objęty opracowaniem miejscowego planu znajduje się w strefie rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej i obejmuje tereny oznaczone w studium symbolami:

1UT (Gryfino) - strefa rozwoju usług turystyki i rekreacji (kierunek).

W obszarze strefy ustala się w zakresie przeznaczenia terenu:

- utrzymanie funkcji terenów: usług sportu i rekreacji, przystani rzecznej, komunikacji samochodowej,
- rozwój terenów usług turystyki rekreacji w otoczeniu Centrum Wodnego „Laguna”, oraz na półwyspie po zachodniej stronie „Ciepłego Kanału” (możliwość lokalizacji nowych inwestycji w tym rejonie powinna być uzależniona od wyników oceny planowanych przedsięwzięć na Obszar Natura 2000, na zasadach określonych w ustawie o ochronie przyrody oraz ustawie Prawo ochrony środowiska w tym zakresie.

W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- budowę mostu lub alternatywnie połączenia promowego, zapewniającego sprawną komunikację terenów sportu i rekreacji znajdujących się przy przeciwnych brzegach kanału,
- wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego, ich modernizację i rozbudowę,
- ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 12,0 m bez ograniczeń w liczbie kondygnacji.

Uwarunkowania:

UT – tereny usług sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą

ZP – tereny zieleni parkowej

KS – tereny obsługi komunikacji

Rysunek studium pokazuje uwarunkowania zagospodarowania terenu z nałożoną granicą strefy rozwoju zabudowy, dla której określone są zasady wdrażania przyjętych założeń polityki przestrzennej oraz strefowania terenów miasta i gminy (1UT).

3. Uwarunkowania planistyczne i przesłanki do opracowania niniejszego dokumentu.

Na obszarze objętym opracowaniem niniejszego planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w rejonie C.W. Laguna, uchwalony Uchwałą Nr IX/89/07 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 31 maja 2007 r.

Zgodnie z wyżej wymienionym planem miejscowym przedmiotowy obszar przeznaczony jest na cele sportu i rekreacji – urządzenia sportowe, zieleń urządzoną, a także pod zabudowę usług turystycznych (zabudowę rekreacji indywidualnej) oraz obsługę komunikacji - zbiorowy parking na potrzeby sąsiedniej

plaży miejskiej. Na terenie przeznaczonym na cele sportu i rekreacji plan miejscowy dopuszcza lokalizację obiektów kubaturowych związanych wyłącznie z obsługą sanitarno-socjalną oraz urządzeń sportowych.

Celem zmiany powyższego planu jest rozszerzenie możliwości ustaleń dotyczących zasad zabudowy z uwagi na trudności realizacyjne niektórych obiektów budowlanych realizowanych na tym obszarze. Ponadto, istnieje potrzeba zmiany przeznaczenia terenów parkingów przy ul. Sportowej w kierunku utrzymania istniejącego zagospodarowania (zabudowa usługowa: hotel, gastronomia). W południowej części opracowania planuje się wyznaczenie terenu dla realizacji funkcji usługowych, jednocześnie z możliwością wykorzystania tego terenu na funkcje parkingowe w przypadku braku możliwości realizacji zapotrzebowania na miejsca parkingowe związane z sąsiednimi terenami.

Znaczącą przesłanką wykonania niniejszego opracowania była również aktualizacja granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zapisanie odpowiednich ustaleń dla planowanych inwestycji zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami z zakresu prawa wodnego. Miasto zamierza utrzymać funkcje sportowo-rekreacyjne z dopuszczeniem możliwego rozwoju w kontekście ograniczeń zagospodarowania.

4. Idea i założenia projektu „Miejscowego planu zagospodarowania miasta Gryfino dla terenu obiektów sportowych przy ul. Sportowej w Gryfinie”.

W niniejszym projekcie największym wyzwaniem było ustalenie zasad zagospodarowania przy jednoczesnym uwzględnieniu ograniczeń wynikających z obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Znaczna część obszaru objętego planem miejscowym jest nimi objęta.

Jednocześnie, celem planu jest umożliwienie zagospodarowania tego terenu w taki sposób, żeby przeciwdziałać ewentualnym stratom materialnym związanym z ryzykiem zagrożenia powodziowego. W tym celu, w odniesieniu do zabudowy istniejącej (w tym istniejących budynków) na obszarach zagrożenia powodziowego zaproponowano głównie adaptację. Nową zabudowę kubaturową na terenach objętych szczególnym zagrożeniem powodziowym będą mogły stanowić jedynie obiekty budowlane lokalizowane zgodnie z obostrzeniami wynikającymi z tego zagrożenia na warunkach uzgodnionych z Wodami Polskimi. Celem takiego działania jest minimalizacja ewentualnych strat materialnych ale jednocześnie dopuszczenie zagospodarowania terenu pod funkcje zgodne z jego przeznaczeniem. Pozostałe elementy zagospodarowania stanowią już budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne, dojścia i dojazdy.

Tekst uchwały jest skonstruowany w taki sposób, że zawiera w początkowej części tj. §3-§16 ustalenia ogólne, których przepisy dotyczą całego obszaru objętego planem miejscowym. Kolejne paragrafy dotyczą już poszczególnych terenów i ustalenia szczegółowe zapisano w formie tabelarycznej. Każdy kolejny paragraf dedykowany jest pojedynczemu terenowi.

Z uwagi na adaptację istniejącego układu komunikacyjnego, ustalenia dotyczące klasyfikacji dróg, zagospodarowania pasa drogowego, dostępności komunikacyjnej, sposobu realizacji miejsc parkingowych, a także normatywu parkingowego – są zawarte w §14.

Ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale II uchwały dedykowane są dla każdego terenu osobno. Taki sposób zapisu planu ułatwia jego stosowanie. Wówczas wypis z ustaleń planu wygląda w taki sposób, że składa się z wypisu paragrafów do §16 włącznie (część ogólna) wraz z wypisem ustaleń paragrafu odnoszącego się do konkretnego terenu oraz przepisy końcowe. Tak przygotowany wypis wraz z wrysem z rysunku stanowi całość przepisu koniecznego do przygotowania projektu budowlanego.

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

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

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

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

Sporządzając projekt miejscowego planu uwzględniono i zapewniono realizację wymogów art. 1 ust.

2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Przedmiotowy plan reguluje kwestię obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów, a jednocześnie w kwestii przeznaczenia terenów pozostawia w znacznej mierze stan istniejący – dokonano zmian regulacyjnych, czy też korekt linii rozgraniczających niektórych terenów i linii zabudowy. Sprecyzowano też w sposób szczegółowy i adekwatny do obowiązujących przepisów prawa zasady zagospodarowania terenów inwestycyjnych. Ponadto, zawarto ustalenia związane z ochroną środowiska przyrodniczego (w tym dotyczące istniejących drzewostanów), które pozwolą na utrzymanie wartości kulturowych i przyrodniczych na obszarze objętym opracowaniem. Sprecyzowano również zasady zagospodarowania tymczasowego oraz obsługi systemów infrastruktury technicznej. Wszystkie powyższe aspekty są istotne dla zapewnienia ładu przestrzennego tej części terenu.

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

Obszar objęty planem miejscowym położony jest na nabrzeżu rzeki Odry na południe od centralnej części Gryfina przy drogach publicznych z dostępem do transportu publicznego. Wprowadzone zmiany minimalizują transportochłonność układu przestrzennego. Elementy dróg publicznych zostaną zaprojektowane w oparciu o przepisy odrębne z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców i specyfiki obszaru miasta.

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

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

W związku z powyższym Burmistrz Miasta Gryfina:

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

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

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

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

Projekt planu jest zgodny z wynikami poprzedniej, przedstawionej radnym, oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Aktualnie realizując obowiązek wynikający z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktualności planów miejscowych i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wyniki analizy Burmistrz przedłożył do zaopiniowania gminnej komisji urbanistyczno – architektonicznej. W bieżącym roku, na podstawie art. 32 ust. 2 cytowanej ustawy, przewidywane jest podjęcie uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

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

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest zasadne.