

**UCHWAŁA NR XXXVI/491/01
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE
z dnia 15 listopada 2001 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego
miasta Gryfino - rejon Starego Miasta 1.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74; zmiany: Nr 58 poz. 261, Nr 106 poz. 496, Nr 132 poz. 622; z 1997 r. Nr 9 poz. 43, Nr 106 poz. 679, Nr 107 poz. 686, Nr 113 poz. 734, Nr 123 poz.775; z 1998 r. Nr 155 poz. 1014, Nr 162 poz. 1126; z 2000 r. Nr 26 poz. 306, Nr 48 poz. 552, Nr 62 poz. 718, Nr 88 poz. 985, Nr 91 poz. 1009, Nr 95 poz. 1041; z 2001 r. Nr 45 poz. 497, Nr 89 poz. 971) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity : Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139; zmiana: Dz. U. z 1999 r. Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279; z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268; z 2001 r. nr 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085), a także uchwały Nr XV/143/95 Rady Miasta i Gminy Gryfino z dnia 19 października 1995 r. zmienionej uchwałami Nr XLI/475/98 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 marca 1998 r. i Nr XXXI/386/01 Rady Miejskiej z dnia 26 kwietnia 2001 r. - Rada Miejska w Gryfinie uchwala co następuje :

**DZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwala się zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/90/90 Rady Narodowej w Gryfinie z dnia 26 kwietnia 1990 r. (publikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Szczecińskiego nr 14 poz. 204 z dnia 2 maja 1990 r.).
2. Zmiana, o której mowa w ust. 1 obejmuje obszar oznaczony w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino symbolami A 23 RRO, część B 1 MW, B 2 EE, część B 3 ZP, B 4 ZP, B 4a A, B 5 MW, B 6 UZ, B 7 A, B 8 ZP, B 9 MW, B 17 UK, część B 19 ZP, B 52 UT, część 02 KZo, część 11 KLg, część 12 KLg i część 13 KLg - o łącznej powierzchni 13,285 ha.

§ 2.

Zmiana planu obejmuje obszar oznaczony na rysunku zmiany planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, a granice obszaru zmiany wyznaczają : od wschodu - wschodnia linia rozgraniczająca ulicę Bolesława Chrobrego i ulicę Energetyków; od południa - południowa linia rozgraniczająca ulicę 1-go Maja i południowa granica działki nr 214/2 w obrębie nr 3; od zachodu - wschodnia linia brzegowa Odry Wschodniej; od północy - północna linia rozgraniczająca ulicę Targowej i północna granica działki nr 60/2 w obrębie nr 3.

**DZIAŁ II
PRZEZNACZENIE TERENÓW i ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA**

§ 3.

Ustalenia niniejszego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia poszczególnych elementarnych terenów funkcjonalnych przedstawia poniższa tabela.

| symbol w planie | przeznaczenie przewidziane w planie | § |
|-----------------|---|---|
| 1 PPnr | przemysł o niskiej intensywności związany z | 5 |

| | | |
|--------------|---|----|
| | prowadzeniem gospodarki rybackiej | |
| 2 UC/PSk/KS1 | usługi komercyjne (UC), składowanie towarów w obiektach kubaturowych (PSk), wielostanowiskowe garaże dla samochodów osobowych i parkingi dla samochodów dostawczych (KS1) | 6 |
| 3 KS1 | wielostanowiskowy garaż samochodów osobowych i parking samochodów dostawczych | 7 |
| 4 KW1 | portowy przeładunek towarów i ich obrót, targ rybny i działalność rybacka, sezonowa przystań lodołamaczy | 8 |
| 5 TE3 | urządzenia elektroenergetyczne - stacja transformatorowa | 9 |
| 6 MM | zabudowa mieszkaniowa mieszana | 10 |
| 7 UPi | usługi publiczne inne | 11 |
| 8 UC | usługi komercyjne | 12 |
| 9 UC/ch | usługi komercyjne | 13 |
| 10 UCks | usługi komercyjne - stacja paliw | 14 |
| 11 UC/ch | usługi komercyjne | 13 |
| 12 MW | zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna | 15 |
| 13 UC/ch | usługi komercyjne | 13 |
| 14 ZPs | zieleń parkowa – skwer | 16 |
| 15 UPz/UPo | usługi publiczne ochrony zdrowia (UPz) lub oświaty (UPo) | 17 |
| 16 MW | zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna | 15 |
| 17 TE3 | urządzenia elektroenergetyczne - stacja transformatorowa | 9 |
| 18 UC/ch | usługi komercyjne | 13 |
| 19 UPa/ch | usługi publiczne administracji | 18 |
| 20 KW2 | portowa obsługa pasażerskiej floty śródlądowej | 19 |
| 21 MW/ch | zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna | 20 |
| 22 MW/ch | zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna | 20 |
| 23 MW/ch | zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna | 20 |
| 24 UPt | portowa obsługa turystyki żeglarskiej | 21 |
| 25 UP/ch | usługi publiczne | 22 |
| 26 UC/ch | usługi komercyjne | 13 |

§ 4.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- a) dachach stromych - rozumie się przez to zadanie zabudowy dachami symetrycznymi, dwuspadowymi lub wielospadowymi o nachyleniu połaci od 30% do 50%,
- b) decyzji - rozumie się przez to decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- c) dopuszczeniu sytuowania obiektów na granicy nieruchomości - rozumie się przez to możliwość usytuowania zabudowy na granicy z nieruchomością sąsiednią, jednak pod warunkiem zastosowania na tej granicy oddzielen przeciwpożarowych o odporności ogniowej minimum 120 minut,
- d) ilości kondygnacji - rozumie się przez to ilość wszystkich kondygnacji obiektu, łącznie z kondygnacjami usytuowanymi w poddaszu, przy czym najwyższa kondygnacja może być usytuowana wyłącznie w poddaszu,
- e) intensywności zabudowy - rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych wszystkich obiektów istniejących i projektowanych na danym elementarnym terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie (po obrysie zewnętrznym tych obiektów) do powierzchni tego terenu,

- f) minimalnym wskaźniku zieleni urządzonej - rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni zieleni urządzonej na danym elementarnym terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie do sumy powierzchni użytkowych wszystkich mieszkań istniejących i projektowanych na tym terenie,
 - g) nowej zabudowie - rozumie się przez to obiekty istniejące przebudowywane lub rozbudowywane oraz obiekty projektowane,
 - h) procencie przeszklenia parteru - rozumie się przez to stosunek powierzchni okien i drzwi usytuowanych w elewacji frontowej parteru usługowego do powierzchni tej elewacji - wyrażony w procentach,
 - i) procencie powierzchni zabudowy - rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich obiektów istniejących i projektowanych na danym elementarnym terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie do powierzchni tego terenu - wyrażony w procentach,
 - j) procencie powierzchni użytkowej funkcji uzupełniającej - rozumie się przez to stosunek sumy wszystkich powierzchni użytkowych funkcji uzupełniającej w obiektach istniejących i projektowanych na danym elementarnym terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie do sumy wszystkich powierzchni użytkowych funkcji podstawowej w obiektach istniejących i projektowanych na tym terenie - wyrażony w procentach,
 - k) wysokości parteru - rozumie się przez to wysokość kondygnacji parteru usługowego mierzona od przyległego chodnika do górnej powierzchni stropu nad parterem, przy czym poziom wejść do tych usług nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika,
 - l) wysokości zabudowy - rozumie się przez to wysokość obiektów mierzona od najniższej przyległego do obiektu terenu do najwyższej kalenicy.
2. Każda decyzja powinna być oparta o bilanse sporządzone wg aktualnego stanu faktycznego, w granicach elementarnego terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie, to znaczy uwzględniać zestawienia powierzchni zabudowy, nawierzchni utwardzonych, zieleni urządzonej oraz zestawienia powierzchni całkowitej, powierzchni użytkowej mieszkań i powierzchni użytkowej usług - we wszystkich istniejących i projektowanych na tym terenie obiektach.

§ 5.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.PPnr** o powierzchni 0,2415 ha jest przeznaczony na funkcje przemysłowe o niskiej intensywności związane z prowadzeniem gospodarki rybackiej (połowem ryb, ich przechowywaniem, przetwarzaniem i obrotem).
2. Wprowadza się zakaz :
 - a) lokalizacji lokali mieszkalnych, w tym mieszkań służbowych,
 - b) lokalizacji jednostanowiskowych garaży (pojedynczych i grupowych),
 - c) lokalizacji pozatechnologicznych obiektów o charakterze kontenerowym.
3. W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości - 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów kubaturowych.
4. Nowa zabudowa powinna odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 10 m,
 - b) ilość kondygnacji nie może przekraczać - dwóch,
 - c) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 0,70,
 - d) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać - 45 %,
 - e) dachy strome z pokryciem ceramicznym, cementowym barwionym lub bitumicznym,
 - f) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 6.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.UC/PSk/KS1** o powierzchni 1,1821 ha jest przeznaczony na niżej wymienione funkcje podstawowe :

- a) usługi komercyjne (UC) rozumiane jako zabudowę związaną z działalnością handlową, biurową, gastronomiczną, rzemieślniczą lub produkcyjną nie powodującą powstawania ścieków technologicznych oraz odpadów niebezpiecznych, a także nie skutkującą koniecznością utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
 - b) składowanie towarów w obiektach kubaturowych (PSk) z możliwością wykorzystania do przeładunków nabrzeża Odry - jednak pod warunkiem wcześniejszego i akceptowanego przez zarządcę rzeki przeniesienia w inny rejon fragmentu nabrzeża przynależnego do postojów lodołamaczy,
 - c) wielostanowiskowe garaże dla samochodów osobowych i parkingi dla samochodów dostawczych (KS1) w ilości wykraczającej poza potrzeby usług komercyjnych i składów towarów.
2. Do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy oraz funkcjonowanie istniejącego zespołu garaży, pod warunkiem zrealizowania pełnego ogrodzenia o wysokości 2,20 m usytuowanego w obowiązującej linii wzdłuż ulic 02 KUI i 09 KUd.
3. Wprowadza się zakaz lokalizacji :
- a) lokali mieszkalnych, w tym mieszkań służbowych,
 - b) jednostanowiskowych garaży (pojedynczych i grupowych),
 - c) obiektów o charakterze kontenerowym.
4. W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby funkcji podstawowych, w tym :
- a) dla lokali biurowych i gastronomicznych - 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla pozostałych lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej.
 - b) dla obiektów składowych - 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej.
5. Nowa zabudowa powinna odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
- a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 13 m,
 - b) ilość kondygnacji nie może przekraczać - trzech,
 - c) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 1,25,
 - d) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać - 50 %,
 - e) dachy strome z pokryciem ceramicznym, cementowym barwionym lub bitumicznym,
 - f) zabudowa powinna spełniać cechy zwartej zabudowy obrzeżnej, a usytuowanie zabudowy od strony ulic powinno odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy,
 - g) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 7.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.KS1** o powierzchni 0,2627 ha jest przeznaczony na funkcję podstawową - wielostanowiskowy garaż dla samochodów osobowych i parking dla samochodów dostawczych o dopuszczalnej ładowności do 2,5 tony.
2. Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniającej - usług komercyjnych rozumianych jako lokale wbudowane w kondygnację parteru związane z działalnością handlową, gastronomiczną, rzemieślniczą lub produkcyjną nie powodującą powstawania ścieków technologicznych oraz odpadów niebezpiecznych, a także nie skutkującą koniecznością utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.
3. Wprowadza się zakaz lokalizacji :
- a) lokali mieszkalnych, w tym mieszkań służbowych,
 - b) jednostanowiskowych garaży (pojedynczych i grupowych),
 - c) obiektów o charakterze kontenerowym.
4. W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby funkcji towarzyszącej, w tym :

- a) dla lokali gastronomicznych - 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla pozostałych lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej.
5. Nowa zabudowa powinna odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
- a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 13 m,
 - b) wysokość parteru nie może być mniejsza niż - 4 m,
 - c) poziom wejść do obiektów nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika,
 - d) procent przeszklenia parteru nie może być mniejszy niż - 50 %,
 - e) ilość kondygnacji nie może przekraczać - pięciu,
 - f) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 4,50,
 - g) dachy strome z pokryciem ceramicznym, cementowym barwionym lub bitumicznym,
 - h) zabudowa powinna spełniać cechy zwartej zabudowy obrzeżnej, a usytuowanie zabudowy od strony ulic powinno odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy.

§ 8.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.KW1** o powierzchni 0,3265 ha jest przeznaczony na funkcję podstawową związaną z portowym przeładunkiem towarów i ich obrotem, ze szczególnym uwzględnieniem targu rybnego i działalności rybackiej prowadzonej przez różne podmioty.
2. Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniającej - fragmentu nabrzeża przynależnego do postoju lodołamaczy.
3. Wprowadza się zakaz :
 - a) zagospodarowania terenu w sposób ograniczający dostęp publiczny, z wyjątkiem fragmentu nabrzeża przynależnego do postoju lodołamaczy,
 - b) lokalizacji lokali mieszkalnych, w tym mieszkań służbowych,
 - c) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
4. Nowa zabudowa powinna odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 10 m,
 - b) poziom wejść do obiektów nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika,
 - d) ilość kondygnacji nie może przekraczać - dwóch,
 - e) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 0,45,
 - f) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać - 30 %,
 - g) dachy strome z pokryciem ceramicznym, cementowym barwionym lub bitumicznym,
 - h) usytuowanie zabudowy od strony ulic powinno odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy,
 - i) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 9.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5.TE3** i **17.TE3** o łącznej powierzchni 0,0538 ha są przeznaczone na funkcję podstawową - urządzenia elektroenergetyczne (stacje transformatorowe).
2. Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniającej - innych urządzeń technicznych lub usług komercyjnych związanych z działalnością handlową, gastronomiczną lub rzemieślniczą.
3. Wprowadza się zakaz lokalizacji :
 - a) lokali mieszkalnych, w tym mieszkań służbowych,
 - b) jednostanowiskowych garaży (pojedynczych i grupowych),
 - c) obiektów o charakterze kontenerowym.
4. Nowa zabudowa powinna odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 7 m,

- b) wysokość fragmentu obiektu przeznaczanego na usługi nie może być mniejsza niż 4 m, a poziom wejść do usług nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika,
- c) procent przeszklenia elewacji frontowej części usługowej nie może być mniejszy niż 50 %,
- d) ilość kondygnacji nie może przekraczać - jednej,
- e) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 0,30,
- f) dachy strome z pokryciem ceramicznym, cementowym barwionym lub bitumicznym,
- g) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 10.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6.MM** o powierzchni 0,2465 ha jest przeznaczony na funkcję podstawową - zabudowę mieszkaniową mieszaną z minimalnym wskaźnikiem zieleni urządzonej 0,50 m².
2. Przez zabudowę mieszkaniową mieszaną rozumie się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę mieszkaniową jednorodziną we wszystkich typach.
3. Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniającej - usług komercyjnych pod warunkiem, że procent powierzchni użytkowej funkcji uzupełniającej nie przekroczy 30 % powierzchni użytkowej funkcji podstawowej, a także będzie zapewniony minimalny wskaźnik zieleni, o którym mowa w ust. 1.
4. Przez usługi komercyjne rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, biurową, ochrony zdrowia, gastronomiczną, rzemieślniczą lub produkcyjną nie powodującą powstawania ścieków technologicznych oraz odpadów niebezpiecznych, a także nie skutkującą koniecznością utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.
5. Wprowadza się zakaz :
 - a) usytuowania lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 3,30 m npm,
 - b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym,
 - c) urządzania parkingów naziemnych oraz innych nawierzchni utwardzonych powodujących zmniejszenie wymaganego minimalnego wskaźnika zieleni, o którym mowa w ust. 3.
6. W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby, w tym :
 - a) dla lokali mieszkalnych - 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie,
 - b) dla lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej.
7. Nowa zabudowa powinna odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 13 m,
 - b) wysokość parteru nie może być mniejsza niż - 4 m,
 - c) poziom wejść do obiektów nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika,
 - d) procent przeszklenia parteru nie może być mniejszy niż - 50 %,
 - e) ilość kondygnacji nie może przekraczać - trzech,
 - f) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 1,00,
 - g) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać - 40 %,
 - h) dachy strome z pokryciem ceramicznym, cementowym barwionym lub bitumicznym,
 - i) zabudowa powinna spełniać cechy zwartej zabudowy obrzeżnej, a usytuowanie zabudowy od strony ulic powinno odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy,
 - j) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 11.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7.UPi** o powierzchni 0,1844 ha jest przeznaczony na funkcję podstawową - usługi publiczne inne.
2. Przez teren usług publicznych innych rozumie się zabudowę przeznaczoną na usługi publiczne inne, niż związane z administracją, kulturą, oświatą, ochroną zdrowia.

3. Dopuszcza się lokalizację :
 - a) funkcji uzupełniającej - usług komercyjnych,
 - b) lokali mieszkalnych o charakterze służbowym.
4. Przez usługi komercyjne rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, biurową, gastronomiczną, rzemieślniczą lub produkcyjną nie powodującą powstawania ścieków technologicznych oraz odpadów niebezpiecznych, a także nie skutkującą koniecznością utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.
5. Wprowadza się zakaz :
 - a) usytuowania lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 3,30 m npm,
 - b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
6. W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby, w tym :
 - a) dla lokali biurowych i gastronomicznych - 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla pozostałych lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej.
7. Nowa zabudowa powinna odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 13 m,
 - b) wysokość parteru nie może być mniejsza niż - 4 m,
 - c) poziom wejść do obiektów nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika,
 - d) procent przeszklenia parteru nie może być mniejszy niż - 50 %,
 - e) ilość kondygnacji nie może przekraczać - trzech,
 - f) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 1,00,
 - g) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać - 40 %,
 - h) dachy strome z pokryciem ceramicznym, cementowym barwionym lub bitumicznym,
 - i) zabudowa powinna spełniać cechy zwartej zabudowy obrzeżnej, a usytuowanie zabudowy od strony ulic powinno odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy,
 - i) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 12.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8.UC** o powierzchni 0,0764 ha jest przeznaczony na funkcję podstawową - usługi komercyjne.
2. Przez teren usług komercyjnych rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, biurową, ochrony zdrowia, bytową, gastronomiczną, rzemieślniczą lub produkcyjną nie powodującą powstawania ścieków technologicznych oraz odpadów niebezpiecznych, a także nie skutkującą koniecznością utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.
3. Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniającej - zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa mieszkań nie przekroczy 30 % powierzchni użytkowej funkcji podstawowej.
4. Wprowadza się zakaz :
 - a) usytuowania lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 3,30 m npm,
 - b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
5. W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby, w tym :
 - a) dla lokali biurowych i gastronomicznych - 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla pozostałych lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej.
6. Nowa zabudowa powinna odpowiadać niżej wymienionym warunkom :

- a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 13 m,
- b) wysokość parteru nie może być mniejsza niż - 4 m,
- c) poziom wejść do obiektów nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika,
- d) procent przeszklenia parteru nie może być mniejszy niż - 50 %,
- e) ilość kondygnacji nie może przekraczać - trzech,
- f) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 1,20,
- g) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać - 50 %,
- h) dachy strome z pokryciem ceramicznym, cementowym barwionym lub bitumicznym,
- i) zabudowa powinna spełniać cechy zwartej zabudowy obrzeżnej, a usytuowanie zabudowy od strony ulic powinno odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy,
- j) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 13.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **9.UC/ch**, **11.UC/ch**, **13.UC/ ch**, **18.UC/ch** i **26.UC/ch** o łącznej powierzchni 0,9538 ha są przeznaczone na funkcję podstawową - usługi komercyjne.
2. Przez teren usług komercyjnych rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, biurową, ochrony zdrowia, bytową, gastronomiczną, rzemieślniczą lub produkcyjną nie powodującą powstawania ścieków technologicznych oraz odpadów niebezpiecznych, a także nie skutkującą koniecznością utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.
3. Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniającej - zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa mieszkań nie przekroczy 45 % powierzchni użytkowej funkcji podstawowej.
4. Wprowadza się zakaz :
 - a) usytuowania lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 3,30 m npm,
 - b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
5. W granicach każdego z terenów, z wyjątkiem oznaczonych symbolami 18.UC/ ch i 26.UC/ch, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby, w tym :
 - a) dla lokali biurowych i gastronomicznych - 1 miejsce postojowe na każde 30 m2 powierzchni użytkowej,
 - b) dla pozostałych lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m2 powierzchni użytkowej.
6. W obiektach ujętych w ewidencji konserwatorskiej, w tym w obiekcie przy ul. Bolesława Chrobrego nr 33 (na terenie oznaczonym symbolem - 9.UC/ch); w obiekcie dawnego młyna (na terenie oznaczonym symbolem - 13.UC/ch) oraz w obiekcie przy ul. 1-go Maja nr 8 (na terenie oznaczonym symbolem - 18.UC/ch) ochronie podlega :
 - a) ukształtowanie bryły obiektu, w tym gabaryty i forma dachu,
 - b) zasadnicze podziały elewacji i charakterystyczny detal elewacji.
7. Nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich ujętych w decyzji (na terenach oznaczonych symbolami 11.UC/ch, 13.UC/ ch, 18.UC/ch i 26.UC/ch) lub w odrębnych wytycznych (na terenie oznaczonym symbolem 9.UC/ch), a także odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 16 m,
 - b) wysokość parteru nie może być mniejsza niż - 4 m,
 - c) poziom wejść do obiektów nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika,
 - d) procent przeszklenia parteru nie może być mniejszy niż - 50 %,
 - e) ilość kondygnacji nie może być mniejsza niż trzy i nie może przekraczać czterech,
 - f) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości :
dla 9.UC/ch, 11.UC/ch i 13.UC/ch 1,55,

- dla 18.UC/ch i 26.UC/ch2,25,
- g) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać :
- dla 9.UC/ch, 11.UC/ch i 13.UC/ch 55 %,
- dla 18.UC/ch i 26.UC/ch 90 %,
- h) dachy strome z pokryciem ceramicznym, cementowym barwionym lub bitumicznym,
- i) zabudowa powinna spełniać cechy zwartej zabudowy obrzeżnej, a usytuowanie zabudowy od strony ulic powinno odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy,
- j) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 14.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **10.UCKs** o powierzchni 0,0461 ha jest przeznaczony na usługi komercyjne związane z obsługą komunikacji (stację paliw).
2. Wprowadza się zakaz lokalizacji :
 - a) lokali mieszkalnych, w tym mieszkań służbowych,
 - b) obiektów o charakterze kontenerowym.
3. Nowa zabudowa powinna odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 7 m,
 - b) ilość kondygnacji nie może przekraczać - jednej,
 - c) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 0,25,
 - d) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 15.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **12.MW** i **16.MW** o łącznej powierzchni 1,9788 ha są przeznaczone na funkcję podstawową - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z minimalnym wskaźnikiem zieleni urządzonej wynoszącym :

| | |
|-----------------|-----------------------|
| dla 12.MW | 0,18 m ² , |
| dla 16.MW | 0,35 m ² . |
2. Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniającej - usług komercyjnych pod warunkiem, że procent powierzchni użytkowej funkcji uzupełniającej nie przekroczy 20 % powierzchni użytkowej funkcji podstawowej, a także będzie zapewniony minimalny wskaźnik zieleni, o którym mowa w ust. 1.
3. Przez usługi komercyjne rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, biurową, ochrony zdrowia, gastronomiczną lub rzemieślniczą.
4. Wprowadza się zakaz :
 - a) usytuowania lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 3,30 m npm,
 - b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym,
 - c) urządzania parkingów naziemnych oraz innych nawierzchni utwardzonych powodujących zmniejszenie wymaganego minimalnego wskaźnika zieleni, o którym mowa w ust. 1.
5. W granicach każdego z terenów, we wskazanych w planie lokalizacjach, należy zapewnić rezerwację terenu dla dopuszczonych realizacji podziemnych garaży wielostanowiskowych o wymaganej ilości miejsc postojowych, a także dla każdej nowej inwestycji należy zapewnić dodatkowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej nowe potrzeby, w tym :
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie,
 - b) dla lokali biurowych i gastronomicznych - 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla pozostałych lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej.
6. Nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich ujętych w decyzji, a także odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 16 m,
 - b) wysokość parteru nie może być mniejsza niż - 4 m,

- c) procent przeszklenia parteru nie może być mniejszy niż - 50 %,
- d) ilość kondygnacji nie może przekraczać - czterech,
- e) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości :
 - dla 12.MW 1,75,
 - dla 16.MW 0,90,
- f) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać - 25 %,
- g) dachy strome z pokryciem ceramicznym, cementowym barwionym lub bitumicznym, w tym w adaptowanych poddaszach w obiektach istniejących,
- h) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 16.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **14.ZPs** o powierzchni 0,2322 ha jest przeznaczony na zieleni parkową (skwer).
2. Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyjątkiem małych obiektów usługowych (handlowych i gastronomicznych) o kubaturze każdego z nich nie większej niż 25 m³.
3. Nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich ujętych w decyzji, a także odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 7 m,
 - b) ilość kondygnacji nie może przekraczać - jednej,
 - c) łączny procent przeszklenia wszystkich elewacji nie może być mniejszy niż - 50 %,
 - d) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 0,01.

§ 17.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **15.UPz/UPo** jest przeznaczony na funkcję podstawową - usługi publiczne ochrony zdrowia lub oświaty.
2. Dopuszcza się lokalizację :
 - a) funkcji uzupełniającej - usług komercyjnych pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 30 % powierzchni użytkowej funkcji podstawowej,
 - b) lokali mieszkalnych o charakterze służbowym.
3. Przez usługi komercyjne rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, biurową lub gastronomiczną.
4. Wprowadza się zakaz :
 - a) usytuowania lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 3,30 m npm,
 - b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
5. W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej.
6. Nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich ujętych w decyzji, a także odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 13 m,
 - b) ilość kondygnacji nie może przekraczać - trzech,
 - c) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 0,60,
 - d) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać - 25 %,
 - e) dachy strome z pokryciem ceramicznym, cementowym barwionym lub bitumicznym,
 - f) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 18.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **19.UPa/ch** o powierzchni 0,2824 ha jest przeznaczony na funkcję podstawową - usługi publiczne administracji.
2. Dopuszcza się lokalizację :
 - a) funkcji uzupełniającej - innych usług publicznych lub usług komercyjnych,
 - b) lokali mieszkalnych o charakterze służbowym.

3. Przez usługi komercyjne rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, biurową, ochrony zdrowia, bytową, hotelarską, turystyczną, gastronomiczną lub rzemieślniczą.
4. Wprowadza się zakaz :
 - a) usytuowania lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 3,30 m npm,
 - b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
5. W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby, w tym :
 - a) dla lokali biurowych i gastronomicznych - 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej ,
 - b) dla pozostałych lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej .
6. W obiektach ujętych w ewidencji konserwatorskiej, to znaczy w obiektach przy ul. 1-go Maja nr 4 i 5 ochronie podlega :
 - a) ukształtowanie bryły obiektu, w tym gabaryty i forma dachu,
 - b) zasadnicze podziały elewacji i charakterystyczny detal elewacji.
7. Nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich ujętych w decyzji, a także odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 13 m,
 - b) wysokość parteru nie może być mniejsza niż - 4 m,
 - c) poziom wejść do obiektów nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika,
 - d) procent przeszklenia parteru nie może być mniejszy niż - 50 %,
 - e) ilość kondygnacji nie może przekraczać - trzech,
 - f) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 1,40,
 - g) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać - 55 %,
 - h) dachy strome z pokryciem ceramicznym lub cementowym barwionym,
 - i) zabudowa powinna spełniać cechy zwartej zabudowy obrzeżnej, a usytuowanie zabudowy od strony ulic powinno odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy,
 - j) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 19.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **20.KW2** o powierzchni 0,2259 ha jest przeznaczony na funkcję podstawową związaną z portową obsługą pasażerskiej floty śródlądowej.
2. Dopuszcza się lokalizację :
 - a) funkcji uzupełniającej - innych usług publicznych lub usług komercyjnych,
 - b) lokali mieszkalnych o charakterze służbowym.
3. Wprowadza się zakaz :
 - a) zagospodarowania terenu w sposób ograniczający dostęp publiczny,
 - b) usytuowania lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 3,30 m npm,
 - c) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
4. Nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich ujętych w decyzji, a także odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 10 m,
 - b) poziom wejść do obiektów nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika,
 - c) ilość kondygnacji nie może przekraczać - dwóch,
 - d) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 0,25,
 - e) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać - 15 %,
 - f) dachy strome z pokryciem ceramicznym lub cementowym barwionym.

§ 20.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **21.MW/ch**, **22.MW/ch** i **23.MW/ch** o łącznej powierzchni 1,4122 ha są przeznaczone na funkcję podstawową - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z minimalnym wskaźnikiem zieleni urządzonej 0,20 m².
2. Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniającej - usług komercyjnych pod warunkiem, że procent powierzchni użytkowej funkcji uzupełniającej nie przekroczy 40 % powierzchni użytkowej funkcji podstawowej, a także będzie zapewniony minimalny wskaźnik zieleni, o którym mowa w ust. 1.
3. Przez usługi komercyjne rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, biurową, ochrony zdrowia, bytową, hotelarską, turystyczną, gastronomiczną lub rzemieślniczą.
4. Wprowadza się zakaz :
 - a) usytuowania lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 3,30 m npm,
 - b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym,
 - c) urządzania parkingów naziemnych oraz innych nawierzchni utwardzonych powodujących zmniejszenie wymaganego minimalnego wskaźnika zieleni, o którym mowa w ust. 1.
5. W granicach każdego z terenów należy zrealizować podziemne garaże wielostanowiskowe dla samochodów osobowych o ilości miejsc postojowych pokrywającej potrzeby, w tym :
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie,
 - b) dla lokali biurowych i gastronomicznych - 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej ,
 - c) dla pozostałych lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej .
6. Nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich ujętych w decyzji, a także odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 16 m,
 - b) wysokość parteru nie może być mniejsza niż - 4 m,
 - c) poziom wejść do obiektów nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika,
 - d) procent przeszklenia parteru nie może być mniejszy niż - 50 %,
 - e) w miejscach oznaczonych w planie, na całej wysokości elewacji frontowej i z dokładnością do 0,5 m w rzucie, obowiązuje wyeksponowanie architektoniczne szerokości historycznego podziału katastralnego - polegające na zróżnicowanej wysokości kondygnacji i budynku, formie i rodzaju pokrycia dachowego oraz zróżnicowanym detalu architektonicznym,
 - f) ilość kondygnacji nie może być mniejsza niż trzy i nie może przekraczać czterech,
 - g) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 1,55,
 - h) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać - 45 %,
 - i) dachy strome z pokryciem ceramicznym, cementowym barwionym lub bitumicznym, w tym w adaptowanych poddaszach w obiektach istniejących,
 - j) zabudowa powinna spełniać cechy zwartej zabudowy obrzeżnej, a usytuowanie zabudowy od strony ulic powinno odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy,
 - k) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 21.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **24.UPt** o powierzchni 0,1130 ha jest przeznaczony na funkcję podstawową związaną z portową obsługą turystyki żeglarskiej.
2. Wprowadza się zakaz :
 - a) zagospodarowania terenu w sposób ograniczający dostęp publiczny,
 - b) lokalizacji lokali mieszkalnych, w tym mieszkań służbowych,
 - c) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.

3. Nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich ujętych w decyzji, a także odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 10 m,
 - b) poziom wejść do obiektów nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika,
 - c) ilość kondygnacji nie może przekraczać - dwóch,
 - d) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 0,25,
 - e) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać - 15 %,
 - f) dachy strome z pokryciem ceramicznym lub cementowym barwionym.

§ 22.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **25.UP/ch** o powierzchni 0,3471 ha jest przeznaczony na funkcję podstawową - usługi publiczne.
2. Przez usługi publiczne rozumie się zabudowę przeznaczoną na usługi związane z administracją, kulturą, oświatą, ochroną zdrowia i łącznością.
3. Dopuszcza się lokalizację :
 - a) funkcji uzupełniającej - usług komercyjnych,
 - b) lokali mieszkalnych o charakterze służbowym.
4. Przez usługi komercyjne rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, biurową, ochrony zdrowia, bytową, hotelarską, turystyczną, gastronomiczną lub rzemieślniczą.
5. Wprowadza się zakaz :
 - a) usytuowania lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 3,30 m npm,
 - b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
6. W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby, w tym :
 - a) dla lokali biurowych i gastronomicznych - 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej ,
 - b) dla pozostałych lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej .
6. Nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich ujętych w decyzji, a także odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 16 m,
 - b) wysokość parteru nie może być mniejsza niż - 4 m,
 - c) poziom wejść do obiektów nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika,
 - d) procent przeszklenia parteru nie może być mniejszy niż - 50 %,
 - e) w miejscach oznaczonych w planie, na całej wysokości elewacji frontowej i z dokładnością do 0,5 m w rzucie, obowiązuje wyeksponowanie architektoniczne szerokości historycznego podziału katastralnego - polegające na zróżnicowanej wysokości kondygnacji i budynku, formie i rodzaju pokrycia dachowego oraz zróżnicowanym detalu architektonicznym,
 - f) ilość kondygnacji nie może być mniejsza niż trzy i nie może przekraczać czterech,
 - g) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 2,25,
 - h) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać - 80 %, a procent powierzchni zabudowy parteru nie może przekraczać - 50 %,
 - i) dachy strome z pokryciem ceramicznym lub cementowym barwionym,
 - j) zabudowa powinna spełniać cechy zwartej zabudowy obrzeżnej, a usytuowanie zabudowy od strony ulic zewnętrznych i od strony wewnętrznego ciągu pieszego powinno odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy,
 - k) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

DZIAŁ III

ROZGRANICZENIE TERENÓW I ZASADY PARCELACJI

§ 23.

1. Granice terenów ściśle określone oznaczono na rysunku planu linią ciągłą.
2. Granice terenów określone orientacyjnie oznaczono na rysunku planu linią przerywaną.

§ 24.

1. Na terenach wyróżnionych w symbolu dwuznakiem "ch", dopuszcza się parcelację na odrębne działki budowlane, jednak pod warunkiem wcześniejszego opracowania projektu budowlanego ustalającego obowiązujące nabywcę zasady częściowej zabudowy kwartału, a zasady te nie mogą być sprzeczne z ustaleniami niniejszej uchwały.
2. Parcelacja na odrębne działki budowlane powinna uwzględniać określone na rysunku planu szerokości historycznego podziału katastralnego - z dokładnością do 0,5 m.
3. Opracowanie projektu budowlanego będzie należało do zbywającego nieruchomości.

DZIAŁ IV ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 25.

Na planowany układ komunikacyjny kołowy składają się drogi publiczne niżej wymienione :

- 01 KUg - ulica główna w ciągu drogi krajowej nr 31 na odcinku 300 m (istniejąca ul. Bolesława Chrobrego); po wybudowaniu obwodnicy miasta - ulica zbiorcza (01 KUz - docelowe oznaczenie na rysunku planu); zmienna szerokość w liniach rozgraniczających od 15 do 17 m; istniejąca jedna jezdnia o szerokości 9 m; obustronne chodniki;
- 02 KUI - ulica lokalna na odcinku 820 m (planowana oraz istniejąca w ciągu ulica Energetyków, częściowo Słowińskiej i Targowej); zmienna szerokość w liniach rozgraniczających od 15 do 26 m; planowana szerokość jezdni - 7 m; planowane zatoki parkingowe; na odcinku 340 m planowana ścieżka rowerowa; obustronne chodniki;
- 03 KUI - ulica lokalna w ciągu drogi wojewódzkiej z Gryfina w kierunku granicy państwa na odcinku 85 m (istniejąca ul. Piastów); zmienna szerokość w liniach rozgraniczających od 19 do 22 m; szerokość jezdni - 6 m; planowana ścieżka rowerowa; obustronne chodniki;
- 04 KUI - ulica lokalna na odcinku 205 m (istniejąca ul. 1-go Maja); zmienna szerokość w liniach rozgraniczających od 15 do 17 m; istniejąca jedna jezdnia o szerokości 7 m; planowane zatoki parkingowe; obustronne chodniki;
- 05 KUI - ulica lokalna na odcinku 60 m (istniejąca ul. Targowa); zmienna szerokość w liniach rozgraniczających od 13 do 16 m; szerokość jezdni - 7 m; obustronne chodniki;
- 06 KUd - ulica dojazdowa na odcinku 80 m (planowana) - bez przejazdu; zmienna szerokość w liniach rozgraniczających od 16 do 27 m; szerokość jezdni - 6 m; zatoki parkingowe; obustronne chodniki;
- 07 KUd - ulica dojazdowa na odcinku 60 m (istniejąca ul. Bolesława Krzywoustego) - bez przejazdu z placem nawrotowym; szerokość w liniach rozgraniczających 13 m; planowana szerokość jezdni - 5 m; obustronne chodniki;
- 08 KUd - ulica dojazdowa na odcinku 85 m (istniejący dojazd bez nazwy) - bez przejazdu z placem nawrotowym; szerokość w liniach rozgraniczających 10 m; planowana szerokość jezdni - 5 m; obustronne chodniki;
- 09 KUd - ulica dojazdowa na odcinku 160 m (planowana oraz istniejąca w ciągu części ulicy Garbarskiej) - z ruchem jednokierunkowym; szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m; szerokość jezdni - 4 m; zatoki parkingowe; obustronne chodniki;

- 10 KUd - ulica dojazdowa na odcinku 60 m (istniejąca ul. 1-go Maja) - z ruchem jednokierunkowym; szerokość w liniach rozgraniczających 13 m; planowana szerokość jezdni - 4 m; planowane zatoki parkingowe; obustronne chodniki;
- 11 KUd - ulica dojazdowa na odcinku 310 m (planowana oraz istniejąca w ciągu ulicy Nadodrzańskiej) - z ruchem jednokierunkowym i bez przejazdu z placem nawrotowym; zmienna szerokość w liniach rozgraniczających od 10 do 32 m; planowana szerokość jezdni 4 m (jednokierunkowa) i 6 m (dwukierunkowa); planowane zatoki parkingowe; na odcinku 310 m planowana ścieżka rowerowa; obustronne chodniki; urządzenia zabezpieczające przy nabrzeżu;
- 12 KUd - ulica dojazdowa na odcinku 40 m (istniejąca ul. Tadeusza Kościuszki) - z ruchem jednokierunkowym; szerokość w liniach rozgraniczających - 15 m; planowana szerokość jezdni - 4 m; planowane zatoki parkingowe; obustronne chodniki;
- 13 KUd - ulica dojazdowa na odcinku 60 m (planowana); szerokość w liniach rozgraniczających - 16 m; szerokość jezdni - 6 m; zatoki parkingowe; obustronne chodniki;
- 14 KUd - ulica dojazdowa na odcinku 200 m (planowana) - bez przejazdu z dwoma placami nawrotowymi; zmienna szerokość w liniach rozgraniczających od 17 do 30 m; szerokość jezdni - 6 m; zatoki parkingowe; na odcinku 310 m ścieżka rowerowa; obustronne chodniki; urządzenia zabezpieczające przy nabrzeżu.

§ 26.

Na planowany układ komunikacyjny pieszy składają się niżej wymienione ciągi piesze zaliczone do dróg publicznych gminnych :

- 15 KPs - ciąg pieszo-jezdny na odcinku 65 m (planowany); szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m; dopuszczone dojazdy do posesji;
- 16 KPe - ciąg pieszy na odcinku 140 m (planowany), eksponujący zachowane mury obronne wpisane do rejestru zabytków w roku 1958 pod numerem 325; obowiązuje uporządkowanie i zagospodarowanie terenów przymurnych, w tym odtworzenie uliczki przymurnej od strony wewnętrznej; szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m, w tym szerokość każdej ze ścieżek pieszych po obu stronach muru - 4 m; nawierzchnia uliczki południowej - brukowana; projektowanie i realizacja pod nadzorem konserwatorskim.

§ 27.

1. W ramach każdej nowej inwestycji generującej ruch samochodowy, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby przypisane do poszczególnych funkcji obiektów.
2. Na każde 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, co najmniej 1 miejsce postojowe należy przeznaczyć dla samochodu osobowego, z którego może korzystać osoba niepełnosprawna.

DZIAŁ V ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

§ 28.

1. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z istniejącej i planowanej w ulicach komunalnej sieci wodociągowej.
2. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z zarządzeniem nr 2/95 Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21.09.1995 r. (M.P. nr 59, poz. 663).
3. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych naziemnych montowanych na komunalnej sieci wodociągowej.

§ 29.

Odprowadzenie ścieków bytowych - do oczyszczalni ścieków poprzez istniejącą i rozbudowaną miejską sieć kanalizacji ściekowej.

§ 30.

1. Odprowadzenie wód opadowych z dachów obiektów, jezdni, parkingów, chodników oraz innych nawierzchni utwardzonych - do rzeki Odry poprzez istniejącą i rozbudowaną miejską sieć kanalizacji deszczowej wyposażoną w system separatorów piasku i związków ropopochodnych.
2. Dopuszcza się :
 - a) odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do rzeki Odry z dachów i nawierzchni utwardzonych, innych niż jezdnie i parkingi, z przybrzeżnego pasa terenu o szerokości maksimum 50 m - z pominięciem separatorów piasku i związków ropopochodnych,
 - b) dla pozostałej zlewni - zastosowanie separatorów piasku i związków ropopochodnych wyłącznie dla pierwszej fali wód opadowych.

§ 31.

1. Wprowadza się zasadę zaopatrzenia w energię ciepłą - z istniejącej i planowanej miejskiej sieci ciepłej.
2. Dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych gazu przewodowego lub energii elektrycznej.

§ 32.

Zaopatrzenie w gaz do celów bytowych i grzewczych - z istniejącej i planowanej miejskiej sieci gazowej.

§ 33.

1. Nowe stacje transformatorowe jako obiekty wolno stojące należy sytuować na wyznaczonych w planie terenach lub wbudowywać w inne obiekty z zachowując obowiązujące przepisy szczególne w zakresie bezpieczeństwa ludzi.
2. Zasilanie w energię elektryczną stacji transformatorowych i innych obiektów - z istniejącej i planowanej kablowej sieci elektroenergetycznej 15 kV i 0.4 kV.

DZIAŁ VI OCHRONA DÓBR KULTURY

§ 34.

1. W strefie „W III” - ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (oznaczonej na rysunku planu symbolem KA), w przypadku podejmowania robót ziemnych, każdy inwestor będzie zobowiązany do :
 - a) uzgadniania ze służbą ochrony zabytków wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie strefy ochrony stanowisk archeologicznych,
 - b) zawiadomienia służby ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych - z co najmniej dwutygodniowym wyprzedzeniem.
2. Rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji będzie uzależnione od uzyskania stosownego zezwolenia od służby ochrony zabytków.
3. Badania archeologiczne mają charakter sezonowy i będą prowadzone wyłącznie w okresie od maja do października.
4. Koszty prowadzenia nadzoru archeologicznego będą obciążały inwestora.

§ 35.

1. W granicach obszaru o wartościach zabytkowych oznaczonego w planie symbolem KZ - terenu Starego Miasta wpisanego do rejestru zabytków w roku 1955 pod numerem 73, ochronie podlega :
 - a) rozplanowanie ulic,
 - b) mury obronne na całym obwodzie wraz z odcinkami, na których partia naziemna murów uległa zniszczeniu,
 - c) linie zabudowy wyznaczone istniejącymi historycznymi obiektami oraz linie zabudowy kwartałów, które dotychczas nie zostały w całości zainwestowane.
2. Każda inwestycja kubaturowa i nawierzchniowa, sytuowana w granicach obszaru o wartościach zabytkowych oznaczonego w planie - będzie wymagała uzgodnienia treści decyzji oraz uzgodnienia projektu budowlanego ze Służbą Ochrony Zabytków.
3. Każde przedsięwzięcie remontowe w istniejącej zabudowie wzniesionej przed 1945 r. będzie wymagało uzyskania wytycznych konserwatorskich oraz uzgodnienia projektu budowlanego ze Służbą Ochrony Zabytków.
4. Każda inwestycja kubaturowa, sytuowana poza obszarem o wartościach zabytkowych, a na terenie wyróżnionym w planie w symbolu dwuznakiem "ch" - będzie wymagała uzyskania przez inwestora wytycznych konserwatorskich oraz pozytywnej opinii do projektu budowlanego Służby Ochrony Zabytków.
5. Na każde żądanie Służby Ochrony Zabytków lub innego upoważnionego podmiotu, wprowadza się obowiązek zapewnienia swobodnego dostępu do zabytkowych murów obronnych - łącznie z udostępnieniem uwolnionego od zabudowy przyległego terenu o szerokości minimum 4 m z każdej strony murów.

DZIAŁ VII OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 36.

Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych powinno być oparte o obowiązujące w mieście system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.

§ 37.

W przypadku budowy lub rozbudowy dróg lub parkingów, na terenach o dominującej funkcji mieszkaniowej oznaczonych w planie symbolami MW i MM, wprowadza się obowiązek stosowania rozwiązań technicznych zapewniających nie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu 60 dB(A) w porze dziennej i 50 dB(A) w porze nocnej.

§ 38.

Zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy przetransportować w miejsce wskazane przez burmistrza lub wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicach działki budowlanej.

§ 39.

Wprowadza się zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz inwestycji, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być ustalony - z wyłączeniem z zakazu lokalizacji inwestycji związanych z portowym wykorzystaniem nabrzeża Odry Wschodniej i zagrożeniem powodziowym, dróg krajowych i wojewódzkich, stacji paliw.

§ 40.

1. Wprowadza się obowiązek zachowania istniejących drzew oznaczonych na rysunku planu (poza topolami) oraz wprowadza się obowiązek wymiany istniejących topól na inne gatunki drzew liściastych.
2. Dopuszcza się cięcia sanitarne oraz przemieszczenia drzew możliwych do przesadzenia.

DZIAŁ VIII
STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU
OPŁATY PLANISTYCZNEJ

§ 41.

Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

DZIAŁ IX
USTALENIA KOŃCOWE

§ 42.

Projekt zabudowy na terenie oznaczonym w planie symbolem 25.UP/ch musi być wynikiem konkursu architektonicznego zorganizowanego na zasadach określonych w odrębnych przepisach dotyczących trybu przeprowadzania konkursu na twórcze prace projektowe i nie może być sprzeczny z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 43.

Na obszarach położonych w strefie zagrożonej powodzią (oznaczonej na rysunku planu) - realizacja inwestycji może być prowadzona na wyłączne ryzyko inwestorów, bez prawa do odszkodowania za powstałe z tego tytułu ewentualne szkody.

§ 44.

1. Do czasu zapotrzebowania terenów na cele zgodne z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób ich wykorzystania.
2. Dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę każdego z obiektów, które na rysunku planu zostały oznaczone w sposób szczególny (jako ujęte w ewidencji konserwatorskiej, do zachowania lub do przebudowy), jednak pod warunkiem zagospodarowania terenu i kształtowania nowej formy architektonicznej obiektów - na zasadach określonych w niniejszym planie.
3. Wszystkie inne istniejące obiekty, które na rysunku planu nie zostały oznaczone w sposób szczególny, o którym mowa w ust. 2 - są przeznaczone do rozbiórki z chwilą zapotrzebowania terenu na cele zgodne z ustaleniami planu.
4. Wprowadza się zakaz rozbudowy lub przebudowy każdego z obiektów przewidzianych do rozbiórki.

§ 45.

Na obszarze zmiany w planie, o której mowa w § 2 niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino, zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/90/90 Rady Narodowej w Gryfinie z dnia 24.04.1990 r. wraz z późniejszymi zmianami zatwierdzonymi uchwałą Nr XXX/211/92 Rady Miasta i Gminy w Gryfinie z dnia 01.10.1992 r. - publikowanymi w Dzienniku Urzędowym Województwa Szczecińskiego nr 14 poz. 204 1990 r. i nr 13, poz. 148 z 1992 r.

§ 46.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Gryfinie.

§ 47.

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

Przewodniczący Rady

Marek Kozicki