

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE

z dnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino – miejscowość Gardno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) oraz w związku z podjęciem Uchwały Nr XI/89/15 z dnia 6 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino – miejscowość Gardno, uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino – miejscowość Gardno, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino uchwalonego Uchwałą Nr XX/184/16 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 31 marca 2016 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gryfinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zabudowy usługowej, zabudowy zagrodowej oraz na cele ogrodów działkowych, zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, komunikacji i infrastruktury technicznej.

4. Na obszarze opracowania nie występują tereny górnicze, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, w związku z tym w planie nie podejmuje się ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

5. Na obszarze opracowania nie zaobserwowano ruchów masowych ziemi, w związku z tym w planie nie podejmuje się ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

6. W planie nie podejmuje się ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję terenu lub rodzaj zabudowy dominujący na terenie;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję terenu lub rodzaj zabudowy uzupełniającej przeznaczenie podstawowe terenu, obejmujące nie więcej niż 40% powierzchni terenu;
- 4) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną na terenie której działalność jest prowadzona, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 300 m², funkcji biurowych, kultury, oświaty, zdrowia, bankowości, gastronomii oraz turystyki i hotelarstwa;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować co najmniej 70% długości ściany frontowej budynku z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży realizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dla których należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynków;
- 8) głównej kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyżej położoną kalenicę wyznaczoną przez połacie dachowe;
- 9) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
- 10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej złożone z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu;
- 11) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 25%;
- 12) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi fontanny, siłownie zewnętrzne, ścianki wspinaczkowe, ścieżki zdrowia, skateparki, parki linowe, strzelnice.

§ 3. 1. Planem objęto obszar o powierzchni 29,75 ha.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, o łącznej powierzchni 4,72 ha - §9;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, o łącznej powierzchni 2,27 ha - §10;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U o łącznej powierzchni 1,02 ha - §11;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW/U, o powierzchni 0,24 ha - §12;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, o łącznej powierzchni 3,27 ha - §13;
- 6) teren zabudowy usług kultury, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UK, o powierzchni 0,38 ha - §14;
- 7) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1US, o powierzchni 1,19 ha - §15;
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, o łącznej powierzchni 1,08 ha - §16;
- 9) teren zabytkowego cmentarza oraz zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZC/ZP, o powierzchni 1,13 ha - §17;
- 10) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZD, 2ZD, 3ZD, 4ZD, 5ZD, 6ZD, 7ZD, 8ZD, 9ZD, 10ZD, 11ZD, o łącznej powierzchni 4,53 ha - §18;
- 11) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM, o łącznej powierzchni 1,24 ha - §19;
- 12) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1IT, 2IT, 3IT, o łącznej powierzchni 0,09 ha - §20;
- 13) tereny parkingów oraz zabudowy gospodarczo-garażowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KG, 2KG, 3KG, 4KG, 5KG, 6KG, 7KG, o łącznej powierzchni 1,22 ha - §21;
- 14) tereny komunikacji:

- a) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG, o powierzchni 1,62 ha - §22;
- b) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ, o powierzchni 0,30 ha - §23;
- c) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, o łącznej powierzchni 1,31 ha - §24;
- d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, o łącznej powierzchni 2,30 ha - §25;
- e) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - pieszo-jezdni, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDDx, 2KDDx, 3KDDx, 4KDDx, 5KDDx, 6KDDx, 7KDDx, 8KDDx, 9KDDx, 10KDDx, 11KDDx, 12KDDx, 13KDDx, o łącznej powierzchni 0,94 ha - §26;
- f) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KPR, 2KPR, 3KPR, 4KPR, 5KPR, o łącznej powierzchni 0,27 ha - §27;
- g) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, o łącznej powierzchni – 0,63 ha - §28.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż:
 - a) 1,5 m - okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych,
 - b) 3,0 m – pochylni i spoczników z wyjątkiem linii zabudowy tożsamy z liniami rozgraniczającymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, miejsc postojowych, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni ozdobnej;
- 3) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych o mniejszej powierzchni oraz mniejszej szerokości frontu niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 5) dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 6) dopuszczenie rozbiórki istniejących obiektów budowlanych;
- 7) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy;
- 8) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° – odcienie koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego;
- 9) kolor elewacji: biały, odcienie beżu lub szarości oraz kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 10) dopuszczenie realizacji lukarn o maksymalnej łącznej szerokości nie większej niż 40% szerokości połaci dachu;
- 11) zakaz stosowania lukarn typu trapezowego;
- 12) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży o konstrukcji stalowej oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 13) zakaz lokalizacji reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów;
- 14) dopuszczenie lokalizacji szyldów o maksymalnej powierzchni ekspozycji 10,0 m², wyłącznie wolnostojących lub zlokalizowanych na elewacjach budynków;
- 15) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz przęseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 16) maksymalną wysokość ogrodzeń – 1,8 m, z wyjątkiem terenu 1US, dla którego nie ustala się maksymalnej wysokości ogrodzeń.

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

- 1) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wyłącznie na terenie 4U oraz z zakresu inwestycji celu publicznego na całym obszarze planu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu produkcji;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem tereny:
 - a) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 1MW/U, kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - d) 1UK, kwalifikowany jest jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) 1RM, 2RM, 3RM, kwalifikowane są jako tereny zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów;
- 7) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, biogazowni oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę „K” ochrony krajobrazu zabytkowego cmentarza, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, w obrębie której ochronie podlegają:
 - a) historyczna granica założeń zieleni komponowanej,
 - b) rozplanowanie i skład gatunkowy zieleni,
 - c) rozplanowanie ścieżek i alejek;
- 2) strefę „W-III” ograniczonej ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego, w obrębie której obowiązuje ochrona zabytków archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 7. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, iż obszar przestrzeni publicznej obejmuje tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: UK, US, ZP, ZC/ZP, KDG, KDZ, KDD, KDDx, KPR.

2. W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację obiektów, o których mowa w ustaleniach szczegółowych uchwały.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, w tym dotyczących bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, do czasu skablowania linii.

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, ustala się:

1.1MN (1,14 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	zabudowa garażowa i gospodarcza wolnostojąca lub dobudowana do zabudowy mieszkaniowej;

3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	<p>a)nakaz zachowania istniejącego terenu podmokłego i zbiornika wodnego wraz z istniejącą zielenią, b)dopuszczenie uzupełnienia zagospodarowania terenu zielenią parkową ze ścieżką spacerową oraz oświetleniem; c)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01, d)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,20, e)maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 10%, f)minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%, g)dachy: - budynków mieszkalnych: symetryczne, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem lit. h, - garaży i budynków gospodarczych: płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° lub symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 35°, h)dopuszczenie na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, i)nakaz realizacji głównej kalenicy dachu równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną, j)maksymalna wysokość: - zabudowy mieszkaniowej: 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, - zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,5 m, 1 kondygnacja nadziemna, k)minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: 1000 m², l)minimalna szerokość frontu nowych działek budowlanych: 18,0 m, z wyjątkiem działek skrajnych;</p>
4)	obsługa komunikacyjna:	z drogi 2KDD;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	30%.
2.2MN (0,32 ha), 7MN (0,15 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	zabudowa garażowa i gospodarcza wolnostojąca lub dobudowana do zabudowy mieszkaniowej;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	<p>a)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01, b)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,50, c)maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%, d)minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%, e)dachy: - budynków mieszkalnych: symetryczne dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 40° do 45°, z zastrzeżeniem lit. f, - garaży i budynków gospodarczych: płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° lub symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 35°, f)dopuszczenie na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, g)nakaz realizacji głównej kalenicy dachu równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną, h)maksymalna wysokość: - zabudowy mieszkaniowej: 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje</p>

		nadziemne, - zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,5 m, 1 kondygnacja nadziemna, i) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: 650 m ² , j) minimalna szerokość frontu nowych działek budowlanych: 18,0 m, z wyjątkiem działek skrajnych;
4)	obsługa komunikacyjna:	a) terenu 2MN: z drogi 2KDD, b) terenu 7MN: z dróg 2KDL, 3KDDx, 7KDDx;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	30%.
3.3MN (0,37 ha), 4MN (0,44 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	zabudowa garażowa i gospodarcza wolnostojąca lub dobudowana do zabudowy mieszkaniowej;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01, b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,40, c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%, d) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%, e) dachy: - budynków mieszkalnych: symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 40°, z zastrzeżeniem lit. f, - garaży i budynków gospodarczych: płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° lub symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 35°, f) dopuszczenie na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, g) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną, h) maksymalna wysokość: - zabudowy mieszkaniowej: 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, - zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,5 m, 1 kondygnacja nadziemna, i) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: 800 m ² , j) minimalna szerokość frontu nowych działek budowlanych: 18,0 m, z wyjątkiem działek skrajnych;
4)	obsługa komunikacyjna:	z drogi 3KDD;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	30%.
4.5MN (0,24 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	zabudowa garażowa i gospodarcza wolnostojąca lub dobudowana do zabudowy mieszkaniowej;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01, b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60, c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%, d) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%, e) dachy:

		<ul style="list-style-type: none"> - budynków mieszkalnych: symetryczne, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. f, - garaży i budynków gospodarczych: płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° lub symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 35°, f) dopuszczenie na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, g) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną, h) maksymalna wysokość: <ul style="list-style-type: none"> - zabudowy mieszkaniowej: 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, - zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,5 m, 1 kondygnacja nadziemna, i) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: 550 m², j) minimalna szerokość frontu nowych działek budowlanych: 18,0 m, z wyjątkiem działek skrajnych;
4)	obsługa komunikacyjna:	z dróg 2KDD, 4KDD, 4KDDx;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	30%.
5.6MN (0,34 ha), 8MN (0,41 ha), 9MN (0,22 ha), 10MN (0,06 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	<ul style="list-style-type: none"> a) zabudowa garażowa i gospodarcza wolnostojąca lub dobudowana do zabudowy mieszkaniowej, b) wiaty i altany o maksymalnej powierzchni 30 m²;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	<ul style="list-style-type: none"> a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01, b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60, c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%, d) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%, e) dachy: <ul style="list-style-type: none"> - budynków mieszkalnych na terenach 6MN, 8MN, 10MN: symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 40° do 45°, z zastrzeżeniem lit. f, - budynków mieszkalnych na terenie 9MN: płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° lub symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 40° do 45°, - garaży i budynków gospodarczych: płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° lub symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 35°, f) dopuszczenie na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, g) maksymalna wysokość: <ul style="list-style-type: none"> - zabudowy mieszkaniowej: 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, - zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,5 m, 1 kondygnacja nadziemna, h) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: 600 m², i) minimalna szerokość frontu nowych działek budowlanych: 18,0 m, z wyjątkiem działek skrajnych;
4)	obsługa komunikacyjna:	<ul style="list-style-type: none"> a) terenu 6MN: z drogi 7KDDx, b) terenu 8MN: z dróg 2KDL, 7KDDx, c) terenu 9MN: z drogi 2KDL, d) terenu 10MN: z dróg 2KDW, 8KDDx, 9KDDx;

5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	30%.
6.11MN (0,13 ha), 12MN (0,56 ha), 13MN (0,17 ha), 15MN (0,08 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	zabudowa garażowa i gospodarcza wolnostojąca lub dobudowana do zabudowy mieszkaniowej;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	<p>a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,</p> <p>b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60,</p> <p>c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%,</p> <p>d) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,</p> <p>e) dachy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynków na terenach 15MN, 13MN: symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem lit. f, - budynków mieszkalnych na terenach 11MN, 12MN: symetryczne, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem lit. f, - garaży i budynków gospodarczych na terenach 11MN, 12MN: płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° lub symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 35°, f) dopuszczenie na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, g) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną, h) maksymalna wysokość: <ul style="list-style-type: none"> - zabudowy mieszkaniowej: 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, - zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,5 m, 1 kondygnacja nadziemna, i) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: 800 m², j) minimalna szerokość frontu nowych działek budowlanych: 18,0 m, z wyjątkiem działek skrajnych;
4)	obsługa komunikacyjna:	<p>a) terenów 11MN, 12MN: z drogi 9KDD,</p> <p>b) terenu 13MN: z dróg 1KDZ, 11KDDx,</p> <p>c) terenu 15MN: z dróg 1KDZ, 13KDDx;</p>
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	30%.
7.14MN (0,09 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	zabudowa garażowa i gospodarcza wolnostojąca lub zblokowana ze sobą w granicy działki;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	<p>a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,</p> <p>b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,40,</p> <p>c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,</p> <p>d) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%,</p> <p>e) dachy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynków mieszkalnych: symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°,

		<ul style="list-style-type: none"> - garaży i budynków gospodarczych: symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 35°, f) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną, g) maksymalna wysokość: - zabudowy mieszkaniowej: 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, - zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,5 m, 1 kondygnacja nadziemna, h) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: 450 m², i) minimalna szerokość frontu nowych działek budowlanych: 10,0 m, z wyjątkiem działek skrajnych;
4)	obsługa komunikacyjna:	z dróg 1KDZ, 11KDDx, 12KDDx, 13KDDx;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	30%.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, ustala się:

1. 1MW (0,70 ha), 2MW (0,42 ha), 3MW (0,19 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	a) zabudowa infrastruktury technicznej, b) place zabaw;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	<ul style="list-style-type: none"> a) orientacyjny przebieg ciągu pieszego na terenach 1MW, 3MW, zgodnie z rysunkiem planu, b) zakaz realizacji ogrodzeń, c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01, d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,40, e) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 35%, f) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%, g) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, h) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, i) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: 1400 m², j) minimalna szerokość frontu nowych działek budowlanych: 18,0 m, z wyjątkiem działek skrajnych;
4)	obsługa komunikacyjna:	<ul style="list-style-type: none"> a) terenu 1MW: z dróg 4KDD, 5KDD, b) terenu 2MW: z dróg 4KDD, 5KDD, 5KDDx, 6KDDx, c) terenu 3MW: z drogi 4KDD;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	15%.
2. 4MW (0,34 ha), 5MW (0,09 ha), 7MW (0,07 ha), 8MW (0,06 ha), 9MW (0,05 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	a) zabudowa infrastruktury technicznej, b) place zabaw;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	<ul style="list-style-type: none"> a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01, b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: <ul style="list-style-type: none"> - na terenach 4MW, 5MW, 7MW, 8MW: 1,20, - na terenie 9MW: 0,90, c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: <ul style="list-style-type: none"> - na terenach 4MW, 5MW, 7MW, 8MW: 40%, - na terenie 9MW: 30%

		<p>d) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%,</p> <p>e) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° lub symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°,</p> <p>f) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,</p> <p>g) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na terenie 4MW: 650 m², - na terenie 5MW: 800 m², - na terenie 7MW: 700 m², - na terenach 8MW, 9MW: 500 m², <p>h) minimalna szerokość frontu nowych działek budowlanych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na terenach 4MW, 5MW, 7MW: 18,0 m, - na terenach 8MW, 9MW: 16,0 m <p>z wyjątkiem działek skrajnych;</p>
4)	obsługa komunikacyjna:	<p>a) terenu 4MW: z dróg 6KDD, 7KDD, 6KDDx,</p> <p>b) terenu 5MW: z drogi 7KDD,</p> <p>c) terenu 7MW: z dróg 8KDDx, 9KDDx,</p> <p>d) terenu 8MW: z dróg 8KDDx, 10KDDx,</p> <p>e) terenu 9MW: z drogi 11KDDx;</p>
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	15%.
3.6MW (0,35 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	<p>a) zabudowa infrastruktury technicznej,</p> <p>b) place zabaw;</p>
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	<p>a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,</p> <p>b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,50,</p> <p>c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%,</p> <p>d) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%,</p> <p>e) dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°,</p> <p>f) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,</p> <p>g) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: 1500 m²,</p> <p>h) minimalna szerokość frontu nowych działek budowlanych: 18,0 m, z wyjątkiem działek skrajnych;</p>
4)	obsługa komunikacyjna:	z dróg 7KDD, 8KDD;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	15%.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U ustala się:

1.1MN/U (0,30 ha), 2MN/U (0,34 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	<p>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,</p> <p>b) zabudowa usługowa, z zakresu usług nieuciążliwych, dobudowana do zabudowy mieszkaniowej;</p>
2)	przeznaczenie uzupełniające:	zabudowa garażowa i gospodarcza wolnostojąca lub dobudowana do zabudowy mieszkaniowej;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	<p>a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,</p> <p>b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60,</p> <p>c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni</p>

		<p>działki: 30%, d) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%, e) dachy: - budynków mieszkalnych: symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 40° z zastrzeżeniem lit. f, - budynków usługowych, garaży i budynków gospodarczych: płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° lub symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 40°, f) dopuszczenie na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, g) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną, h) maksymalna wysokość: - zabudowy mieszkaniowej: 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, - zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej: 6,5 m, 1 kondygnacja nadziemna, i) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: 1000 m², j) minimalna szerokość frontu nowych działek budowlanych: 18,0 m, z wyjątkiem działek skrajnych;</p>
4)	obsługa komunikacyjna:	z dróg 1KDL, 2KDD;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	30%.
2.3MN/U (0,23 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, b) zabudowa usługowa, z zakresu usług nieuciążliwych;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	zabudowa garażowa i gospodarcza wolnostojąca lub dobudowana do zabudowy mieszkaniowej;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a) orientacyjny przebieg ciągu pieszego, zgodnie z rysunkiem planu, b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01, c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60, d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%, e) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%, f) dachy: - budynków mieszkalnych i usługowych: symetryczne, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° z zastrzeżeniem lit. g, - garaży i budynków gospodarczych: płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° lub symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 35°, g) dopuszczenie na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, h) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną, i) maksymalna wysokość: - zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, - zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,5 m, 1 kondygnacja nadziemna; j) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: 1000 m ² , k) minimalna szerokość frontu nowych działek budowlanych: 18,0 m, z wyjątkiem działek skrajnych;

4)	obsługa komunikacyjna:	z drogi 1KDL;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	30%.
3.4MN/U (0,15 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	a)zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, b)zabudowa usługowa, z zakresu usług nieuciążliwych;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	zabudowa garażowa i gospodarcza wolnostojąca lub dobudowana do zabudowy mieszkaniowej;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01, b)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,50, c)maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%, d)minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%, e)dachy: - budynków mieszkalnych: symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 40° do 45° z zastrzeżeniem lit. f, - budynków usługowych, garaży i budynków gospodarczych: płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° lub symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 40°, f)dopuszczenie na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego realizacji dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°, g)nakaz realizacji głównej kalenicy dachu równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną, h)maksymalna wysokość: - zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, - zabudowy garażowej i gospodarczej: 6,5 m, 1 kondygnacja nadziemna, i)minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: 700 m ² , j)minimalna szerokość frontu nowych działek budowlanych: 18,0 m, z wyjątkiem działek skrajnych;
4)	obsługa komunikacyjna:	z drogi 4KDD;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	30%.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW/U, ustala się:

1.1MW/U (0,24 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	a)zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	a)lokale usługowe, z zakresu usług nieuciążliwych, b)zabudowa infrastruktury technicznej, c)plac zabaw;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01, b)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60, c)maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%, d)minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%, e)dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° lub dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 40°;

		f)maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, g)minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: 2000 m ² , h)minimalna szerokość frontu nowych działek budowlanych: 25,0 m;
4)	obsługa komunikacyjna:	z dróg 9KDD, 2KDW;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	15%.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, ustala się:

1.1U (0,03 ha), 2U (0,11 ha), 3U (0,03 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	zabudowa usługowa, z zakresu usług nieuciążliwych;
2)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01, b)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,80, c)maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%, d)minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%, e)dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° lub dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, f)maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, g)minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: - na terenach 1U, 3U: 250 m ² , - na terenie 2U: 1000 m ² , h)minimalna szerokość frontu nowych działek budowlanych: - na terenach 1U, 3U: 10,0 m, - na terenie 2U: 18,0 m;
3)	obsługa komunikacyjna:	a)terenu 1U: z dróg 5KDDx, 6KDDx, b)terenu 2U: z drogi 2KDW, c)terenu 3U: z drogi 13KDDx;
4)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	30%.
2.4U (3,10 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	a)zabudowa usługowa, w tym między innymi hotelowa, administracyjno-biurowa, b)zabudowa magazynowa;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	a)zabudowa garażowa i gospodarcza wolnostojąca lub dobudowana do zabudowy usługowej, b)nieuciążliwa zabudowa produkcyjna wbudowana w zabudowie magazynowej, z zastrzeżeniem ustaleń §5 pkt 1, 2, 3, 4;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)dopuszczenie sytuowania wolnostojących portierni, o maksymalnej powierzchni użytkowej do 20,0 m ² i wysokości do 4,0 m, pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy, b)nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, c)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,10, d)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,00, e)maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%, f)minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%, g)dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° lub dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci

		dachowych od 15° do 40°, h)maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, i)minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: 2500 m ² , j)minimalna szerokość frontu nowych działek budowlanych: 30,0 m, z wyjątkiem działek skrajnych;
4)	obsługa komunikacyjna:	z drogi 1KDZ lub z dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 120;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	30%.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IUK, ustala się:

1.IUK (0,38 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	zabudowa usług kultury, w tym między innymi świetlica;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	a)zabudowa związana ze sportem i rekreacją, w tym między innymi pomieszczenia klubowe z zapleczem socjalno-sanitarnym, b)plac zabaw;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)orientacyjny przebieg ciągu pieszego, zgodnie z rysunkiem planu, b)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01, c)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,30, d)maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%, e)minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%, f)dachy symetryczne dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 40°, g)maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne; h)minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: 1500 m ² , i)minimalna szerokość frontu nowych działek budowlanych: 18,0 m, z wyjątkiem działek skrajnych;
4)	obsługa komunikacyjna:	z drogi 2KDD;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	0% dla nieruchomości należących do gminy Gryfino.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IUS, ustala się:

1.IUS (1,19 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	teren sportu i rekreacji, w tym między innymi boisko sportowe do piłki nożnej;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	a)urządzenia sportowe oraz obiekty służące funkcjonowaniu boisk, w tym trybuny, zadaszenia, oświetlenie, b)obiekty rekreacji, c)ujęcie wód podziemnych wraz ze strefą ochronną, d)budowle, sieci i urządzenia związane z projektowanym ujęciem wód podziemnych,
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)zakaz lokalizacji budynków, b)orientacyjny przebieg ciągu pieszego, zgodnie z rysunkiem planu, c)minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu: 50%;
4)	obsługa komunikacyjna:	z drogi 2KDD;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, ustala się:

1.1ZP (0,35 ha), 2ZP (0,54 ha), 3ZP (0,19 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	tereny zieleni urządzonej, w tym między innymi zieleni parkowa, skwer zieleni publicznej;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	a)zbiorniki wodne, b)ścieżki spacerowe, c)place zabaw oraz obiekty rekreacji, d)oświetlenie, e)na terenie 1ZP chodnik oraz plac pod handel okazjonalny;
3)	zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)zakaz lokalizacji budynków, b)zakaz grodzenia terenów 1ZP, 2ZP, c)dopuszczenie zagospodarowania terenu 3ZP łącznie z terenem 1ZC/ZP, d)zagospodarowanie zielenią ozdobną z zachowaniem istniejącego drzewostanu, e)zakaz realizacji nasadzeń drzew i krzewów obcych geograficznie, f)orientacyjny przebieg ciągów pieszych, zgodnie z rysunkiem planu, g)minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu: 80%;
4)	obsługa komunikacyjna:	a)terenu 1ZP: z dróg 7KDD, 5KDDx, b)terenu 2ZP: z dróg 2KDL, 7KDDx, c)terenu 3ZP: z drogi 8KDD;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC/ZP, ustala się:

1.1ZC/ZP (1,13 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	a)zabytkowy cmentarz, b)teren zieleni urządzonej, w tym między innymi zieleni parkowa;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	a)ścieżki spacerowe, b)obiekty rekreacji, c)oświetlenie;
3)	zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)zakaz lokalizacji budynków, b)zakaz grodzenia terenu, c)dopuszczenie zagospodarowania terenu 1ZC/ZP łącznie z terenem 3ZP, d)zagospodarowanie zielenią ozdobną z zachowaniem istniejącego drzewostanu, e)zakaz realizacji nasadzeń drzew i krzewów obcych geograficznie, f)orientacyjny przebieg ciągu pieszego, zgodnie z rysunkiem planu, g)minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu: 80%;
4)	obsługa komunikacyjna:	z drogi 2KDL;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZD, 2ZD, 3ZD, 4ZD, 5ZD, 6ZD, 7ZD, 8ZD, 9ZD, 10ZD, 11ZD, ustala się:

1.1ZD (0,46 ha), 2ZD (0,95 ha), 3ZD (0,48 ha), 4ZD (0,54 ha), 5ZD (0,12 ha), 6ZD (0,22 ha), 7ZD (0,49 ha), 8ZD (0,62 ha), 9ZD (0,11 ha), 10ZD (0,37 ha), 11ZD (0,17 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	zabudowa ogrodów działkowych, w formie altan działkowych wolnostojących;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	a)zabudowa gospodarcza, b)place zabaw oraz obiekty rekreacji;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)orientacyjny przebieg ciągów pieszych, zgodnie z rysunkiem planu, b)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce: 0,01, c)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce: 0,20,

		d)maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%, e)minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki: 70%, f)dachy symetryczne, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 40°, g)maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;
4)	obsługa komunikacyjna:	a)terenu 1ZD, 2ZD, 3ZD, 4ZD: z dróg 2KDD, 1KDW, b)terenu 5ZD: z dróg 4KDD, 4KDDx, c)terenu 6ZD: z dróg 2KDD, 1KDDx, d)terenu 7ZD: z dróg 2KDD, 2KDDx, e)terenu 8ZD: z dróg 2KDDx, 3KDDx, f)terenu 9ZD: z drogi 3KDDx, g)terenu 10ZD: poprzez teren 1KG z dróg 4KDD, 6KDD, h)terenu 11ZD: poprzez teren 2KG z dróg 6KDD, 7KDD;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM, ustala się:

1. 1RM (0,40 ha), 2RM (0,76 ha), 3RM (0,08 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	zabudowa zagrodowa;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	zabudowa garażowa i gospodarcza wolnostojąca lub dobudowana do zabudowy zagrodowej;
3)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce: 0,01, b)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce: 0,50, c)maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%, d)minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki: 50%, e)dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, f)nakaz realizacji głównej kalenicy dachu równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną, g)maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
4)	obsługa komunikacyjna:	a)terenu 1RM: z drogi 1KDG, b)terenu 2RM: z drogi 13KDDx, c)terenu 3RM: z dróg 1KDZ, 12KDDx, 13KDDx;
5)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IT, 2IT, 3IT, ustala się:

1. 1IT (0,03 ha), 3IT (0,02 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	a)zabudowa infrastruktury technicznej, w tym obiekty budowlane, sieci i urządzenia związane z infrastrukturą teletechniczną i telekomunikacyjną, b)pozostałe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce: 0,01, b)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce: 0,30, c)maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%, d)minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki: 40%, e)dachy płaskie lub symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°, f)maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;
3)	obsługa komunikacyjna:	a)terenu 1IT: z drogi 6KDDx,

		b)terenu 3IT: z dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 120, poprzez teren 4U;
4)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.
2.2IT (0,04 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	a)zabudowa infrastruktury technicznej, w tym obiekty budowlane, sieci i urządzenia związane z infrastrukturą elektroenergetyczną, b)pozostałe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce: 0,01, b)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce: 0,15, c)maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%, d)minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki: 50%, e)dachy płaskie lub symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°, f)maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;
3)	obsługa komunikacyjna:	z dróg 3KDDx, 7KDDx;
4)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KG, 2KG, 3KG, 4KG, 5KG, 6KG, 7KG, ustala się:

1.1KG (0,30 ha), 2KG (0,15 ha), 3KG (0,15 ha), 4KG (0,29 ha), 5KG (0,11 ha), 6KG (0,16 ha), 7KG (0,06 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	a)parkingi, b)zabudowa gospodarczo-garażowa wolnostojąca lub szeregowa;
2)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01, b)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej na terenach: - 4KG, 5KG, 6KG: 0,25, - 2KG, 7KG: 0,30, - 1KG, 3KG: 0,35, c)maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki na terenach: - 4KG, 5KG, 6KG: 25%, - 2KG, 7KG: 30%, - 1KG, 3KG: 35%, d)minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%, e)dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° lub symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 20°, z zastrzeżeniem lit. f, f)ustala się realizację w ramach wydzielonego terenu, tylko jednego rodzaju dachów, tj. dachy płaskie lub symetryczne dwuspadowe, g)maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m, 1 kondygnacja nadziemna, h)minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: - na terenach 1KG, 2KG, 3KG: 30 m ² , - na terenach 4KG, 5KG, 6KG, 7KG: 60 m ² , i)minimalna szerokość frontu nowych działek budowlanych: - na terenach 1KG, 2KG, 3KG: 4,0 m , - na terenach 4KG, 5KG, 6KG, 7KG: 5,0 m z wyjątkiem działek skrajnych;
3)	obsługa komunikacyjna:	a)terenu 1KG: z dróg 4KDD, 6KDD, b)terenu 2KG: z drogi 6KDD, c)terenu 3KG: z drogi 8KDD, d)terenu 4KG: z dróg 2KDW, 8KDDx, e)terenu 5KG: z dróg 8KDDx, 9KDDx,

		f)terenu 6KG: z dróg 8KDDx, 10KDDx, g)terenu 7KG: z dróg 11KDDx, 13KDDx;
4)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG, ustala się:

1.1KDG (1,62 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	droga publiczna klasy głównej;
2)	zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, b)dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, c)dopuszczenie realizacji przystanków autobusowych, zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych, d)zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
3)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ, ustala się:

1.1KDZ (0,30 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	droga publiczna klasy zbiorczej;
2)	zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, b)dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, c)dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej, d)zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
3)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, ustala się:

1.1KDL (0,38 ha), 2KDL (0,93 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	drogi publiczne klasy lokalnej;
2)	zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, b)dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym związanych z istniejącą przepompownią ścieków, c)dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej, d)dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
3)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, ustala się:

1.1KDD (0,05 ha), 2KDD (0,83 ha), 3KDD (0,30 ha), 4KDD (0,33 ha), 5KDD (0,13 ha), 6KDD (0,11 ha), 7KDD (0,10 ha), 8KDD (0,16 ha), 9KDD (0,11 ha), 10KDD (0,18 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	drogi publiczne klasy dojazdowej;
2)	zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, b)dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, c)dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej, d)dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
3)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDDx, 2KDDx, 3KDDx, 4KDDx, 5KDDx, 6KDDx, 7KDDx, 8KDDx, 9KDDx, 10KDDx, 11KDDx, 12KDDx, 13KDDx, ustala się:

1.1KDDx (0,03 ha), 2KDDx (0,07 ha), 3KDDx (0,07 ha), 4KDDx (0,04 ha), 5KDDx (0,15 ha), 6KDDx (0,04 ha), 7KDDx (0,16 ha), 8KDDx (0,09 ha), 9KDDx (0,05 ha), 10KDDx (0,04 ha), 11KDDx (0,05 ha), 12KDDx (0,04 ha), 13KDDx (0,11 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	drogi publiczne klasy dojazdowej - pieszo-jezdnie;
2)	zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, c) dopuszczenie połączenia strefy ruchu pieszego, rowerowego i kołowego lub rozdzielanie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni, d) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej, e) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
3)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KPR, 2KPR, 3KPR, 4KPR, 5KPR, ustala się:

1.1KPR (0,03 ha), 2KPR (0,03 ha), 3KPR (0,08 ha), 4KPR (0,11 ha), 5KPR (0,02 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	publiczne ciągi pieszo-rowerowe;
2)	zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, b) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej;
3)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW ustala się:

1.1KDW (0,26 ha), 2KDW (0,27 ha), 3KDW (0,10 ha):		
1)	przeznaczenie podstawowe:	drogi wewnętrzne;
2)	zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, b) dopuszczenie połączenia strefy ruchu pieszego, rowerowego i kołowego lub rozdzielanie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni, c) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej;
3)	stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	5%.

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

- 1) powiązania zewnętrzne układu komunikacyjnego dla obszaru objętego planem odbywać się będą poprzez:
 - a) drogę publiczną klasy głównej, oznaczoną symbolem 1KDG,
 - b) drogę publiczną klasy zbiorczej, oznaczoną symbolem 1KDZ,
 - c) drogę publiczną klasy lokalnej, oznaczoną symbolem 2KDL, włączone do drogi wojewódzkiej nr 120, zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) lokalizację terenów 1KDG, 1KDZ w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) lokalizację terenów 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 1KDDx, 2KDDx, 3KDDx, 4KDDx, 5KDDx, 6KDDx, 7KDDx, 8KDDx, 9KDDx, 10KDDx, 11KDDx, 12KDDx, 13KDDx, 1KPR, 2KPR, 3KPR, 4KPR, 5KPR, w granicach terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej lub terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne - co najmniej 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażach,
 - b) budynki mieszkalne wielorodzinne - co najmniej 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe na parkingach lub w garażach zlokalizowanych na terenach KG,
 - c) budynki handlowe, usługowe i produkcyjne - co najmniej 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej,
 - d) budynki magazynowe - co najmniej 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej,
 - e) gastronomia - co najmniej 3 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - f) biura - co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - g) przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie - co najmniej 1 miejsce postojowe na 1 gabinet,
 - h) biblioteki, świetlice, kluby sportowe - co najmniej 1 miejsce postojowe na 20 użytkowników,
 - i) obiekty sportu i rekreacji, w tym siłownie, fitness - co najmniej 3 miejsca postojowe na 10 korzystających,
 - j) boisko sportowe - co najmniej 5 miejsc postojowych, z dopuszczeniem lokalizacji miejsc postojowych w granicach terenu 1UK;
- 5) w przypadku, gdy obliczona według zasad określonych w pkt 4, sumaryczna liczba miejsc postojowych przekroczy 5 miejsc, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie co najmniej:
- a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
 - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 75,
 - c) 2 % ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 75 a sposób ich usytuowania musi umożliwiać osobom niepełnosprawnym bezpośredni dostęp do ciągów pieszych;
- 6) nakaz zapewnienia co najmniej 2 miejsc postojowych dla autobusów na terenie 1US;
- 7) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach pozostałych terenów, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości lokalizacji w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
 - 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych oraz zapewnienie wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych;
 - 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków komunalnych;
 - 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, a następnie do cieków wodnych, zlokalizowanego poza obszarem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zasilanie z:
 - istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - indywidualnych źródeł energii elektrycznej, wytwarzanej między innymi w układach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych,
 - c) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW, z wyjątkiem turbin wiatrowych;
- 10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 30. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach:
- a) 1KG, 2KG, 3KG - 30 m²,
 - b) 4KG, 5KG, 6KG, 7KG – 60 m²;
 - c) 1U, 3U - 250 m²,
 - d) 14MN - 450 m²,
 - e) 8MW, 9MW - 500 m²,
 - f) 5MN - 550 m²,
 - g) 6MN, 8MN, 9MN, 10MN - 600 m²,
 - h) 2MN, 7MN, 4MW - 650 m²,
 - i) 7MW, 4MN/U - 700 m²,
 - j) 3MN, 4MN, 11MN, 12MN, 13MN, 15MN, 5MW - 800 m²,
 - k) 1MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 2U - 1000 m²,
 - l) 1MW, 2MW, 3MW – 1400 m²,
 - m) 6MW, 1UK - 1500 m²,
 - n) 1MW/U - 2000 m²,
 - o) 4U - 2500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 18,0 m, z wyjątkiem terenów:
- a) 1KG, 2KG, 3KG – 4,0 m,
 - b) 4KG, 5KG, 6KG, 7KG – 5,0 m;
 - c) 1U, 3U – 10,0 m,
 - d) 14MN – 10,0 m,

e) 8MW, 9MW – 16,0 m,

f) 1MW/U – 25,0 m,

g) 4U – 30,0 m;

3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80°–100°.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 31. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

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

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY

Rafał Guga

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Gryfinie

z dnia.....2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gryfinie

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino – miejscowość Gardno

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) Rada Miejska w Gryfinie stwierdza, że:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gryfinie		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	18.04. 2019 r.	1) wyłączyć teren 4U z zapisu §4 pkt 13 i 14; 2) w przypadku nieuwzględnienia ww. uwagi zwiększyć maksymalną powierzchnię ekspozycji sztyldów do 10 m ² ; 3) w §13 ust. 2 włączyć zabudowę magazynową do podstawowego przeznaczenia; 4) w przeznaczeniu uzupełniającym w §13 dodać punkt: zabudowa produkcyjna wbudowana w zabudowie magazynowej. Możliwość prowadzenia nieuciążliwej produkcji w obiektach magazynowych (z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko); 5) w §13 zwiększyć powierzchnię zabudowy do 50%; 6) w §13 dopuścić dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15 do 40 stopni.	Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4U	§4 oraz §13	2.X 3.X 4.X 5.X 6.X	1.X			-
2	29.04. 2019 r.	Uwzględnić możliwość budowy wiat i altan na terenach 6MN, 8MN, 9MN, 10MN oraz określić ich powierzchnię.	Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 6MN, 8MN, 9MN, 10MN	§4 oraz §13	X				-
3	29.04. 2019 r.	1) wyłączenie z projektu terenów 1ZD, 2ZD, 3ZD, 4ZD; 2) uwzględnić na terenie 1ZP utwardzony plan pod okazjonalny handel; 3) uwzględnić na terenie 1ZP możliwość budowy chodnika.	Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZD, 2ZD, 3ZD, 4ZD, 1ZP	§16 oraz §18	2.X 3.X	1.X			-

4	29.04.2019 r.	Zmniejszenie minimalnej powierzchni działek wydzielanych na terenie 3KG do 30 m ² .	Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3KG	§21	X				-
5	29.04.2019 r.	Zmniejszenie minimalnej powierzchni działek wydzielanych na terenie 3KG do 30 m ² .	Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3KG	§21	X				-
6	29.04.2019 r.	Wykreślenie zapisu 1KPR ze względu na naruszenie prawa własności.	Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3KG	§21		X			-
7	29.04.2019 r.	Zmniejszenie minimalnej powierzchni działek wydzielanych na terenie 3KG do 30 m ² .	Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3KG	§21	X				-
8	29.04.2019 r.	Zmniejszenie minimalnej powierzchni działek wydzielanych na terenie 3KG do 30 m ² .	Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3KG	§21	X				-
9	29.04.2019 r.	Zmniejszenie minimalnej powierzchni działek wydzielanych na terenie 3KG do 30 m ² .	Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3KG	§21	X				-
10	29.04.2019 r.	Zmniejszenie minimalnej powierzchni działek wydzielanych na terenie 3KG do 30 m ² .	Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3KG	§21	X				-
11	29.04.2019 r.	Zmniejszenie minimalnej powierzchni działek wydzielanych na terenie 3KG do 30 m ² .	Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3KG	§21	X				-

**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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

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

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zmianami), stanowią zadania własne gminy.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy obejmują budowę publicznych dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych należących do gminy oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

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

§ 4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zmianami), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy będzie określała uchwała Rady Miejskiej w Gryfinie;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy będą ustalane w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji będzie przekraczał jeden rok budżetowy, ujmowane będą w Wieloletniej Prognozie Finansowej.

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

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji ściekowej i deszczowej wskazanych w §2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2019 r. poz. 1437 ze zmianami) ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego w oparciu o uchwalane przez Radę Miejską w Gryfinie wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych lub przez budżet gminy.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii cieplnej lub energii elektrycznej wykazanych w §2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2019 r. poz. 755 ze zmianami).

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino – miejscowość Gardno, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zmianami),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami), zwana dalej ustawą,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 ze zmianami),
- ustawa 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 2018 r. poz. 2081 ze zmianami),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Po podjęciu Uchwały Nr XI/89/15 z dnia 6 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino – miejscowość Gardno, rozpoczęto procedurę planistyczną.

Głównym celem opracowania miejscowego planu, jest wprowadzenie zmian w strukturze przestrzennej obszaru zgodnie z polityką przestrzenną gminy, zawartą w studium, biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania, dotychczasowe zapisy prawa miejscowego oraz zachowanie ładu przestrzennego. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zabudowy usługowej, zabudowy zagrodowej oraz na cele ogrodów działkowych, zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, komunikacji i infrastruktury technicznej.

Na części obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Gardno – rejon ul. Słonecznej, uchwalony Uchwałą Nr XVIII/158/12 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 22 marca 2012 r.

W obszarze planu utrzymane zostały w większości funkcje ustalone w planie obowiązującym, a jedyne zmiany dotyczą rozszerzenia możliwości inwestycyjnych oraz umożliwienia realizacji zabudowy na terenach dotychczas nie objętych planem. Natomiast parametry zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zostały uściśnione, bez znaczących zmian.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Zgodnie z art. 53 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 Burmistrz wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino.

Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania.

Niezbędne było również uzyskanie decyzji dotyczącej wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr GZ.tr.602.93.2018 została wydana w dniu 4 grudnia 2018 r. Zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne uzyskana została dla 4,5553 ha gruntów rolnych klas RIIIa, Br-RIIIa, RIIIb, Br-RIIIb, S-RIIIb.

Po otrzymaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 marca 2019 r. do 9 kwietnia 2019 r. Na dzień 8 kwietnia 2019 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 30 kwietnia 2019 r. W ustalonym terminie

wpłynęło 11 pism zawierających łącznie 18 uwag, z których 3 uwagi nie zostały uwzględnione przez Burmistrza, natomiast 15 uwag zostało uwzględnionych w projekcie planu.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §9-28 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

2)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

3)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez zawiadomienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

4)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy, poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);

5)walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez umożliwienie realizacji zabudowy z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);

6)prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;

7)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

8)potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;

9)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

10)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;

11)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla aktualnych i potencjalnych inwestorów, na obszarze objętym przedmiotowym planem, warunków gospodarowania zgodnych z ich zamierzeniami, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju gminy Gryfino.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Dla projektowanej zabudowy zapewniony został odpowiedni dostęp do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Nowa zabudowa, zlokalizowana będzie na obszarze w granicach miejscowości Gardno, który ma bardzo dobry dostęp do dróg publicznych i możliwość przyłączenia do istniejących sieci infrastruktury technicznej.

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.

Wpływ na finanse publiczne gminy, został przedstawiony w, sporządzonej do planu, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.