

UCHWAŁA NR III/18/10
RADY MIEJSKIEJ w GRYFINIE
z dnia 30 grudnia 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w obrębie nr 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; zmiany: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 16,7 poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 118, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717; zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043), uchwała się co następuje:

Rozdział 1
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Zgodnie z uchwałą Nr LII/553/10 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 22 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w obrębach nr 1, 2 i 3, po stwierdzeniu zgodności ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Gryfino" zatwierdzonym uchwałą Nr XXI/183/08 z dnia 29 lutego 2008 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w obrębie nr 1.

§ 2. 1. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 3,9053 ha, a granice planu miejscowego według rysunku planu w skali 1:1000, poczynając od północno-zachodniego narożnika wyznaczają kolejno: północna granica działki nr 235/2, wschodnie granice działek nr 235/2, 236, 237, 238, 239, 240; południowa granica działki nr 240; zachodnie granice działek nr 235/2, 236, 237, 238, 239, 240.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Gryfino"
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu,
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów na cele zabudowy usługowej i obsługi komunikacji.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) maksymalnej powierzchni zabudowy – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danej działce budowlanej - do powierzchni tej działki budowlanej,
- 2) połaciach głównych – rozumie się co najmniej dwie symetryczne połacie dachowe, których powierzchnia jest największa,
- 3) kalenicy głównej – rozumie się przez to kalenicę utworzoną przez połacie główne,
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków i nośników reklamowych; linia nie dotyczy balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, ryzalitów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków,
- 5) wysokości budynku – rozumie się przez to wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową do kalenicy głównej lub do górnej krawędzi attyki kryjącej spadek połaci.

Rozdział 2

USTALENIA SZCZEGÓLWE

§ 4. TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I OBSŁUGI KOMUNIKACJI

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G1-68.U/KS o powierzchni 3,9053 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod budowę usługową gastronomii, handlu, rzemiosła i obsługi komunikacji - stację paliw.
		2)	Na fragmencie terenu występuje obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia 1 %, o rzędnej wody powodziowej wynoszącej ok. 1,7 m npm Kr.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu – 10 m od krawędzi jezdni drogi publicznej usytuowanej poza obszarem planu. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą kondygnacji podziemnych, balkonów, galerii, wykusy, schodów zewnętrznych (w tym zadaszonych) i tarasów otwartych - pod warunkiem, że przekroczenie linii nie będzie większe niż 1,3 m. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 14 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 10 m.
		5)	Rzędna posadзки parterów w obiektach kubaturowych oraz wlotów do urządzeń podziemnych nie może być niższa niż 2 m npm.
		6)	W przypadku zwieńczenia zabudowy dachami o spadku połąci do 25 stopni obowiązuje stosowanie ścianek attykowych kryjących spadek połąci dachowych. W przypadku zwieńczenia zabudowy dachami o spadku połąci powyżej 25 stopni obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o maksymalnym wysięgu okapów poziomych - do 0,8 m i maksymalnym wysięgu okapów skośnych - do 0,5 m.
		7)	Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym, b) nośników reklamowych wolno stojących i naściennych, z wyłączeniem szyldów własnych usług oraz usytuowanych na terenie, których powierzchnia nie powinna przekraczać 1 m ² i wysokość zawieszenia nie może przekraczać 5 m.
		8)	Maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 30 %.
		9)	Intensywność zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,75.
		10)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej.
		11)	Obowiązuje nakaz pełnego dostosowania rozwiązań funkcjonalnych i komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych - w budynkach i w ich otoczeniu.
		12)	Na liniach rozgraniczających drogę publiczną obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych nowych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20 m, b) powierzchni nie mniejszej niż 1.500 m ² oraz zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 3 pkt 8, 9 i 10, c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 70 stopni, d) dostępności do drogi publicznej usytuowanej poza obszarem planu (dojazdu i dojścia).

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
		2)	Obowiązuje przetransportowanie w miejsce wskazane przez burmistrza lub wykorzystanie do nowego ukształtowania terenu w granicach działki budowlanej zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej usytuowanej poza obszarem planu.
		2)	W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby - 1 miejsce postojowe na każde 25 m ² powierzchni sprzedaży.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w przyległej drodze. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych lub podziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w przyległej drodze.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych z dośń, podjazdów i miejsc postojowych dla samochodów - do sieci kanalizacji deszczowej usytuowanej wyłącznie poza przyległą drogą, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych zlokalizowany na poza obszarem planu.
		4)	Obowiązuje zachowanie szczegółowych urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę tych urządzeń w sposób nie pogarszający stosunków wodnych na terenach objętych planem oraz na terenach zlewniowo związanych.
		5)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać zasilanie z miejskiej sieci ciepłowniczej, gaz przewodowy lub inne indywidualne źródła - z wyłączeniem paliw stałych.
		6)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległej drodze.
		7)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci lub w inne miejsce wskazane w gminnym planie gospodarki odpadami.
8.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ		Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3

ZMIANA PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH

§ 5. 1. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni – 2,2202 ha, w tym:

- 1) grunty klasy IV o łącznej powierzchni 2,142 ha, gdzie RIVb o powierzchni 1,1386 ha, PsIV o powierzchni 0,9809 ha, W-PsIV o powierzchni 0,0225 ha,
 - 2) grunty klasy PsV o powierzchni 0,0782 ha.
2. Wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej nastąpi na cele określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 4

USTALENIA KOŃCOWE

§ 6. Do czasu zapotrzebowania terenów na cele zgodne z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób ich wykorzystania.

§ 7. W granicach niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w obrębach nr 1, 2 i 3 miasta Gryfino, uchwalonego w dniu 28 kwietnia 2005 r. uchwałą Nr XXXV/458/05 Rady Miejskiej w Gryfinie (Dz.U.W.Z. Nr 54 poz. 1229 z 1.07.2005 r.),

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

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Miasta i Gminy Gryfino.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Mieczysław Sawaryn

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w obrębie nr 1.

Rada Miejska w Gryfinie w dniu 28 kwietnia 2005r. podjęła uchwałę Nr XXXV/458/05 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w obrębach nr 1, 2 i 3 miasta Gryfino.

W dniu 31 marca 2010r. z wnioskiem o zmianę ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpiła Spółka z o.o. STOY, ul. 9 Maja 14, 74-100 Gryfino, reprezentowana przez Pana Ryszarda Dubickiego – Prezesa Zarządu.

Wnioskowana zmiana planu dotyczy zmiany zasad obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem G1-51.U.1/KS.1, polegających na umożliwieniu obsługi komunikacyjnej tego terenu dwoma wjazdami z drogi krajowej nr 31.

Niniejsza uchwała stanowi realizację uchwały Nr LII/553/10 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 22 kwietnia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w obrębach 1, 2 i 3.

Dokonano założonej zmiany ustaleń dotyczących obsługi komunikacyjnej dla terenu oznaczonego symbolem G1-51.U.1/KS.1.

Zapis dla terenu, oznaczonego symbolem G1-51.U.1/KS.1.: „obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi wewnętrznej włączonej do drogi publicznej oznaczonej symbolem G3-51.KDG.1 - tylko jednym wjazdem uzgodnionym z zarządcą drogi”, w obecnym planie nie obowiązuje.

Sporządziła:
Barbara Szczepaniak