

**UCHWAŁA NR XXXVI/492/01
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE
z dnia 15 listopada 2001 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego
miasta Gryfino - rejon Starego Miasta 2.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74; zmiany: Nr 58 poz. 261, Nr 106 poz. 496, Nr 132 poz. 622; z 1997 r. Nr 9 poz. 43, Nr 106 poz. 679, Nr 107 poz. 686, Nr 113 poz. 734, Nr 123 poz.775; z 1998 r. Nr 155 poz. 1014, Nr 162 poz. 1126; z 2000 r. Nr 26 poz. 306, Nr 48 poz. 552, Nr 62 poz. 718, Nr 88 poz. 985, Nr 91 poz. 1009, Nr 95 poz. 1041; z 2001 r. Nr 45 poz. 497, Nr 89 poz. 971) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity : Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139; zmiana: Dz. U. z 1999 r. Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279; z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268; z 2001 r. nr 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085), a także uchwały Nr XXXV/372/97 Rady Miejskiej z dnia 30 lipca 1997 r. zmienionej uchwałą Nr XXXI/386/01 Rady Miejskiej z dnia 26 kwietnia 2001 r. - Rada Miejska w Gryfinie uchwala co następuje :

**DZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwala się zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/90/90 Rady Narodowej w Gryfinie z dnia 26 kwietnia 1990 r. (publikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Szczecińskiego nr 14 poz. 204 z dnia 2 maja 1990 r.).
2. Zmiana, o której mowa w ust. 1 obejmuje obszar oznaczony w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino symbolami B 10 MW,UH, MN; B 10a UH; B 11 UO; B 12 UK; B 13 UK; B 14 UK; B 15 KS, B 16 MW; B 18 MW, B 20 UO; B 21 ZP; B 22 MW,MN; B 23 TS; B 24 IS; B 25 MW; B 26 MJ; B 27 UZ; B 28 A; część 02 KZo, część 11 KLg i część 12 KLg - o łącznej powierzchni 18,875 ha.

§ 2.

Zmiana planu obejmuje obszar oznaczony na rysunku zmiany planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, a granice obszaru zmiany wyznaczają : od wschodu - wschodnia linia rozgraniczająca ulicę Bolesława Chrobrego i ulicę Łużyckiej; od południa - południowe granice działek nr 223/2, 223/9, 223/11 i 224 w obrębie 3 oraz południowe granice działek nr 4/2, 6, 18/1, 18/2 i 19 w obrębie 5; od zachodu - wschodnia linia brzegowa Odry Wschodniej i wschodnia linia rozgraniczająca ulicę Energetyków; od północy - północne granice działek nr 223/3 i 223/4 w obrębie nr 5 oraz południowa linia rozgraniczająca ulicę 1-go Maja.

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

§ 3.

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

symbol w planie	przeznaczenie przewidziane w planie	§
1 UPa	usługi publiczne administracji	5
2 MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	6

3 UC/ch	usługi komercyjne	7
4 UPa/UPk/UC/ch	usługi publiczne administracji (UPa) i kultury (UPk), usługi komercyjne (UC)	8
5 UPr	usługi publiczne kultu religijnego	9
6 UPa	usługi publiczne administracji	10
7 MM	zabudowa mieszkaniowa mieszana	11
8 UPo/UC	usługi publiczne oświaty (UPo), usługi komercyjne (UC)	12
9 MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	6
10 UC	usługi komercyjne	13
11 MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	6
12 UC/ch	usługi komercyjne	7
13 MW/UC/ch	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW), usługi komercyjne (UC)	14
14 MW/UC	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW), usługi komercyjne (UC)	15
15 MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	6
16 MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	6
17 UCt	usługi komercyjne turystyki	16
18 UCt	usługi komercyjne turystyki	16
19 TK4	urządzenia związane z infrastrukturą techniczną	17
20 WS1	kanał wód śródlądowych płynących	18
21 UCt	usługi komercyjne turystyki	16
22 ZPs	zieleń parkowa - skwer	19
23 UC/ch	usługi komercyjne	20
24 KS1	parking samochodów osobowych i dostawczych	21
25 UC	usługi komercyjne	13
26 ZPs	zieleń parkowa – skwer	19
27 UCg	usługi komercyjne gastronomii	22
28 KS1	parking samochodów osobowych i dostawczych	21
29 MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	23
30 UPa/UPz/ch	usługi publiczne administracji (UPa) i ochrony zdrowia (UPz)	24
31 MW/ch	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	25
32 UC	usługi komercyjne	13
33 MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	23
34 MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	26
35 TE3	urządzenia elektroenergetyczne - stacja transformatorowa	27
36 UPs	usługi publiczne sportu	28

§ 4.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- a) dachach stromych - rozumie się przez to zadaszenie zabudowy dachami symetrycznymi, dwuspadowymi lub wielospadowymi o nachyleniu połaci od 30% do 50%,
- b) decyzji - rozumie się przez to decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- c) dopuszczeniu sytuowania obiektów na granicy nieruchomości - rozumie się przez to możliwość usytuowania zabudowy na granicy z nieruchomością sąsiednią, jednak pod warunkiem zastosowania na tej granicy oddzielen przeciwpożarowych o odporności ogniowej minimum 120 minut,
- d) ilości kondygnacji - rozumie się przez to ilość wszystkich kondygnacji obiektu, łącznie z kondygnacjami usytuowanymi w poddaszu, przy czym najwyższa kondygnacja może być usytuowana wyłącznie w poddaszu,

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

§ 5.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.UPa** o powierzchni 0,0727 ha jest przeznaczony na funkcję podstawową - usługi publiczne administracji.
2. Dopuszcza się lokalizację :
 - a) funkcji uzupełniającej - innych usług publicznych lub usług komercyjnych,
 - b) lokali mieszkalnych o charakterze służbowym.
3. Przez usługi komercyjne rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, biurową, ochrony zdrowia, gastronomiczną lub rzemieślniczą.
4. Wprowadza się zakaz :
 - a) usytuowania lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 3,30 m npm,
 - b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
5. W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej.
6. Nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich ujętych w decyzji, a także odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 16 m,
 - b) ilość kondygnacji nie może przekraczać - czterech,
 - c) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 1,30,

- d) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać - 40 %,
- e) dachy strome z pokryciem ceramicznym, cementowym barwionym lub bitumicznym,
- f) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 6.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2.MW, 9.MW, 11.MW, 15.MW** i **16.MW** o łącznej powierzchni 4,3935 ha są przeznaczone na funkcję podstawową - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z minimalnym wskaźnikiem zieleni urządzonej wynoszącym :
 - dla 2.MW, 9.MW, 11.MW i 15.MW 0,20 m2,
 - dla 16.MW 0,17 m2.
2. Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniającej - usług komercyjnych pod warunkiem, że procent powierzchni użytkowej funkcji uzupełniającej nie przekroczy 30 % powierzchni użytkowej funkcji podstawowej, a także będzie zapewniony minimalny wskaźnik zieleni, o którym mowa w ust. 1.
3. Przez usługi komercyjne rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, biurową, ochrony zdrowia, gastronomiczną lub rzemieślniczą.
4. Wprowadza się zakaz :
 - a) usytuowania lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 3,30 m npm,
 - b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym,
 - c) urządzania parkingów naziemnych oraz innych nawierzchni utwardzonych powodujących zmniejszenie wymaganego minimalnego wskaźnika zieleni, o którym mowa w ust. 1.
5. W granicach każdego z terenów, we wskazanych w planie lokalizacjach, należy zapewnić rezerwację terenu dla dopuszczonych realizacji podziemnych garaży wielostanowiskowych o wymaganej ilości miejsc postojowych, a także dla każdej nowej inwestycji należy zapewnić dodatkowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej nowe potrzeby, w tym :
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie,
 - b) dla lokali biurowych i gastronomicznych - 1 miejsce postojowe na każde 30 m2 powierzchni użytkowej,
 - c) dla pozostałych lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m2 powierzchni użytkowej.
6. W obiektach ujętych w ewidencji konserwatorskiej, to znaczy w obiektach przy ul. Tadeusza Kościuszki nr 11, 12 i 13 (na terenie oznaczonym symbolem - 2.MW) ochronie podlega :
 - a) ukształtowanie bryły obiektu, w tym gabaryty i forma dachu,
 - b) zasadnicze podziały elewacji i charakterystyczny detal elewacji.
7. Nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich ujętych w decyzji, a także odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 16 m,
 - b) wysokość parteru nie może być mniejsza niż - 4 m,
 - c) poziom wejść do obiektów nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika,
 - d) procent przeszklenia parteru nie może być mniejszy niż - 50 %,
 - e) w obiektach sytuowanych na terenach oznaczonych w rysunku planu symbolami 2.MW i 9.MW, w miejscach oznaczonych w planie, na całej wysokości elewacji frontowej i z dokładnością do 0,5 m w rzucie, obowiązuje wyeksponowanie architektoniczne szerokości historycznego podziału katastralnego - polegające na zróżnicowanej wysokości kondygnacji i budynku, formie i rodzaju pokrycia dachowego oraz zróżnicowanym detalu architektonicznym,
 - f) ilość kondygnacji nie może być mniejsza niż trzy i nie może przekraczać czterech,
 - g) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości :
 - dla 2.MW, 9.MW, 11.MW i 15.MW 1,45,

- dla 16.MW 1,75,
- h) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać - 35 %,
 - i) dachy strome z pokryciem ceramicznym, cementowym barwionym lub bitumicznym,
 - j) na terenach oznaczonych w rysunku planu symbolami 2.MW, 9.MW i 15.MW zabudowa powinna spełniać cechy zwartej zabudowy obrzeżnej, a usytuowanie zabudowy od strony ulic powinno odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy,
 - k) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 7.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **3.UC/ch** i **12.UC/ch** o łącznej powierzchni 0,2957 ha są przeznaczone na funkcję podstawową - usługi komercyjne.
2. Przez teren usług komercyjnych rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, biurową, ochrony zdrowia, bytową, gastronomiczną, rzemieślniczą lub produkcyjną nie powodującą powstawania ścieków technologicznych oraz odpadów niebezpiecznych, a także nie skutkującą koniecznością utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.
3. Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniającej - zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa mieszkań nie przekroczy 40 % powierzchni użytkowej funkcji podstawowej.
4. Wprowadza się zakaz :
 - a) usytuowania lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 3,30 m npm,
 - b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
5. W granicach terenu oznaczonego symbolem 3.UC/ch należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby, w tym :
 - a) dla lokali biurowych i gastronomicznych - 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla pozostałych lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla części mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie.
6. W obiekcie ujętym w ewidencji konserwatorskiej, to znaczy w obiekcie przy ul. Kościelnej nr 25 (na terenie oznaczonym symbolem - 12.UC/ch) ochronie podlega :
 - a) ukształtowanie bryły obiektu, w tym gabaryty i forma dachu,
 - b) zasadnicze podziały elewacji i charakterystyczny detal elewacji.
7. Nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich ujętych w decyzji, a także odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać :
 - dla 3.UC/ch 16 m,
 - dla 12.UC/ch 13 m,
 - b) wysokość parteru nie może być mniejsza niż - 4 m,
 - c) poziom wejść do obiektów nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika,
 - d) procent przeszklenia parteru nie może być mniejszy niż - 50 %,
 - e) w miejscach oznaczonych w planie, na całej wysokości elewacji frontowej i z dokładnością do 0,5 m w rzucie, obowiązuje wyeksponowanie architektoniczne szerokości historycznego podziału katastralnego - polegające na zróżnicowanej wysokości kondygnacji i budynku, formie i rodzaju pokrycia dachowego oraz zróżnicowanym detalu architektonicznym,
 - f) ilość kondygnacji nie może być mniejsza niż trzy i nie może przekraczać czterech,
 - g) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 1,75,
 - h) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać :
 - dla 3.UC/ch 50 %,
 - dla 12.UC/ch 90 %,
 - i) dachy strome z pokryciem ceramicznym lub cementowym barwionym,

- j) zabudowa powinna spełniać cechy zwartej zabudowy obrzeżnej, a usytuowanie zabudowy od strony ulic powinno odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy,
- k) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 8.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.UPa/UPk/UC/ch** o powierzchni 0,4101 ha jest przeznaczony na niżej wymienione funkcje podstawowe :
 - a) usługi publiczne administracji (UPa) i kultury (UPk),
 - b) usługi komercyjne (UC) rozumiane jako zabudowę związaną z działalnością handlową, biurową, ochrony zdrowia, gastronomiczną lub rzemieślniczą.
2. Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniającej - zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa mieszkań nie przekroczy 40 % powierzchni użytkowej funkcji podstawowej.
3. Wprowadza się zakaz lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
4. W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby, w tym :
 - a) dla lokali biurowych i gastronomicznych - 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla pozostałych lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla części mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie.
5. W obiekcie zakwalifikowanym do wpisu do rejestru zabytków, to znaczy w obiekcie przy ul. Kościelnej nr 24 (bibliotece) ochronie podlega :
 - a) ukształtowanie bryły obiektu, w tym gabaryty i forma dachu,
 - b) materiał budowlany i rodzaj pokrycia dachu,
 - c) ukształtowanie elewacji, w tym rozmieszczenie i forma otworów okiennych i drzwiowych oraz detal architektoniczny,
 - d) stolarka drzwiowa i okienna; w przypadku konieczności jej wymiany wymagane jest odtworzenie poprzedniej formy (podziałów pola okiennego, zdobienia),
 - e) zasadniczy układ wnętrza oraz wyposażenie architektoniczne wnętrza,
 - f) bezpośrednie otoczenie obiektu zabytkowego.
6. W obiektach ujętych w ewidencji konserwatorskiej, to znaczy w obiektach przy ul. Bolesława Chrobrego nr 17 i 19 ochronie podlega :
 - a) ukształtowanie bryły obiektu, w tym gabaryty wysokościowe, proporcje wysokości ścian i dachu, forma dachu,
 - b) zasadnicze podziały elewacji i charakterystyczny detal elewacji.
7. Nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich ujętych w decyzji, a także odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 16 m,
 - b) wysokość parteru nie może być mniejsza niż - 4 m,
 - c) poziom wejść do obiektów nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika,
 - d) procent przeszklenia parteru nie może być mniejszy niż - 50 %,
 - e) w miejscach oznaczonych w planie, na całej wysokości elewacji frontowej i z dokładnością do 0,5 m w rzucie, obowiązuje wyeksponowanie architektoniczne szerokości historycznego podziału katastralnego - polegające na zróżnicowanej wysokości kondygnacji i budynku, formie i rodzaju pokrycia dachowego oraz zróżnicowanym detalu architektonicznym,
 - f) ilość kondygnacji nie może być mniejsza niż trzy i nie może przekraczać czterech,
 - g) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 2,25,
 - h) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać - 65 %, a procent powierzchni zabudowy parteru nie może przekraczać - 50 %,
 - i) dachy strome z pokryciem ceramicznym lub cementowym barwionym,

- j) zabudowa powinna spełniać cechy zwartej zabudowy obrzeżnej, a usytuowanie zabudowy od strony ulic powinno odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy,
- k) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 9.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5.UPr** o powierzchni 0,2339 ha jest przeznaczony na niżej wymienione funkcje podstawowe - usługi publiczne kultu religijnego.
2. W obiekcie wpisanym do rejestru zabytków w roku 1956 pod numerem 97, to znaczy w kościele p.w. Narodzenia NMP ochronie podlega :
 - a) ukształtowanie bryły obiektu, w tym gabaryty i forma dachu,
 - b) materiał budowlany i rodzaj pokrycia dachu,
 - c) ukształtowanie elewacji, w tym rozmieszczenie i forma otworów okiennych i drzwiowych oraz detal architektoniczny,
 - d) stolarka drzwiowa i okienna; w przypadku konieczności jej wymiany wymagane jest odtworzenie poprzedniej formy (podziałów pola okiennego, zdobienia),
 - e) zasadniczy układ wnętrza oraz wyposażenie architektoniczne wnętrza,
 - f) bezpośrednio otoczenie obiektu zabytkowego.
3. Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów o charakterze kontenerowym.

§ 10.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6.UPa** o powierzchni 0,1646 ha jest przeznaczony na funkcję podstawową - usługi publiczne administracji.
2. Dopuszcza się lokalizację :
 - a) funkcji uzupełniającej - innych usług publicznych lub usług komercyjnych,
 - b) lokali mieszkalnych o charakterze służbowym.
3. Przez usługi komercyjne rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, biurową, ochrony zdrowia, gastronomiczną lub rzemieślniczą.
4. Wprowadza się zakaz :
 - a) usytuowania lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 3,30 m npm,
 - b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
5. W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej.
5. Nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich ujętych w decyzji, a także odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 16 m z dopuszczeniem akcentu wysokościowego,
 - b) poziom wejść do obiektów nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika,
 - c) ilość kondygnacji nie może przekraczać - czterech,
 - d) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 1,75,
 - e) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać - 50 %,
 - f) dachy strome z pokryciem ceramicznym,
 - g) usytuowanie zabudowy nie powinno naruszać nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 11.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7.MM** o powierzchni 0,2150 ha jest przeznaczony na funkcję podstawową - zabudowę mieszkaniową mieszaną z minimalnym wskaźnikiem zieleni urządzonej 0,50 m².
2. Przez zabudowę mieszkaniową mieszaną rozumie się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę zamieszkania zbiorowego.
3. Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniającej - usług komercyjnych pod warunkiem, że procent powierzchni użytkowej funkcji uzupełniającej nie przekroczy 40 % powierzchni

użytkowej funkcji podstawowej, a także będzie zapewniony minimalny wskaźnik zieleni, o którym mowa w ust. 1.

4. Przez usługi komercyjne rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, biurową, ochrony zdrowia, gastronomiczną, turystyczną lub bytową.
5. Wprowadza się zakaz :
 - a) usytuowania lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 3,30 m npm,
 - b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
6. W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby, w tym :
 - a) dla lokali mieszkalnych - 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie,
 - b) dla lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej.
7. W obiekcie zakwalifikowanym do wpisu do rejestru zabytków, to znaczy w obiekcie przy ul. Kościelnej nr 31 (plebani) ochronie podlega :
 - a) kształtowanie bryły obiektu, w tym gabaryty i forma dachu,
 - b) materiał budowlany i rodzaj pokrycia dachu,
 - c) kształtowanie elewacji, w tym rozmieszczenie i forma otworów okiennych i drzwiowych oraz detal architektoniczny,
 - d) stolarka drzwiowa i okienna; w przypadku konieczności jej wymiany wymagane jest odtworzenie poprzedniej formy (podziałów pola okiennego, zdobienia),
 - e) zasadniczy układ wnętrza oraz wyposażenie architektoniczne wnętrza,
 - f) bezpośrednio otoczenie obiektu zabytkowego.
8. Nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich ujętych w decyzji, a także odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 13 m,
 - b) wysokość parteru nie może być mniejsza niż - 4 m,
 - c) poziom wejść do obiektów nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika,
 - e) procent przeszklenia parteru nie może być mniejszy niż - 50 %,
 - f) ilość kondygnacji nie może przekraczać - trzech,
 - g) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 0,90,
 - h) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać - 35 %,
 - i) dachy strome z pokryciem ceramicznym lub cementowym barwionym,
 - j) zabudowa powinna spełniać cechy zwartej zabudowy obrzeżnej, a usytuowanie zabudowy od strony ulic powinno odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy,
 - k) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 12.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8.UPo/UC** o powierzchni 0,3306 ha jest przeznaczony na niżej wymienione funkcje podstawowe :
 - a) usługi publiczne oświaty (UPo),
 - b) usługi komercyjne (UC) rozumiane jako zabudowę związaną z działalnością handlową, biurową, ochrony zdrowia, gastronomiczną lub rzemieślniczą.
2. Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniającej - zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa mieszkań nie przekroczy 20 % powierzchni użytkowej funkcji podstawowej.
3. Wprowadza się zakaz lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
4. W granicach terenu, we wskazanej w planie lokalizacji, należy zapewnić rezerwację terenu dla dopuszczonej realizacji podziemnego garażu wielostanowiskowego o wymaganej ilości miejsc postojowych, a także dla każdej nowej inwestycji należy zapewnić dodatkowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej nowe potrzeby, w tym :
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie,

- b) dla lokali biurowych i gastronomicznych - 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla pozostałych lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej.
5. Nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich ujętych w decyzji, a także odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
- a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 16 m,
 - b) wysokość parteru nie może być mniejsza niż - 4 m,
 - c) poziom wejść do obiektów nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika,
 - d) procent przeszklenia parteru nie może być mniejszy niż - 50 %,
 - e) w miejscach oznaczonych w planie, na całej wysokości elewacji frontowej i z dokładnością do 0,5 m w rzucie, obowiązuje wyeksponowanie architektoniczne szerokości historycznego podziału katastralnego - polegające na zróżnicowanej wysokości kondygnacji i budynku, formie i rodzaju pokrycia dachowego oraz zróżnicowanym detalu architektonicznym,
 - f) ilość kondygnacji nie może być mniejsza niż trzy i nie może przekraczać czterech,
 - g) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 1,10,
 - h) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać - 50 %,
 - i) dachy strome z pokryciem ceramicznym, cementowym barwionym lub bitumicznym,
 - j) zabudowa powinna spełniać cechy zwartej zabudowy obrzeżnej, a usytuowanie zabudowy od strony ulic powinno odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy,
 - k) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 13.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **10.UC**, **25.UC** i **32.UC** o łącznej powierzchni 0,3498 ha są przeznaczone na funkcję podstawową - usługi komercyjne.
2. Przez teren usług komercyjnych rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, biurową, ochrony zdrowia, bytową, gastronomiczną, rzemieślniczą lub produkcyjną nie powodującą powstawania ścieków technologicznych oraz odpadów niebezpiecznych, a także nie skutkującą koniecznością utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.
3. Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniającej - zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa mieszkań nie przekroczy 30 % powierzchni użytkowej funkcji podstawowej.
4. Wprowadza się zakaz :
 - a) usytuowania lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 3,30 m npm,
 - b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
5. W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby, w tym :
 - a) dla lokali biurowych i gastronomicznych - 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla pozostałych lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla części mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie.
6. Nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich ujętych w decyzji (na terenie oznaczonym symbolem 10.UC), a także odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać :
 - dla 10.UC i 25.UC..... 16 m,
 - dla 32.UC..... 13 m,
 - b) wysokość parteru nie może być mniejsza niż - 4 m,
 - c) poziom wejść do obiektów nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika,

- d) procent przeszklenia parteru nie może być mniejszy niż - 50 %,
- e) w obiektach sytuowanych na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem 10.UC, w miejscach oznaczonych w planie, na całej wysokości elewacji frontowej i z dokładnością do 0,5 m w rzucie, obowiązuje wyeksponowanie architektoniczne szerokości historycznego podziału katastralnego - polegające na zróżnicowanej wysokości kondygnacji i budynku, formie i rodzaju pokrycia dachowego oraz zróżnicowanym detalu architektonicznym,
- f) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 10.UC i 25.UC, ilość kondygnacji nie może być mniejsza niż trzy i nie może przekraczać czterech,
- g) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości :
 - dla 10.UC.....2,50,
 - dla 25.UC.....1,75,
 - dla 32.UC.....0,90,
- h) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać :
 - dla 10.UC..... 75 %,
 - dla 25.UC i 32.UC..... 50 %,
- i) w obiektach sytuowanych na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem 10.UC, należy w poziomie parteru zastosować podcień zapewniający swobodne przejście wzdłuż ulicy,
- j) dachy strome z pokryciem ceramicznym, cementowym barwionym lub bitumicznym,
- k) zabudowa powinna spełniać cechy zwartej zabudowy obrzeżnej, a usytuowanie zabudowy od strony ulic powinno odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy,
- l) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 14.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **13.MW/UC/ch** o powierzchni 0,3730 ha jest przeznaczony na niżej wymienione funkcje podstawowe :
 - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW) z minimalnym wskaźnikiem zieleni urządzonej 0,15 m²,
 - b) usługi komercyjne (UC) rozumiane jako zabudowę związaną z działalnością handlową, biurową, ochrony zdrowia, gastronomiczną lub rzemieślniczą.
2. Wprowadza się zakaz :
 - a) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym,
 - b) urządzania parkingów naziemnych oraz innych nawierzchni utwardzonych powodujących zmniejszenie wymaganego minimalnego wskaźnika zieleni, o którym mowa w ust. 1 lit. "a".
3. W granicach terenu, we wskazanej w planie lokalizacji, należy zapewnić rezerwację terenu dla dopuszczonej realizacji podziemnego garażu wielostanowiskowego o wymaganej ilości miejsc postojowych, a także dla każdej nowej inwestycji należy zapewnić dodatkowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej nowe potrzeby, w tym :
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie,
 - b) dla lokali biurowych i gastronomicznych - 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla pozostałych lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej.
4. W obiektach ujętych w ewidencji konserwatorskiej, to znaczy w obiektach przy ul. Kościelnej nr 18, 20 i 22 ochronie podlega :
 - a) ukształtowanie bryły obiektu, w tym gabaryty wysokościowe, proporcje wysokości ścian i dachu, forma dachu,
 - b) zasadnicze podziały elewacji i charakterystyczny detal elewacji.
5. Nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich ujętych w decyzji, a także odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 16 m,

- b) wysokość parteru nie może być mniejsza niż - 4 m,
- c) poziom wejść do obiektów nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika,
- d) procent przeszklenia parteru nie może być mniejszy niż - 50 %,
- e) ilość kondygnacji nie może być mniejsza niż trzy i nie może przekraczać czterech,
- f) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 2,25,
- g) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać - 55 %,
- h) dachy strome z pokryciem ceramicznym, cementowym barwionym lub bitumicznym,
- i) zabudowa powinna spełniać cechy zwartej zabudowy obrzeżnej, a usytuowanie zabudowy od strony ulic powinno odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy,
- j) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 15.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **14.MW/UC** o powierzchni 0,5974 ha jest przeznaczony na niżej wymienione funkcje podstawowe :
 - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW) z minimalnym wskaźnikiem zieleni urządzonej 0,20 m²,
 - b) usługi komercyjne (UC) rozumiane jako zabudowę związaną z działalnością handlową, biurową, ochrony zdrowia, gastronomiczną lub rzemieślniczą.
2. Wprowadza się zakaz :
 - a) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym,
 - b) urządzania parkingów naziemnych oraz innych nawierzchni utwardzonych powodujących zmniejszenie wymaganego minimalnego wskaźnika zieleni, o którym mowa w ust. 1 lit. "a".
3. W granicach terenu, we wskazanej w planie lokalizacji, należy zapewnić rezerwację terenu dla dopuszczanej realizacji podziemnego garażu wielostanowiskowego o wymaganej ilości miejsc postojowych, a także dla każdej nowej inwestycji należy zapewnić dodatkowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej nowe potrzeby, w tym :
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie,
 - b) dla lokali biurowych i gastronomicznych - 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla pozostałych lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej.
5. Nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich ujętych w decyzji, a także odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 16 m,
 - b) wysokość parteru nie może być mniejsza niż - 4 m,
 - c) poziom wejść do obiektów nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika,
 - d) procent przeszklenia parteru nie może być mniejszy niż - 50 %,
 - e) ilość kondygnacji nie może być mniejsza niż trzy i nie może przekraczać czterech,
 - f) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 1,55,
 - g) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać - 35 %,
 - h) dachy strome z pokryciem ceramicznym lub cementowym barwionym,
 - i) zabudowa powinna spełniać cechy zwartej zabudowy obrzeżnej, a usytuowanie zabudowy od strony ulic powinno odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy,
 - j) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 16.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **17.UCt**, **18.UCt** i **21.UCt** o łącznej powierzchni 1,1038 ha są przeznaczone na niżej wymienione funkcje podstawowe :
 - a) usługi komercyjne turystyki,
 - b) usługi komercyjne turystyki w połączeniu z portem jachtowym.

2. Przez teren usług komercyjnych turystyki rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność hotelową, handlową, gastronomiczną lub rzemieślniczą związaną z obsługą turystyki we wszystkich jej formach.
3. Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniającej - zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa mieszkań nie przekroczy 20 % powierzchni użytkowej funkcji podstawowej.
4. Wprowadza się zakaz :
 - a) usytuowania lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 3,30 m npm,
 - b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym,
 - c) zagospodarowanie terenu w sposób uniemożliwiający swobodne korzystanie ze zjazdu do rzeki (cele specjalne).
5. W granicach terenu zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby, w tym :
 - a) dla lokali biurowych i gastronomicznych - 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla pozostałych lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla części mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie.
6. Nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich ujętych w decyzji (na terenach oznaczonych symbolami 17.UCt i 18.UCt), a także odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać :

dla 17.UCt.....	10 m,
dla 18.UCt i 21.UCt.....	13 m,
 - b) poziom wejść do usług nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika,
 - c) ilość kondygnacji nie może przekraczać :

dla 17.UCt.....	dwóch,
dla 18.UCt i 21.UCt.....	trzech,
 - d) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 0,75,
 - e) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać :

dla 17.UCt.....	55 %,
dla 18.UCt i 21.UCt.....	30 %,
 - f) dachy strome z pokryciem ceramicznym, cementowym barwionym lub bitumicznym,
 - g) usytuowanie zabudowy nie powinno naruszać nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - h) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 17.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **19.TK4** o powierzchni 0,1423 ha jest przeznaczony na urządzenia związane z infrastrukturą techniczną.
2. Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 18.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **20.WS1** o powierzchni 0,0964 ha jest przeznaczony na kanał wód śródlądowych płynących.
2. Dopuszcza się modernizację istniejącego kanału, w tym jego powiększenie i przystosowanie do potrzeb obsługi turystyki wodnej.

§ 19.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **22.ZPs** i **26.ZPs** o łącznej powierzchni 0,7138 ha są przeznaczone na zieleń parkową (skwery).
2. Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyjątkiem małych obiektów usługowych (handlowych i gastronomicznych) o kubaturze każdego z nich nie większej niż 25 m³.

3. Nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich ujętych w decyzji, a także odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 7 m,
 - b) ilość kondygnacji nie może przekraczać - jednej,
 - c) łączny procent przeszklenia wszystkich elewacji nie może być mniejszy niż - 50 %,
 - d) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 0,01.

§ 20.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **23.UC/ch** o powierzchni 1,1312 ha jest przeznaczony na funkcję podstawową - usługi komercyjne w połączeniu z targowiskiem miejskim.
2. Przez teren usług komercyjnych rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, biurową, ochrony zdrowia, bytową, gastronomiczną, rzemieślniczą lub produkcyjną nie powodującą powstawania ścieków technologicznych oraz odpadów niebezpiecznych, a także nie skutkującą koniecznością utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.
3. Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniającej - zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa mieszkań nie przekroczy 30 % powierzchni użytkowej funkcji podstawowej.
4. Wprowadza się zakaz :
 - a) usytuowania lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 3,30 m npm,
 - b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym, z wyjątkiem obiektów o ujednoczonej formie architektonicznej zrealizowanych w ramach targowiska miejskiego.
5. W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby, w tym :
 - a) dla lokali biurowych i gastronomicznych - 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla pozostałych lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla części mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie.
6. Nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich ujętych w odrębnych wytycznych, a także odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 16 m,
 - b) wysokość parteru nie może być mniejsza niż - 4 m,
 - c) poziom wejść do obiektów nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika,
 - d) procent przeszklenia parteru nie może być mniejszy niż - 50 %,
 - e) ilość kondygnacji nie może być mniejsza niż trzy i nie może przekraczać czterech,
 - f) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 1,75,
 - g) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać - 50 %,
 - h) dachy strome z pokryciem ceramicznym, cementowym barwionym lub bitumicznym,
 - i) zabudowa, od strony ulic oznaczonych w planie symbolami 02 KUI i 10 KUd powinna spełniać cechy zwartej zabudowy obrzeżnej, a usytuowanie zabudowy powinno odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy,
 - j) usytuowanie obiektów realizowanych w ramach targowiska miejskiego powinno odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy od strony ulicy Sportowej i terenu oznaczonego w planie symbolem 24.KS1,
 - k) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 21.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **24.KS1** i **28.KS1** o łącznej powierzchni 0,4240 ha są przeznaczone na parkingi dla samochodów osobowych i samochodów dostawczych o dopuszczalnej ładowności do 2,5 tony.
2. Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyjątkiem małych obiektów gastronomicznych lub związanych z dozorem, o kubaturze każdego z nich nie większej niż 25 m³.
3. Nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich ujętych w decyzji (na terenie oznaczonym symbolem 28.KS1), a także odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 7 m,
 - b) ilość kondygnacji nie może przekraczać - jednej,
 - c) łączny procent przeszklenia wszystkich elewacji nie może być mniejszy niż - 50 %,
 - d) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 0,01.

§ 22.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **27.UCg** o powierzchni 0,0646 ha jest przeznaczony na funkcję podstawową - usługi komercyjne gastronomii.
2. Dopuszcza się lokalizację lokali mieszkalnych o charakterze służbowym.
3. Wprowadza się zakaz :
 - a) usytuowania lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 3,30 m npm,
 - b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
4. W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej.
5. Nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich ujętych w decyzji, a także odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 10 m,
 - b) poziom wejść do obiektów nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika,
 - c) ilość kondygnacji nie może przekraczać - dwóch,
 - d) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 0,75,
 - e) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać - 55 %,
 - f) dachy strome z pokryciem ceramicznym, cementowym barwionym lub bitumicznym,
 - g) usytuowanie zabudowy nie powinno naruszać nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - h) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 23.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **29.MW** i **33.MW** o łącznej powierzchni 1,0865 ha są przeznaczone na funkcję podstawową - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z minimalnym wskaźnikiem zieleni urządzonej 0,25 m².
2. Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniającej - usług komercyjnych pod warunkiem, że procent powierzchni użytkowej funkcji uzupełniającej nie przekroczy 20 % powierzchni użytkowej funkcji podstawowej, a także będzie zapewniony minimalny wskaźnik zieleni, o którym mowa w ust. 1.
3. Przez usługi komercyjne rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, biurową, ochrony zdrowia, gastronomiczną lub rzemieślniczą.
4. Wprowadza się zakaz :
 - a) usytuowania lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 3,30 m npm,
 - b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym,
 - c) urządzania parkingów naziemnych oraz innych nawierzchni utwardzonych powodujących zmniejszenie wymaganego minimalnego wskaźnika zieleni, o którym mowa w ust. 1.

5. W granicach terenu zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby, w tym :
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie,
 - b) dla lokali biurowych i gastronomicznych - 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla pozostałych lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej.
5. Nowa zabudowa powinna odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 16 m,
 - b) wysokość parteru nie może być mniejsza niż - 4 m,
 - c) poziom wejść do obiektów nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika,
 - d) procent przeszklenia parteru nie może być mniejszy niż - 50 %,
 - e) ilość kondygnacji nie może być mniejsza niż trzy i nie może przekraczać czterech,
 - f) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 1,25,
 - g) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać - 35 %,
 - h) dachy strome z pokryciem ceramicznym, cementowym barwionym lub bitumicznym,
 - i) zabudowa powinna spełniać cechy zwartej zabudowy obrzeżnej, a usytuowanie zabudowy od strony ulic powinno odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy,
 - j) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 24.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **30.UPa/UPz/ch** o powierzchni 0,3991 ha jest przeznaczony na niżej wymienione funkcje podstawowe - usługi publiczne administracji (UPa) i ochrony zdrowia (UPz).
2. Dopuszcza się lokalizację :
 - a) funkcji uzupełniającej - innych usług publicznych lub usług komercyjnych,
 - b) lokali mieszkalnych o charakterze służbowym.
3. Przez usługi komercyjne rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, biurową, ochrony zdrowia, gastronomiczną lub rzemieślniczą.
4. Wprowadza się zakaz lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
5. W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby, w tym :
 - a) dla lokali biurowych i gastronomicznych - 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla pozostałych lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla części mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie.
6. Nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich ujętych w odrębnych wytycznych, a także odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 16 m,
 - b) wysokość parteru nie może być mniejsza niż - 4 m,
 - c) poziom wejść do obiektów nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika,
 - d) procent przeszklenia parteru nie może być mniejszy niż - 50 %,
 - e) ilość kondygnacji nie może być mniejsza niż trzy i nie może przekraczać czterech,
 - f) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 2,25,
 - g) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać - 65 %, a procent powierzchni zabudowy parteru nie może przekraczać - 50 %,
 - h) dachy strome z pokryciem ceramicznym lub cementowym barwionym,

- i) zabudowa powinna spełniać cechy zwartej zabudowy obrzeżnej, a usytuowanie zabudowy od strony ulic powinno odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy oraz nie naruszać nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony terenów sąsiednich,
- j) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 25.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **31.MW/ch** o powierzchni 0,4045 ha jest przeznaczony na funkcję podstawową - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z minimalnym wskaźnikiem zieleni urządzonej 0,25 m².
2. Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniającej - zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz usług komercyjnych pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa usług nie przekroczy 30 % powierzchni użytkowej funkcji podstawowej, a także będzie zapewniony minimalny wskaźnik zieleni, o którym mowa w ust. 1.
3. Przez usługi komercyjne rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, biurową, ochrony zdrowia, gastronomiczną, turystyczną, bytową lub rzemieślniczą.
4. Wprowadza się zakaz :
 - a) usytuowania lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 3,30 m npm,
 - b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym,
 - c) urządzania parkingów naziemnych oraz innych nawierzchni utwardzonych powodujących zmniejszenie wymaganego minimalnego wskaźnika zieleni, o którym mowa w ust. 1.
5. W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby, w tym :
 - a) dla lokali mieszkalnych - 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie,
 - b) dla lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej.
6. W obiekcie ujętym w ewidencji konserwatorskiej, to znaczy w obiekcie przy ul. Łużyckiej nr 6 ochronie podlega :
 - a) ukształtowanie bryły obiektu, w tym gabaryty wysokościowe, proporcje wysokości ścian i dachu, forma dachu,
 - b) zasadnicze podziały elewacji i charakterystyczny detal elewacji.
7. Nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich ujętych w decyzji, a także odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 16 m,
 - b) wysokość parteru nie może być mniejsza niż - 4 m,
 - c) poziom wejść do obiektów nie może być wyniesiony ponad poziom przyległego chodnika,
 - d) procent przeszklenia parteru nie może być mniejszy niż - 50 %,
 - e) ilość kondygnacji nie może przekraczać - czterech,
 - f) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 1,25,
 - g) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać - 35 %,
 - h) dachy strome z pokryciem ceramicznym, cementowym barwionym lub bitumicznym,
 - i) zabudowa powinna spełniać cechy zwartej zabudowy obrzeżnej, a usytuowanie zabudowy od strony ulic powinno odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy,
 - j) dopuszcza się cofnięcie linii zabudowy wyłącznie w kondygnacji parteru,
 - k) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 26.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **34.MN** o powierzchni 0,3125 ha jest przeznaczony na funkcję podstawową - zabudowę mieszkaniową jednorodziną z minimalnym wskaźnikiem zieleni urządzonej 0,50 m².
2. Przez zabudowę jednorodziną rozumie się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący, bliźniaczy, atrialny i szeregowy, a także budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż 4 mieszkania.

3. Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniającej - wbudowanych usług komercyjnych pod warunkiem, że procent powierzchni użytkowej funkcji uzupełniającej nie przekroczy 20 % powierzchni użytkowej funkcji podstawowej, a także będzie zapewniony minimalny wskaźnik zieleni, o którym mowa w ust. 1.
4. Przez usługi komercyjne rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, biurową, ochrony zdrowia, gastronomiczną, rzemieślniczą lub produkcyjną nie powodującą powstawania ścieków technologicznych oraz odpadów niebezpiecznych, a także nie skutkującą koniecznością utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.
5. Wprowadza się zakaz :
 - a) usytuowania lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 3,30 m npm,
 - b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
6. W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby, w tym :
 - a) dla lokali mieszkalnych - 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie,
 - b) dla lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej.
7. Nowa zabudowa powinna odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 13 m,
 - b) ilość kondygnacji nie może przekraczać - trzech,
 - c) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 0,40,
 - d) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać - 20 %,
 - g) dachy strome z pokryciem ceramicznym, cementowym barwionym lub bitumicznym,
 - h) usytuowanie zabudowy powinno odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy,
 - i) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 27.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **35.TE3** o powierzchni 0,0050 ha jest przeznaczony na funkcję podstawową - urządzenia elektroenergetyczne (stację transformatorową).
2. Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją podstawową.
3. Nowa zabudowa powinna odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 7 m,
 - b) ilość kondygnacji nie może przekraczać - jednej,
 - c) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 0,35,
 - d) dachy strome z pokryciem ceramicznym, cementowym barwionym lub bitumicznym,
 - e) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

§ 28.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **36.UPs** o powierzchni 0,4053 ha jest przeznaczony na funkcję podstawową - usługi publiczne sportu.
2. Dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniającej - innych usług publicznych lub usług komercyjnych.
3. Przez usługi komercyjne rozumie się zabudowę przeznaczoną na biurową lub gastronomiczną.
4. Wprowadza się zakaz lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
5. W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej.
6. Nowa zabudowa powinna odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 10 m,
 - b) ilość kondygnacji nie może przekraczać - dwóch,
 - c) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 0,30,
 - d) procent powierzchni zabudowy nie może przekraczać - 20 %,

- e) dachy strome z pokryciem ceramicznym, cementowym barwionym lub bitumicznym,
- f) dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości.

DZIAŁ III ROZGRANICZENIE TERENÓW I ZASADY PARCELACJI

§ 29.

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

§ 30.

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

DZIAŁ IV ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 31.

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

- 01 KUg - ulica główna w ciągu drogi krajowej nr 31 na odcinku 700 m (istniejące ulice Bolesława Chrobrego i Łużycka); po wybudowaniu obwodnicy miasta - ulica zbiorcza (01 KUz - docelowe oznaczenie na rysunku planu); zmienna szerokość w liniach rozgraniczających od 17 do 35 m; istniejąca jedna jezdnia o szerokości 9 m; obustronne chodniki;
- 02 KUI - ulica lokalna na odcinku 380 m (istniejąca ul. Rapackiego i planowana w kierunku ul. Energetyków); zmienna szerokość w liniach rozgraniczających od 15 do 20 m; planowana szerokość jezdni - 7 m; odcinkami szpalery drzew do zachowania; obustronne chodniki; dopuszcza się rozbiórkę zabytkowego muru obronnego na długości nie większej niż 9 m (osiowo w stosunku do jezdni); w pozostałych po obu stronach jezdni fragmentach zabytkowego muru obronnego, dopuszcza się wykonanie pod nadzorem konserwatorskim przejść pieszych o szerokości nie większej niż 1,5 m i wysokości nie większej niż 2,2 m;
- 03 KUI - ulica lokalna w ciągu drogi wojewódzkiej z Gryfina w kierunku granicy państwa na odcinku 190 m (istniejąca ul. Piastów); zmienna szerokość w liniach rozgraniczających od 16 do 20 m; istniejąca jedna jezdnia o szerokości 9 m; istniejące zatoki parkingowe; obustronne chodniki;
- 04 KUd - ulica dojazdowa na odcinku 150 m (istniejąca ul. Tadeusza Kościuszki) - z planowanym ruchem jednokierunkowym; szerokość w liniach rozgraniczających - 15 m; planowana szerokość jezdni 4 m; planowane zatoki parkingowe; obustronne chodniki;
- 05 KUd - ulica dojazdowa na odcinku 30 m (istniejąca ul. Kościelna); szerokość w liniach rozgraniczających 15 m; istniejąca jedna jezdnia o szerokości 6 m; istniejące zatoki parkingowe; obustronne chodniki;
- 06 KUd - ulica dojazdowa na odcinku 150 m (istniejąca ul. Bałtycka); zmienna szerokość w liniach rozgraniczających od 12 do 16 m; planowana szerokość jezdni - 4 i 6 m; istniejące zatoki parkingowe; obustronne chodniki;
- 07 KUd - ulica dojazdowa na odcinku 165 m (planowana); szerokość w liniach rozgraniczających 12 m; szerokość jezdni - 6 m; obustronne chodniki;

- 08 KUd - ulica dojazdowa na odcinku 100 m (planowana) - bez przejazdu z placem nawrotnym; szerokość w liniach rozgraniczających 10 m; szerokość jezdni - 4 i 6 m; obustronne chodniki;
- 09 KUd - ulica dojazdowa na odcinku 55 m (planowana); szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m; szerokość jezdni - 6 m; obustronne chodniki;
- 10 KUd - ulica dojazdowa na odcinku 115 m (planowana); szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m; szerokość jezdni - 6 m; obustronne chodniki.

§ 32.

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

- 11 KPs - ciąg pieszo-jezdny na odcinku 190 m (planowany w granicach istniejącej ul. Kościelnej); zmienna szerokość w liniach rozgraniczających od 12 do 17 m; dopuszczone dojazdy do posesji i parkowanie samochodów osobowych na wyznaczonych miejscach;
- 12 KPs - ciąg pieszo-jezdny na odcinku 45 m (planowany w części istniejącej ul. Tadeusza Kościuszki); szerokość w liniach rozgraniczających 13 m; dopuszczone dojazdy do posesji i parkowanie samochodów osobowych na wyznaczonych miejscach;
- 13 KPs - ciąg pieszo-jezdny na odcinku 390 m (planowany w granicach istniejącej ul. Kościelnej); zmienna szerokość w liniach rozgraniczających od 10 do 24 m; dopuszczone dojazdy do posesji i parkowanie samochodów osobowych na wyznaczonych miejscach;
- 14 KPs - ciąg pieszo-jezdny na odcinku 50 m (planowany w części istniejącej ul. Sportowej); szerokość w liniach rozgraniczających 8 m; dopuszczone dojazdy do posesji;
- 15 KPe - ciąg pieszy na odcinku 55 m (planowany), eksponujący relikty murów obronnych wpisanych do rejestru zabytków w roku 1958 pod numerem 325; obowiązuje uporządkowanie i zagospodarowanie terenów przymurnych, w tym odtworzenie uliczki przymurnej od strony wewnętrznej; szerokość w liniach rozgraniczających - 13 m; od północy uliczka piesza wzdłuż murów o szerokość 4 m i nawierzchni brukowanej; od południa pas zieleni ze szpalerem lipowym (istniejącym lub uzupełnionym) oraz ścieżka rowerowa o szerokości 3 m; projektowanie i realizacja pod nadzorem konserwatorskim.
- 16 KPe - ciąg pieszy na odcinku 175 m (planowany), eksponujący zachowane mury obronne wpisane do rejestru zabytków w roku 1958 pod numerem 325; obowiązuje uporządkowanie i zagospodarowanie terenów przymurnych, w tym odtworzenie uliczki przymurnej od strony wewnętrznej; szerokość w liniach rozgraniczających od 13 do 15 m; od północy uliczka piesza wzdłuż murów o szerokość 4 m i nawierzchni brukowanej; od południa pas zieleni ze szpalerem lipowym (istniejącym lub uzupełnionym) oraz ścieżka rowerowa o szerokości 3 m; projektowanie i realizacja pod nadzorem konserwatorskim.
- 17 KPe - ciąg pieszy na odcinku 110 m (planowany), eksponujący zachowane mury obronne wpisane do rejestru zabytków w roku 1958 pod numerem 325; obowiązuje uporządkowanie i zagospodarowanie terenów przymurnych, w tym odtworzenie uliczki przymurnej od strony wewnętrznej; szerokość w liniach rozgraniczających od 13 do 15 m; od północy uliczka piesza wzdłuż murów o szerokość 4 m i nawierzchni brukowanej; od południa pas zieleni z pojedynczymi drzewami (istniejącymi) oraz ścieżka rowerowa o szerokości 3 m; projektowanie i realizacja pod nadzorem konserwatorskim.

§ 33.

1. W ramach każdej nowej inwestycji generującej ruch samochodowy, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby przypisane do poszczególnych funkcji obiektów.

2. Na każde 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, co najmniej 1 miejsce postojowe należy przeznaczyć dla samochodu osobowego, z którego może korzystać osoba niepełnosprawna.

DZIAŁ V ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

§ 34.

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

§ 35.

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

§ 36.

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

§ 37.

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

§ 38.

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

§ 39.

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

DZIAŁ VI OCHRONA DÓBR KULTURY

§ 40.

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

§ 41.

1. W granicach obszaru o wartościach zabytkowych oznaczonego w planie symbolem KZ - terenu Starego Miasta wpisanego do rejestru zabytków w roku 1955 pod numerem 73, ochronie podlega :
 - a) rozplanowanie ulic wraz z centralnym placem rynkowym obejmującym tereny oznaczone w planie symbolami 5.UPr i 6.UPa,
 - b) mury obronne na całym obwodzie wraz z odcinkami, na których partia naziemna murów uległa zniszczeniu,
 - c) linie zabudowy wyznaczone istniejącymi historycznymi obiektami oraz linie zabudowy kwartałów, które dotychczas nie zostały w całości zainwestowane.
2. Każda inwestycja kubaturowa i nawierzchniowa, sytuowana w granicach obszaru o wartościach zabytkowych oznaczonego w planie - będzie wymagała uzgodnienia treści decyzji oraz uzgodnienia projektu budowlanego ze Służbą Ochrony Zabytków.
3. Każde przedsięwzięcie remontowe w istniejącej zabudowie wzniesionej przed 1945 r. będzie wymagało uzyskania wytycznych konserwatorskich oraz uzgodnienia projektu budowlanego ze Służbą Ochrony Zabytków.
4. Każda inwestycja kubaturowa, sytuowana poza obszarem o wartościach zabytkowych, a na terenie wyróżnionym w planie w symbolu dwuznakiem "c" - będzie wymagała uzyskania przez inwestora wytycznych konserwatorskich oraz pozytywnej opinii do projektu budowlanego Służby Ochrony Zabytków.
5. Na każde żądanie Służby Ochrony Zabytków lub innego upoważnionego podmiotu, wprowadza się obowiązek zapewnienia swobodnego dostępu do zabytkowych murów obronnych - łącznie z udostępnieniem uwolnionego od zabudowy przyległego terenu o szerokości minimum 4 m z każdej strony murów.

DZIAŁ VII OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 42.

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

§ 43.

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

§ 44.

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

§ 45.

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

§ 46.

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

DZIAŁ VIII STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ

§ 47.

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

DZIAŁ IX USTALENIA KOŃCOWE

§ 48.

Projekt zabudowy na terenie oznaczonym w planie symbolem 6.UPa musi być wynikiem konkursu architektonicznego zorganizowanego na zasadach określonych w odrębnych przepisach dotyczących trybu przeprowadzania konkursu na twórcze prace projektowe i nie może być sprzeczny z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 49.

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

§ 50.

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

§ 51.

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

§ 52.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Gryfinie.

§ 53.

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

Przewodniczący Rady

Marek Kozicki