

UCHWAŁA NR XL/456/98
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE
z dnia 12 lutego 1998 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Gryfino - rejon ul. Czechosłowackiej.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. Z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 8 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415; zmiany : Dz.U. z 1996r. Nr 106, poz. 496, z 1997 r. Nr 111, poz. 726, Nr 133, poz. 885), a także uchwały Nr XXX/330/97 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 19 marca 1997 r. - Rada Miejska w Gryfinie uchwala co następuje:

DZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§1. Uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino rejon ul. Czechosłowackiej.

§2. Zmiana planu obejmuje obszar oznaczony na rysunku zmiany planu w skali 1:1000 (działki nr 123, 124/3, 124/4 i 128), stanowiący załącznik do niniejszej uchwały (załącznik - publikowany w skali 1:2000).

§3. Przedstawione na rysunku planu rozwiązania wykraczające poza granice objęte zmianą mają charakter wytycznych do następnych opracowań planistycznych w tym rejonie.

DZIAŁ II
PRZEZNACZENIE TERENÓW

§4. 1. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu symbolem 1.MNI powinien być przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności w powiązaniu z ogrodnictwem zajmującym co najmniej 1/3 powierzchni wydzielonej działki budowlanej.

2. Uzupełnieniem funkcji mieszkalnej mogą być obiekty o charakterze usługowym.

§5. 1. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu symbolem 2. UPR może być przeznaczony pod zabudowę rzemieślniczo-produkcyjną w branży stolarskiej.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów o charakterze uciążliwym, pod warunkiem sporządzenia przez uprawnioną osobę operatu określającego stopień i zasięg ich uciążliwości, a strefa uciążliwości nie może przekroczyć granic terenu.

§6. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu symbolem 3.UPR może być przeznaczony pod zabudowę rzemieślniczo-produkcyjną o charakterze nieuciążliwym.

§7. 1. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu symbolem 4.ZI powinien być przeznaczony na zieleń izolacyjną.

2. Dopuszcza się odstąpienie od urządzenia zieleni izolacyjnej lub inne urządzenie zieleni, pod warunkiem uprzedniej całkowitej eliminacji funkcji mieszkalnej z terenu oznaczonego symbolem 5.UHG.

§8. 1. Elementarne tereny funkcjonalne oznaczone na rysunku planu symbolami 5.UHG, 6.UHG i 9.UHG powinny być przeznaczone pod zabudowę handlową.

2. Uzupelnieniem funkcji handlowej moze byc mala gastronomia.
3. Dla kazdego elementarnego terenu funkcjonalnego generujacego ruch samochodowy nalezy zapewnic miejsca postojowe dla samochodow osobowych w granicach tego terenu i w ilosci calkowicie pokrywajacej potrzeby w tym zakresie.
4. W okresie 10 lat, w granicach elementarnego terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem 5.UHG, dopuszcza sie lokalizacje obiektow mieszkalnych.
5. Dopuszcza sie laczenie elementarnych terenow funkcjonalnych oznaczonych symbolami 3.UPR, 5.UHG i 6.UHG w jeden kompleks produkcyjno-handlowy, pod warunkiem calkowitej eliminacji funkcji mieszkalnej z terenu oznaczonego symbolem 5.UHG.

§9. 1. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu symbolem 7.UKS moze byc przeznaczony na stacje paliw z towarzyszacymi, prostymi uslugami motoryzacyjnymi (podstawowa diagnostyka, wymiana plynow eksploatacyjnych, mycie i czyszczenie samochodow).

2. Laczna pojemnosc zbiornikow magazynowych nie powinna przekroczyc 500 m³.
3. Uzupelnieniem funkcji stacji paliw moze byc handel i mala gastronomia.

§10. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu symbolem 8.EE powinien byc przeznaczony na lokalizacje stacji transformatorowej 15/0,4 kV.

DZIAŁ III ROZGRANICZENIE TERENÓW

§11. 1. Rozgraniczenie elementarnych terenow funkcjonalnych oznaczono na rysunku planu linia ciagla gruba.

2. Rozgraniczenie terenow publicznych (komunikacyjnych i zieleni) oznaczono na rysunku planu linia ciagla cienka z dwoma kropkami.

§12. 1. Geodezyjne wydzielenie terenow funkcjonalnych symbolami 5.UHG, 6.UHG i 7.UKS nalezy sporzadzic w oparciu o wschodnia granice dzialki nr 123 (linia rozgraniczajaca ul. Luzyckiej).

2. Wschodnia linia regulacyjna ulicy KD 01 powinna byc rownolegla do wschodniej granicy dzialki nr 123 (linii rozgraniczajacej ul. Luzyckiej) i powinna byc od tej granicy oddalona na odleglosc 50m.

3. Kazdy geodezyjny podzial nieruchomosci bedzie wymagał aprobaty administracji samorzadowej gminy Gryfino w zakresie zgodnosci z niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

4. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony symbolem 2.UPR obejmuje cala dzialke nr 124/3.

DZIAŁ IV ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§13. 1. Obszar objety opracowaniem, z wyjatkiem terenu oznaczonego symbolem 1.MNI, powinien byc obslugiwany komunikacyjnie przez ulice dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem KD 01.

2. Wjazd na stacje paliw powinien byc urzadzony z ul. Czechoslowackiej, a wyjazd ze stacji paliw na ulice wewnetrzna oznaczona symbolem KD 01.

§14. Szerokosc ulicy KD 01 w liniach rozgraniczajacych powinna wynosic 15 m.

2. Szerokosc jezdni dwukierunkowej powinna wynosic 6m.

3. Szerokosc poboczy jezdni powinna wynosic 3 m (wschodnie) i 6 m (zachodnie) i powinny byc przeznaczone na:

1) chodnik i zieleń przyuliczna (wschodnie),

2) parkingi rownoległe do jezdni, chodnik i zieleń przyuliczna (zachodnie).

§15. Dopuszcza się włączenie północnego fragmentu ulicy KD 01 w granice zespolonych elementarnych terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 3.UPR, 5.UHG i 6.UHG, pod warunkiem zachowania służebności terenu w ciągu tej ulicy na rzecz planowanej infrastruktury technicznej (przede wszystkim kanalizacji ściekowej i kanalizacji deszczowej).

§16. Wzdłuż północnej granicy elementarnego terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem 7.UKS (stacji paliw) należy pozostawić rezerwę terenu przeznaczoną na przejście piesze łączące ul. Łużycką z ulicą KD 01.

DZIAŁ V ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

§17. 1. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe powinno być zapewnione z miejskiej sieci wodociągowej planowanej W ciągu ulicy KD 01 i przyłączonej do miejskiej sieci wodociągowej w ul. Łużyckiej - według rysunku planu.

2. Zaopatrzenie w wodę obiektów powinno być zapewnione na warunkach każdorazowo określonych przez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych W Gryfinie.

§18. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe powinno być zapewnione z hydrantów ulicznych naziemnych montowanych na sieci wodociągowej w ciągu ulicy KD 01 według rysunku planu.

§19. 1. Odprowadzenie ścieków bytowych powinno być zapewnione wyłącznie do miejskiej sieci kanalizacji ściekowej - według rysunku planu.

2. Do czasu realizacja kanalizacji ściekowej w ul. Czechosłowackiej, na elementarnym terenie funkcjonalnym oznaczonym symbolem 1.MNI dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnego zbiornika nieczystości.

3. Odprowadzenie ścieków bytowych z obiektów powinno być zapewnione na warunkach każdorazowo określonych przez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Gryfinie.

4. Po zrealizowaniu kanalizacji ściekowej w ulicy KD 01, z zastrzeżeniem ust. 2, istniejące bez odpływowo zbiorniki nieczystości płynnych powinny zostać zlikwidowane, a istniejące obiekty dotychczas wykorzystujące te zbiorniki, powinny być przyłączone do miejskiej sieci kanalizacji ściekowej.

§20. 1. Odprowadzenie wód opadowych z dachów i innych nawierzchni utwardzonych (przede wszystkim z dojazdów i parkingów) powinno być zapewnione do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej - według rysunku planu.

2. Wody opadowe z miejsc stacji paliw (7.UKS) i z zatoki ulicy KD 01, na których będą przyjmowane i wydawane produkty naftowe, powinny być odprowadzane za pośrednictwem specjalnej kanalizacji deszczowo-przemysłowej wyposażonej w urządzenia oczyszczające.

3. Odprowadzenie wód opadowych z poszczególnych terenów elementarnych powinno być zapewnione na warunkach każdorazowo określonych przez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Gryfinie.

§21. W fazie rozwiązań technicznych należy rozważyć możliwość usytuowania kanalizacji ściekowej i kanalizacji deszczowej poza jezdnią ulicy KD 01.

§22. 1. Zaopatrzenie w energię ciepłą powinno być zapewnione z istniejącej miejskiej sieci ciepłej na warunkach określonych przez Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Gryfinie.

2. Dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w energię ciepłą, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych wykluczających zanieczyszczenie atmosfery.

§23. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną powinno być zapewnione za pośrednictwem sieci kablowej 0,4 kV z planowanej stacji transformatorowej.

2. Zasilanie w energię elektryczną obiektów powinno być zapewnione na warunkach każdorazowo określonych przez Zakład Energetyczny Szczecin, Rejon Szczecin.

3. Do czasu zastąpienia linią kablową, napowietrznej linii elektroenergetycznej SN istniejącej w granicach terenu oznaczonego symbolem 2.UPR, obowiązuje zakaz zabudowy w pasie szerokości 16 m wzdłuż osi istniejącej linii.

4. Istniejące linie elektroenergetyczne NN (napowietrzne) powinny być zastąpione liniami kablowymi, a zbędne dla nowego zainwestowania terenu, powinny być zlikwidowane.

§24. Istniejące napowietrzne linie telekomunikacyjne, kolidujące z przyszłym zainwestowaniem terenu, powinny być przeniesione i zastąpione liniami kablowymi.

DZIAŁ VI ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

§25. 1. Intensywność zabudowy dla poszczególnych elementarnych terenów funkcjonalnych przedstawia poniższa tabela:

	POWIERZCHNIA TERENU (ha)	WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI	
		MINIMALNY	MAKSYMALNY
1.MNI	0,5782	0,15	0,30
2.UPR	0,5616	0,45	1,10
3.UPR	0,1352	0,60	1,20
4.ZI	0,0301	-	-
5.UHG	0,1314	0,50	1,00
6.UHG	0,1500	0,50	1,00
7.UKS	0,3567	0,05	0,30
8.EE	0,0149	-	-
9.UHG	0,0619	0,50	1,00
KD 01	0,2062	-	-
razem	2,2263		

2. Istniejąca zieleń powinna być zachowana i uzupełniona nowymi nasadzeniami, w tym:

1) na terenie oznaczonym symbolem 2.UPR powinna być urządzona dodatkowa zieleń izolacyjna wzdłuż wschodniej granicy tego terenu - według rysunku planu,

2) na terenie oznaczonym symbolem 7.UKS powinna być urządzona zieleń izolacyjna wzdłuż północnej granicy – według rysunku planu,

3) w liniach regulacyjnych ulicy KD 01 powinien być zachowany w maksymalnym stopniu istniejący żywopłot i uzupełniony w pasie przylegającym do terenu stacji transformatorowej.

§26. 1. Usytuowanie zabudowy od strony ulic (istniejących i planowanych) powinno odpowiadać jednej z dwóch linii :

1) obowiązującej linii zabudowy,

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy.

2. Na elementarnych terenach funkcjonalnych oznaczonych symbolami 8.EE I 9.UHG dopuszcza się wycofanie obowiązującej linii zabudowy poza linię regulacyjną ulicy KD 01 - w pasie istniejącego żywopłotu.

3. Na elementarnych terenach funkcjonalnych oznaczonych symbolami 2.UPR, 3.UPR, 5.UHG, 6.UHG, i 9.UHG dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości, pod warunkiem zastosowania odpowiednich oddzieleń przeciwpożarowych.

§27. 1. Wysokość zabudowy, licząc od poziomu najniższej położonego., terenu do najwyższej kalenicy lub attyki, nie powinna przekraczać:

1) 10 m – dla zabudowy mieszkaniowej (w granicach elementarnego terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem 1.MNI),

2) 12 m - dla zabudowy usługowo - przemysłowej (w granicach elementarnych terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 2.UPR 3.UPR, 5.UHG, 6.UHG i 9. UHG).

2. Ze względu na zagrożenie powodziowe i w związku z tym zagrożenie bezpieczeństwa ludzi, rzędna posadzki parteru zabudowy nie powinna być niższa niż 3,3 m npm.

3. Architektura zabudowy usługowo - przemysłowej powinna charakteryzować się jednorodnymi formami, o dużych, pełnych płaszczyznach elewacji i zblokowanych zestawach okiennych.

4. W zabudowie usługowo-przemysłowej, płaszczyzny połączeń dachowych powinny być ukryte za attykami tworzącymi jednorodne formy elewacji.

DZIAŁ VII OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§28. Dla inwestycji realizowanych na elementarnych terenach funkcjonalnych oznaczonych symbolami 2.UPR i 7.UKS powinny być sporządzone oceny wpływu na środowisko i uzyskać pozytywne opinie kompetentnych organów administracji państwowej.

§29. Ze względu na położenie w obszarze występowania użytkowej warstwy wodonośnej nieizolowanej od powierzchni, przy realizacji zbiorników magazynowych produktów naftowych na stacji paliw, należy zastosować geomembranę wykluczającą możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych.

§30. Gromadzenie i usuwanie odpadów powinno być oparte o istniejący system oczyszczania miasta – z zastosowaniem selektywnej zbiórki odpadów.

DZIAŁ VIII OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH

§31. 1. Wyłączeniu gruntów na cele nierolnicze i nieleśne będą podlegały grunty w granicach elementarnego terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem 1.MNI.

2. Na cele nierolnicze i nieleśne będą przeznaczone grunty orne klasy V o powierzchni 0,2329 ha i łąki klasy IV o powierzchni 0,3453 ha.

§32. Wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej nastąpi na cele budownictwa mieszkaniowego.

DZIAŁ IX OBRONA CYWILNA

§33. 1. Każda inwestycja powinna być projektowana zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi odrębnymi przepisami.

2. Awaryjne zaopatrzenie ludności w wodę powinno być zapewnione ze studni publicznej usytuowanej w granicach elementarnego terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem 4.ZI.

**DZIAŁ X
USTALENIA FORMALNE**

§34. Dla każdej inwestycji usługowej wymagano będzie uzgodnienie z Państwowym Terenowym Inspektorem Sanitarnym w zakresie ewentualnej uciążliwości inwestycji i zastosowania odpowiednich zabezpieczeń.

**DZIAŁ XI
STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA
NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ**

§35. 1. Zmiana wartości nieruchomości z tytułu zmian w planie, będących w posiadaniu innych właścicieli niż gmina Gryfino, (rozumianej jako stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty planistycznej), wynosi:

- 1) dla działki nr 124/3 - (+) 95 %,
- 2) dla działki nr 128 - (-) 55%.

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

**DZIAŁ XII
USTALENIA KOŃCOWE**

§36. Obszar objęty zmianą w planie jest położony w strefie zagrożonej powodzią (zalewową). Realizacja inwestycji może być prowadzona na wyłączne ryzyko inwestorów - bez prawa do odszkodowania za powstałe z tego tytułu ewentualne szkody.

§37. Tracą moc ustalenia uchwały Nr XIII/90/90 Rady Narodowej w Gryfinie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§38. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Gryfinie.

§39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Szczecińskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Gryfinie
Marek Kozicki