



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 17 października 2024 r.

Poz. 4795

UCHWAŁA NR VII/60/24 RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE

z dnia 26 września 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino - okolice Pałacyku pod Lwami w Gryfinie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, poz. 721) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Miejska w Gryfinie uchwala co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr LXI/438/22 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino - okolice Pałacyku pod Lwami w Gryfinie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino zatwierdzonego uchwałą Nr XL/314/21 z dnia 26 sierpnia 2021 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino - okolice Pałacyku pod Lwami w Gryfinie, zwany dalej „planem miejscowym”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny w skali 1:500, zwany dalej „rysunkiem”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gryfinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gryfinie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Obszar objęty planem miejscowym ma powierzchnię ok. 1,57 ha, a jego granice określone są na rysunku oraz w załączniku nr 4.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10° ze ścianami attykowymi ze wszystkich stron budynku, wyniesionymi ponad najwyższy punkt dachu;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia symetrycznych połaci dachowych, określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) **dachu mansardowym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach łamanych, których kąt nachylenia dolnej części połaci dachowej wynosi 58° - 80°, a kąt nachylenia górnej części połaci dachowej 28° - 32°;

- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej teren lub od innych punktów odniesienia wskazanych na rysunku, w której mogą być lokalizowane nadziemne zewnętrzne ściany budynków, przy czym linia ta nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi znajdować się przynajmniej 80% długości elewacji budynku, przy czym dopuszcza się cofnięcie o nie więcej niż 1,0 m pozostałych 20% długości elewacji budynku;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny na powierzchnię działki budowlanej nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 9) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, itp.;
- 10) **wysokości urządzeń sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym elemencie urządzenia do najwyższego położonego wierzchołka lub krawędzi tego urządzenia.

§ 3. 1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami **1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U**;
- 2) teren usług edukacji lub usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji, oznaczony symbolem **1UE-UK-UA**;
- 3) teren usług biurowych i administracji, oznaczony symbolem **1UA**;
- 4) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

3. Ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały należy uwzględniać łącznie, przy czym:

- 1) ustalenia ogólne określają zasady nadrzędne oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w stosunku do całego obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) ustalenia szczegółowe dotyczą poszczególnych wyznaczonych w planie miejscowym terenów, o przeznaczeniu określonym w ust. 1 i stanowią doprecyzowanie zasad określonych w ustaleniach ogólnych względem tych terenów w szczególności w zakresie:
 - a) katalogu rodzajów obiektów budowlanych możliwych do lokalizacji na danym terenie,
 - b) parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) lokalizację zabudowy śródmiejskiej na całym obszarze planu miejscowego;
- 2) obszar przestrzeni publicznych na terenach: **1UE-UK-UA, 1UA, 1KDD, 2KDD**, przy czym na terenach **1KDD** i **2KDD** obowiązuje stosowanie jednorodnych form elementów zagospodarowania terenu;
- 3) lokalizację budynków o określonych w planie miejscowym parametrach, zgodnie z liniami zabudowy, pozostałymi ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami techniczno-budowlanymi, przy czym:

- a) okapy i gzymsy głównego dachu budynku, mogą wykraczać przed linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c, o ile nie będą wykraczać poza teren, na którym te linie zostały wyznaczone,
 - b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m, o ile nie będą wykraczać poza teren, na którym te linie zostały wyznaczone,
 - c) zadaszenia wejściowe budynków, mogą wykraczać przed linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m, o ile nie będą wykraczać poza teren, na którym te linie zostały wyznaczone,
 - d) tarasy mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o ile nie będą wykraczać poza teren, na którym te linie zostały wyznaczone,
 - e) spoczniki i pochylnie dla osób niepełnosprawnych mogą wykraczać przed linię zabudowy;
- 4) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
- a) kolory ścian budynków:
 - z wyłączeniem odcieni różu, fioleto, zieleni i niebieskiego,
 - kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie lub kolor naturalny drewna, kamienia,
 - b) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni oraz matowe pokrycie dachowe;
- 5) zasady projektowania ogródków gastronomicznych:
- a) kolory dominujące:
 - dla konstrukcji i stałego wyposażenia – odcienie szarości, brązu oraz beżu,
 - dla zadaszeń – dowolne, przy czym jednolite odpowiednio dla wszystkich ogródków przynależnych do jednego lokalu gastronomicznego,
 - b) materiały:
 - dla konstrukcji i stałego wyposażenia wyłącznie – drewno, metal z zakazem stosowania blach i płyt falistych i trapezowych,
 - dla zadaszeń – wyłącznie tkaniny bądź nieusztynnione powłoki;
- 6) dopuszczenie lokalizacji na poszczególnych terenach:
- a) obiektów budowlanych na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
 - b) budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z uwzględnieniem wyznaczonych linii zabudowy,
 - c) urządzeń budowlanych związanych z obiektami lokalizowanymi na poszczególnych terenach,
 - d) kondygnacji podziemnych w budynkach w zależności od uwarunkowań geotechnicznych,
 - e) dojeżdż i dojazdów,
 - f) obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną,
 - g) zieleni urządzonej;
- 7) dla istniejących w chwili uchwalenia planu miejscowego budynków dopuszczenie z zastrzeżeniem §6:
- a) rozbudowy i odbudowy budynków z możliwością zachowania istniejącej formy, wysokości, geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu miejscowego,
 - b) wyłącznie przebudowy z dopuszczeniem możliwości zmiany geometrii dachu tych budynków zgodnie z ustaleniami planu miejscowego w przypadku:
 - gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy wynikające z ustaleń planu miejscowego,

- gdy niedotrzymane są wymogi dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, na których znajdują się te budynki i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu miejscowego,
 - zachowania funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem miejscowym, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji;
- 8) możliwość zabudowy działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami niniejszego planu miejscowego, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu miejscowego albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie miejscowym terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu miejscowego i przepisów odrębnych;
- 9) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic działek w ramach jednego terenu;
- 10) zakaz lokalizacji na poszczególnych terenach:
- a) konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków,
 - b) garaży blaszanych,
 - c) otwartych elewacji garaży w parterach budynków od stron przylegających do dróg publicznych,
 - d) garaży wielopoziomowych,
 - e) handlu o powierzchni sprzedaży łącznie większej niż 200 m² o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają jego lokalizację,
 - f) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
 - g) składów,
 - h) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe lub mieszkalne z usługami,
 - i) usług demontażu pojazdów i maszyn, stacji napraw i obsługi pojazdów,
 - j) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw,
 - k) punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów,
 - l) stanowisk postojowych na powierzchni wliczanej do minimalnej wymaganej uchwałą powierzchni terenu biologicznie czynnego,
 - m) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów dopuszczonych planem miejscowym w ustaleniach szczegółowych oraz niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy.

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

- 1) gromadzenie odpadów pochodzących z inwestycji znajdujących się w granicy planu miejscowego w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania porządku i czystości w gminach;
- 2) zachowanie oznaczonych na rysunku istniejących zadrzewień, których zasięgi wyznaczają korony drzew, gdzie lokalizacja obiektów budowlanych nie może naruszać ani zakłócać ich wzrostu – do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów;
- 3) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;
- 4) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
 - a) 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1UE-UK-UA, 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U – jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży jeśli realizowana funkcja będzie tego wymagała;

- 5) uwzględnienie stosowania środków technicznych zmniejszających możliwe uciążliwości akustyczne wewnątrz budynków lub na terenach związanych z funkcjonowaniem drogi krajowej nr 31, zlokalizowanej poza granicą planu miejscowego, w przypadku lokalizacji inwestycji wymagających spełnienia standardów akustycznych;
- 6) zakaz lokalizacji w obszarze planu miejscowego:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - b) stanowisk postojowych na tej części działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagana planem miejscowym minimalna powierzchnia biologicznie czynna;
- 7) dopuszczenie lokalizacji zbiorników wodnych, rowów i innych obiektów i urządzeń służących retencjonowaniu wody.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- 1) obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej terenu starego miasta w granicy wyznaczonej graficznie na rysunku, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 73 – decyzja z dnia 29.10.1955 r., w której obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznego układu rozplanowania ulic,
 - b) zachowanie murów obronnych na całym obwodzie wraz z odcinkami, na których partia naziemna murów uległa zniszczeniu,
 - c) utrzymanie skali i charakteru zabudowy uzupełniającej,
 - d) ochrona archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w tym realizacja badań archeologicznych w przypadku zamiaru przeprowadzenia prac ziemnych związanych z inwestycją na zasadach regulowanych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony zabytków,
 - e) zastosowanie art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.), zgodnie z którym, w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 2) obowiązuje ochrona konserwatorska obiektów wpisanych do rejestru zabytków pod numerem A-626 – decyzja z dnia 25.06.2010 r.:
 - a) założenia przy ul. Bolesława Chrobrego 48 w granicy oznaczonej na rysunku, tj. willi z budynkiem powozowni wraz z otoczeniem, gdzie należy utrzymać układ przestrzenny założenia, a w przypadku lokalizacji na tym terenie dodatkowej zabudowy, należy ją wkomponować w historyczny układ z zachowaniem historycznej dominandy głównego budynku – willi; w skład założenia wchodzi:
 - willa – oznaczona na rysunku symbolem A,
 - budynek gospodarczy – oznaczony na rysunku symbolem B,
 - budynek gospodarczy – oznaczony na rysunku symbolem C,
 - studnia na dziedzińcu – oznaczona symbolem D,
 - rzeźba ogrodowa – oznaczona symbolem E,
 - postument – oznaczony symbolem F,
 - miejsce po fontannie – oznaczone symbolem G,
 - miejsce po stawie – oznaczone symbolem H,
 - ogrodzenie z bramą flankowaną rzeźbami lwów od strony ul. Bolesława Chrobrego – oznaczone symbolem I,
 - ogrodzenie i brama z dwoma bramkami na dziedzińcu – oznaczone symbolem J,

- założenie parkowe z nasadzeniami gatunkowymi (m. in. cisy, kasztanowce, graby), dla którego obowiązuje zachowanie budynków wpisanych do rejestru zabytków w zakresie ukształtowania bryły, materiału budowlanego, kompozycji elewacji i detalu architektonicznego oraz układu, wystroju i wyposażenia wnętrz, a także ochrona historycznej formy wszystkich obiektów na terenie na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - b) fragmentu średniowiecznych murów obronnych miasta, zgodnie z oznaczeniem na rysunku – wpisanych do rejestru zabytków pod numerem 325 – decyzja z dnia 12.09.1958 r., dla którego ustala się ekspozycję wkomponowaną w założenie, o którym mowa w lit. a, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) ustala się ochronę konserwatorską oznaczonych na rysunku następujących budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
- a) budynek Sądu Rejonowego – ul. Grunwaldzka 2,
 - b) budynek mieszkalny – ul. Bolesława Chrobrego 50,
 - c) budynek mieszkalny z apteką – ul. Grunwaldzka 6, dla których obowiązuje utrzymanie formy architektonicznej – ukształtowania bryły, kompozycji elewacji – historycznych form stolarki okiennej i okiennic, stolarki drzwiowej, faktury i kolorystyki tynków z jednoczesnym zakazem stosowania izolacji termicznej na elewacjach tych budynków.

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalania i podziału;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych z zastrzeżeniem lit. d:
 - a) minimalną powierzchnię działki zgodną z ustaleniami dla poszczególnych terenów albo dowolną powierzchnię w przypadku braku takiego ustalenia,
 - b) szerokość frontów działek - dowolną,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w od 80° do 100°,
 - d) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nie podejmuje się ustaleń za wyjątkiem ograniczeń wynikających z ochrony konserwatorskiej zabytków.

§ 10. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem:
 - a) istniejącego układu komunikacyjnego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - b) projektowanego układu komunikacyjnego wewnątrz kwartału – terenu 2KDD;
- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i pozostałymi ustaleniami planu miejscowego;
- 3) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu, z uwzględnieniem pkt 4 i pkt 5, w zależności od realizowanej funkcji nie mniejszą niż:
 - a) 0,5 stanowiska dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny,

- b) 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży w lokalach handlowych,
 - c) 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej sali konsumpcyjnej w lokalach świadczących usługi gastronomii poza terenami położonymi w obszarze przestrzeni publicznych,
 - d) 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każde 10 łóżek w obiektach świadczących usługi zamieszkania zbiorowego,
 - e) 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług,
 - f) 1 miejsce dla rowerów na 5 mieszkań,
 - g) 5 miejsc dla rowerów na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. h,
 - h) 10 miejsc dla rowerów na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokali świadczących usługi gastronomii na terenach położonych w obszarze przestrzeni publicznych;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową o ile ich liczba nie wynika z przepisów odrębnych:
- a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
 - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 75,
 - c) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 75;
- 5) lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym bezpośredni dostęp do ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych;
- 6) dla obiektów mieszczących różne funkcje należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, wykonując obliczenia dla każdej funkcji osobno, a całkowita liczba stanowisk ma stanowić sumę tych obliczeń.

§ 11. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu miejscowego:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem robót budowlanych, w tym rozbudowy, przebudowy i rozbioru;
- 2) lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z potrzeb i możliwości inwestycyjnych i terenowych, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 3) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości z dopuszczeniem ich odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) możliwość realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności takich jak: zbiorniki na deszczówkę, beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe, tj. ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi;
- 7) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

9) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, przy czym:

- a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- b) zakazuje się lokalizacji instalacji wykorzystujących energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów,
- c) zakazuje się lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, chyba że stanowią one wyłącznie źródło zasilania urządzeń służących do oświetlenia terenu i stanowią one integralną ich część.

§ 12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych przez cały rok na tych terenach, na których jest dopuszczona ich lokalizacja.

§ 13. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony na rysunku symbolem 1MW-U - o powierzchni ok. 1041 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się: 1) adaptację istniejących budynków: mieszkalnego wielorodzinnego oraz usług zdrowia zgodnie z §4 pkt 7 lub 2) lokalizację na działce budowlanej: a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego albo budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami albo budynku usługowego, b) lokali handlowych wyłącznie w parterze budynku, c) zieleni urządzonej, d) stanowisk postojowych w formie naziemnej lub wbudowanych w budynki, w tym garaży na kondygnacji parteru lub podziemnych, e) parkingów dla rowerów.
ŁAD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się: 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem; 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej, 3) intensywność zabudowy od 1,5 do 2,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych – 1,5; 4) wysokość zabudowy: a) budynków – nie większą niż 16,0 m oraz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, b) pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 7,0 m; 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 7,5% powierzchni działki budowlanej; 6) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 350 m ² .
	3.	Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych naziemnych niezwiązanych z inwestycjami realizowanymi na terenie.
SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	4.	Nie podejmuje się ustaleń.

ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	5.	Ustala się: 1)możliwość realizacji potrzeb parkingowych na terenie 2KDD; 2)obsługę komunikacyjną z przyległego terenu 2KDD.
-------------------------------	----	---

§ 15. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony na rysunku symbolem **2MW-U** - o powierzchni ok. 1265 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się z zastrzeżeniem §6 pkt 3 lit. c: 1)adaptację istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym z usługami zgodnie z §4 pkt 7 lub 2)lokalizację na działce budowlanej: a)wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych albo budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami albo budynków usługowych – w formie willi miejskiej, b)lokali handlowych wyłącznie w parterach budynków, c)wolnostojących budynków gospodarczych lub garaży, d)tymczasowych obiektów budowlanych takich jak ogródki gastronomiczne, e)zieleni urządzonej, f)stanowisk postojowych w formie naziemnej lub wbudowanych w budynki, w tym garaży, na kondygnacji parteru, podziemnych lub wolnostojących, g)parkingów dla rowerów.
ŁĄD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się: 1)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem; 2)powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 180 m ² dla każdego budynku willi miejskiej; 3)zachowanie odległości nie mniejszej niż 8,0 m między budynkami willi miejskich sytuowanymi na terenie; 4)intensywność zabudowy od 0,8 do 1,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,8 do 1,2; 5)wysokość zabudowy: c)willi miejskich – budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych z usługami albo budynków usługowych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 16,0 m, d)budynków gospodarczych lub garaży – nie większą niż 4,0 m, e)ogrodków gastronomicznych – nie większą niż 3,0 m, f)pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 7,0 m; 6)powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej; 7)dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub mansardowe, przy czym dla budynków gospodarczych lub garaży dopuszcza się dachy płaskie; 8)minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 600 m ² .
	3.	Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych naziemnych niezwiązanych z inwestycjami realizowanymi na terenie.
SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	4.	Obowiązuje ochrona konserwatorska zgodnie z §6 pkt 3 lit. c dla budynku oznaczonego na rysunku.
ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	5.	Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległego terenu drogi wojewódzkiej nr 120 – ul. Grunwaldzkiej – wyłącznie za pośrednictwem istniejących w chwili uchwalenia planu miejscowego zjazdów lub z terenu 2KDD.

§ 16. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony na rysunku symbolem **3MW-U** - o powierzchni ok. 1465 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się: 1) adaptację istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zgodnie z §4 pkt 7 lub 2) lokalizację na działce budowlanej: a) wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych albo budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami albo budynków usługowych – w formie willi miejskiej, b) wolnostojących budynków gospodarczych lub garaży, c) tymczasowych obiektów budowlanych takich jak ogródki gastronomiczne, d) zieleni urządzonej, e) stanowisk postojowych w formie naziemnej lub wbudowanych w budynki, w tym garaży na kondygnacji parteru, podziemnych lub wolnostojących, f) parkingów dla rowerów.
ŁAD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się: 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem; 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej i nie więcej niż 180 m ² dla każdego budynku willi miejskiej; 3) zachowanie odległości nie mniejszej niż 8,0 m między budynkami willi miejskich sytuowanymi na terenie; 4) intensywność zabudowy od 0,8 do 1,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,8 do 1,2; 5) wysokość zabudowy: a) willi miejskich – budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami albo budynków usługowych nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 16,0 m, b) budynków gospodarczych lub garaży – nie większą niż 4,0 m, c) ogródków gastronomicznych – nie większą niż 3,0 m, d) pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 7,0 m; 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej; 7) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub mansardowe, przy czym dla budynków gospodarczych lub garaży dopuszcza się dachy płaskie; 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 600 m ² .
	3.	Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych naziemnych niezwiązanych z inwestycjami realizowanymi na terenie.
SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	4.	Nie podejmuje się ustaleń.
ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	5.	Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległego terenu położonego poza granicą planu miejscowego lub z terenu 2KDD.

§ 17. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony na rysunku symbolem **4MW-U** - o powierzchni ok. 1737 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się z zastrzeżeniem §6 pkt 3 lit. b: 1) adaptację istniejących budynków zgodnie z §4 pkt 7 lub 2) lokalizację na działce budowlanej;

		<p>a) wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych albo budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami albo budynków usługowych – w formie willi miejskiej,</p> <p>b) budynków gospodarczych,</p> <p>c) lokali handlowych wyłącznie w parterach budynków,</p> <p>d) tymczasowych obiektów budowlanych takich jak ogródki gastronomiczne,</p> <p>e) zieleni urządzonej,</p> <p>f) stanowisk postojowych w formie naziemnej lub wbudowanych w budynki, w tym garaży na kondygnacji parteru lub podziemnych,</p> <p>g) parkingów dla rowerów.</p>
<p>ŁAD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU</p>	2.	<p>Ustala się:</p> <p>1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem;</p> <p>2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej i nie więcej niż 300 m² dla każdego budynku willi miejskiej;</p> <p>3) zachowanie odległości nie mniejszej niż 8,0 m między budynkami willi miejskich sytuowanymi na terenie;</p> <p>4) intensywność zabudowy od 0,8 do 1,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,8 do 1,2;</p> <p>5) wysokość zabudowy:</p> <p>a) willi miejskich – budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami albo budynków usługowych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 16,0 m,</p> <p>b) budynków gospodarczych – nie większą niż 4,0 m,</p> <p>c) ogródków gastronomicznych – nie większą niż 3,0 m,</p> <p>d) pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 7,0 m;</p> <p>6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 7,5% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>7) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub mansardowe, przy czym dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie;</p> <p>8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 600 m².</p>
	3.	<p>Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych naziemnych niezwiązanych z inwestycjami realizowanymi na terenie.</p>
<p>SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU</p>	4.	<p>Obowiązuje ochrona konserwatorska zgodnie z §6 pkt 3 lit. b dla budynku oznaczonego na rysunku.</p>
<p>ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ</p>	5.	<p>Ustala się:</p> <p>1) możliwość realizacji potrzeb parkingowych na terenie 2KDD;</p> <p>2) obsługę komunikacyjną z przyległego terenu drogi krajowej nr 31 – ul. Chrobrego – wyłącznie z pośrednictwem istniejących w chwili uchwalenia planu miejscowego zjazdów lub z terenu 2KDD.</p>

§ 18. Teren usług edukacji lub usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji oznaczony na rysunku symbolem 1UE-UK-UA- o powierzchni ok. 7635 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
<p>PRZEZNACZENIE TERENU</p>	1.	<p>Ustala się z zastrzeżeniem §6 pkt 1 i pkt 2:</p> <p>1) adaptację istniejących budynków zgodnie z §4 pkt 7 lub</p> <p>2) lokalizację na działce budowlanej:</p> <p>a) budynków usługowych mieszczących usługi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - edukacji, a w szczególności szkołę muzyczną pierwszego stopnia, - kultury i rozrywki, a w szczególności siedzibę Gryfińskiego Domu Kultury,

		- biurowe i administracji samorządu terytorialnego, b)urządzeń sportowych i rekreacyjnych, c)zieleni urządzonej.
ŁAD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się: 1)nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem; 2)powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej jednak nie więcej niż 1200 m ² łącznie dla wszystkich budynków lokalizowanych na terenie; 3)intensywność zabudowy od 0,4 do 0,8, a dla kondygnacji nadziemnych od 0,4 do 0,6 – przy czym intensywność zabudowy należy podporządkować ochronie układu przestrzennego; 4)wysokość zabudowy– przy czym wysokość zabudowy należy podporządkować ochronie układu przestrzennego: a)budynków usługowych mieszczących usługi edukacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 12,0 m, b)urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m, c)pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 7,0 m; 5)powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej; 6)dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy mansardowe; 7)minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 7000 m ² ; 8)kształtowanie zieleni w różnorodnej formie w celu utrzymania, odtworzenia bądź wzbogacenia historycznego założenia parkowego w oparciu o gatunki roślin występujące w rozplanowaniu parku.
	3.	Zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych naziemnych niezwiązanych z inwestycjami realizowanymi na terenie.
SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	4.	Obowiązuje ochrona konserwatorska zgodnie z §6 pkt 1 i pkt 2.
ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	5.	Ustala się: 1)możliwość realizacji potrzeb parkingowych na terenie 2KDD; 2)obsługę komunikacyjną z przyległego terenu drogi krajowej nr 31 – ul. Chrobrego – wyłącznie z pośrednictwem istniejących w chwili uchwalenia planu miejscowego zjazdów lub z terenu 2KDD.

§ 19. Teren usług biurowych i administracji oznaczony na rysunku symbolem 1UA - o powierzchni ok. 469 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się z zastrzeżeniem §6 pkt 3 lit. a: 1)adaptację istniejącego budynku Sądu Rejonowego zgodnie z §4 pkt 7 lub 2)lokalizację na działce budowlanej: a)budynków usługowych mieszczących usługi biurowe i administracji, b)zieleni urządzonej.

ŁAD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się: 1)obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem; 2)powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej; 3)intensywność zabudowy od 3,2 do 4,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych – 3,2; 4)wysokość zabudowy: a)budynków usługowych mieszczących biurowe i administracji – nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 18,5 m, b)pozostałych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie większą niż 7,0 m; 5)powierzchnię terenu biologicznie czynnego – od 0% powierzchni działki budowlanej; 6)dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; 7)minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 450 m ² .
SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	3.	Obowiązuje ochrona konserwatorska zgodnie z §6 pkt 3 lit. a dla budynku Sądu Rejonowego oznaczonego na rysunku.
ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	4.	Ustala się: 1)możliwość realizacji potrzeb parkingowych na terenie 2KDD; 2)obsługę komunikacyjną z przyległego terenu 2KDD.

§ 20. Teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku symbolem **1KDD** – o powierzchni ok. 15 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się drogę publiczną klasy dojazdowej.
ŁAD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się: 1)szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem oraz wydzieleniem geodezyjnym; 2)zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	3.	Nie podejmuje się ustaleń.

§ 21. Teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku symbolem **2KDD** – o powierzchni ok. 2066 m².

zakres ustalenia	ust.	treść ustalenia
PRZEZNACZENIE TERENU	1.	Ustala się: 1)drogę publiczną klasy dojazdowej; 2)lokalizację stanowisk postojowych; 3)lokalizację pasa zieleni o szerokości co najmniej 3,0 m od strony terenu 3MW-U na odcinku w kierunku północ-południe.
ŁAD PRZESTRZENNY, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	2.	Ustala się: 1)szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem oraz wydzieleniem geodezyjnym; 2)zagospodarowanie pasa drogowego drogi dojazdowej – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych; 3)parametry stanowisk postojowych zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi;

WANIA TERENU		4) lokalizację zieleni urządzonej na wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu; 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 15% powierzchni terenu.
SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWAN IA TERENU	3.	Nie podejmuje się ustaleń.

**Rozdział 3.
Ustalenia końcowe**

§ 22. W granicy obszaru objętego planem miejscowym traci moc uchwała Nr VII/104/03 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 24 kwietnia 2003 r. w sprawie uchwalenia zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino - dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Grunwaldzką, Sprzymierzonych, 1 Maja i Bolesława Chrobrego oraz uchwała Nr XLIX/529/10 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino, w obrębach 3 i 5 miasta Gryfino – Park Miejski.

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Rafał Guga

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VII/60/24
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 26 września 2024 r.



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA GRYFINO - OKOLICE PAŁACYKU POD LWAMI W GRYFINIE**



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GRYFINO



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- TERENY WIELOFUNKCYJNEGO ŚRODOWISKA O DOMNIALEJ FUNKCJI MIESZKANOWEJ (MW), USŁUGOWEJ (UP, U, UK), ZIELEM PARKOWEJ (ZP)
- ZAGOSPODAROWANIE I ZABUDOWA NA OBSZARZE SMU O DOMNIALEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ, W TYM O CHARAKTERZE PUBLICZNYM (UP) WYMAGAJĄCYM ZACHOWANIA LUB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE MIEJSCOWYM REZERWA

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NEPRZEKARCZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- MW-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- UE-UK-UA TERENY USŁUG EDUKACYJNYCH LUB USŁUG KULTURY I ROZRYWKI LUB USŁUG BIUROWYCH I ADMINISTRACYJNYCH
- UA TERENY USŁUG BIUROWYCH I ADMINISTRACYJNYCH
- KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- ZADRZEWIENIA - DO UWZGLĘDNIENIA W ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ TERENU STAREGO MIASTA - NR REJ. 73 (DEC. Z 29.10.1955 R.)
- FRAGMENT ŚREDNIOWIECZNYCH MURÓW OBRONNYCH MIASTA WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW - NR REJ. 325 (DEC. Z 12.09.1958 R.)
- GRANICA ZAŁOŻONA PRZY UL. BOLESŁAWA CHRÓBREGO 48 - NR REJ. A-626 (DEC. Z 28.09.2010 R.)
- WŁÓZ Z BUDYNKIEM POWOZOWNI WRAZ Z OTOCZENIEM, W SKŁAD KTÓREGO WCHODZI:
- WILA
- BUDYNEK GOSPODARCZY
- BUDYNEK GOSPODARCZY
- STUŁKA NA DZIEDZINCE
- POSTUMENT
- RZEZBA OGRODOWA
- MIEJSCE PO FONTANIE
- MIEJSCE PO STAWIE
- OGRODZENIE Z BRAMĄ FLANKOWANĄ RZEZBAMI LWÓW
- OGRODZENIE I BRAMA Z DWOMA BRAMKAMI NA DZIEDZINIEC
- BUDYNEK UJĘTY W REJESTRZE ZABYTKÓW
- BUDYNEK UJĘTY W GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW

SKALA 1:500

0 10 20 30 40 m
Układ współrzędnych: układ 2000 strefa 5
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
(licencja wydana przez Starostę Gryfińskiego)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/60/24
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 26 września 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gryfinie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Gryfino - okolice Pałacyku pod Lwami w Gryfinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Miejska w Gryfinie rozstrzyga co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gryfinie		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	09.08.2024 r.	Osoba prawna	2KDD – teren drogi dojazdowej (działka 152/1)		X	<u>Treść nieuwzględnionej uwagi:</u> Brak zgody na budowę parkingu w obrębie działki 152/1, z uwagi na: 1.zwiększanie zjawiska nazywanego „betonozą”, 2.ekonomiczne uzasadnienie planowanego przedsięwzięcia, 3.oddziaływanie na środowisko przyrodnicze: wycinkę zieleni, wpływ na zwierzęta. <u>Uzasadnienie:</u> Intencją sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było umożliwienie lokalizacji budynku szkoły muzycznej pierwszego stopnia na terenie przynależnym do Gryfińskiego Domu Kultury, tzw. założenie Pałacyku pod Lwami wraz z zespołem budynków, obiektów budowlanych oraz parkiem. Jest on objęty ochroną konserwatorską, a także chronione jest założenie zieleni wysokiej związane z tymi budynkami. Budynki wraz z parkiem stanowią

					<p>całość funkcjonalno-przestrzenną o cennych walorach zabytkowych. Budowa szkoły muzycznej niesie za sobą konieczność zapewnienia miejsc parkingowych a teren, na jakim ma powstać posiada ograniczenia w możliwości wykorzystania go pod te funkcje. W tym celu obszarem opracowania objęto cały kwartał zabudowy, ponieważ istnieje również konieczność zapewnienia miejsc parkingowych nie tylko dla nowego obiektu, ale i innych budynków istniejących w tym kwartale zabudowy. Część nieruchomości stanowi mienie komunalne (w tym działka nr 152/1 oraz dzierżawiona działka nr 152/4), stąd decyzja o lokalizacji dróg dojazdowych oraz parkingów spełniającego potrzeby parkingowe dla tego kwartału zabudowy, które na dzień dzisiejszy nie są spełnione w sposób adekwatny i wystarczający. Decyzja ta została podjęta z pełną świadomością konieczności uporządkowania tego terenu, zachowania możliwie wszystkich drzew, rozwiązania problemu spływu wód opadowych i roztopowych, możliwości finansowych gminy w zakresie realizacji przedsięwzięcia, a także kwestii własnościowych, w tym dzierżawy gruntów gminnych. Z uwagi na odczuwane skutki zmian klimatycznych, zakłada się realizację przedsięwzięcia w taki sposób, aby nie powodować uszczerbku w cennej szacie roślinnej (zwłaszcza wśród drzew) na tym terenie, stosować rozwiązania opóźniające spływ wody oraz stosować zieleń izolacyjną wraz z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>W związku z powyższym uwaga jest bezzasadna i nie została uwzględniona.</p>
--	--	--	--	--	---

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/60/24
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 26 września 2024 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
Rady Miejskiej w Gryfinie

o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Miejska w Gryfinie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy plan przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która byłaby finansowana z budżetu gminy, należących do zadań własnych gminy.

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

a) wydatki z budżetu gminy,

b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:

·dotacji unijnych,

·dotacji samorządu województwa,

·dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

·kredytów i pożyczek bankowych,

·innych środków zewnętrznych.

c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VII/60/24
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 26 września 2024 r.

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

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino - okolice Pałacyku pod Lwami w Gryfinie, dostępne są pod adresem:

https://bip.gryfino.pl/chapter_110549.asp?soid=FAEBC283F08240E69CE347B980F7F0AA