

UCHWAŁA NR VI/61/99
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 3 marca 1999 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino - rejon ul Fabrycznej.

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, Nr 58, poz 261, Nr 106, poz 496 i 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) oraz art. 8 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139), a także uchwały Nr XLII/495/98 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 30 kwietnia 1998 r. - Rada Miejska w Gryfinie uchwała, co następuje:

Dział I

USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino - rejon ul. Fabrycznej. §1. Zmiana planu obejmuje obszar oznaczony na rysunku zmiany planu w skali 1: 1000 (działki znajdujące się w obrębie 1 m. Gryfino nr 80 (część), 81 (część), 82, 83, 84 (część), 8S (część), 86 (część), 87 (część), 88/1, 88/2, 89, 90, 91, 92, 93 i 101 oraz działki znajdujące się w obrębie Żabnica nr 205, 206, 207, 208, 209, 210 i 211), stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Przedstawione na rysunku planu kierunki rozwoju infrastruktury komunikacyjnej (ulice KL 01 i KL 02) mają charakter wytycznych do następnych opracowań planistycznych w tym rejonie.

Dział II

PRZEZNACZENIE TERENÓW

§ 4. 1. Elementarne tereny funkcjonalne oznaczone na rysunku planu symbolami **1.SH** i **2.SH** mogą być przeznaczone pod zabudowę składów hurtowych.

2. Na wymienionych w pkt 1 terenach dopuszcza się lokalizację innej funkcji składowej, handlowej lub usługowej wymagającej dobrej obsługi komunikacyjnej.

§ 5. 1. Elementarne tereny funkcjonalne oznaczone na rysunku planu symbolami **3.ZI,14.ZI** i **17.ZI** powinny być przeznaczone na zieleni izolacyjną.

2. Na wymienionych w pkt 1 terenach dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej i infrastruktury technicznej.

§ 6. 1. Elementarne tereny funkcjonalne oznaczone na rysunku planu symbolami **4.SP** i **5.SP** mogą być przeznaczone pod zabudowę składów przemysłowych wykorzystujących sąsiedztwo bocznic kolejowej.

2. Na wymienionych w pkt 1 terenach dopuszcza się lokalizację innej funkcji przemysłowej lub składowej wymagającej dobrej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z wykorzystaniem bocznic kolejowej - z zastrzeżeniem warunków określonych w § 30.

§ 7. Elementarne tereny funkcjonalne oznaczone na rysunku planu symbolami **6.TK** i **7.TK** powinny być przeznaczone na bocznicę kolejową obsługującą istniejącą firmę "GRYFSKAND" oraz przyszłe sąsiednie tereny składowa i przemysłowe.

§ 8. Elementarne tereny funkcjonalne oznaczone na rysunku planu symbolami **8.EE** i **13.EE** powinny

być przeznaczone na lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV

§ 9. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu symbolem **9.TS** powinien być przeznaczony na lokalizację parkingu dla samochodów ciężarowych (o łącznej długości nie przekraczającej 20 m).

§ 10. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu symbolem **10.UI** może być przeznaczony pod zabudowę usługową towarzyszącą parkingowi dla samochodów ciężarowych, w tym stację paliw.

§ 11. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu symbolem **11.N0** powinien być przeznaczony na lokalizację przepompowni ścieków.

§ 12. Elementarne tereny funkcjonalne oznaczone na rysunku planu symbolami **12.PP** i **18.PP** mogą być przeznaczone pod zabudowę przemysłową zaliczaną do inwestycji mogących pogorszyć środowisko - z zastrzeżeniem warunków określonych w § 30.

§ 13. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu symbolem **15.UH,UG** może być przeznaczony pod zabudowę handlową i gastronomiczną.

§ 14. 1. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu symbolem **16.UH,UG,UR** może być przeznaczony pod zabudowę handlową, gastronomiczną lub rzemieślniczą.

2. Dopuszcza się utrzymanie zabudowy mieszkaniowej na działce nr 92 - do czasu zaistnienia możliwości ugodowego przeniesienia tej funkcji w inne miejsce.

Dział III

ROZGRANICZENIE TERENÓW

§ 15. 1. Rozgraniczenie elementarnych terenów funkcjonalnych oznaczono na rysunku planu linią ciągłą grubą.

2. Rozgraniczenie terenów publicznych (komunikacyjnych i zieleni) oznaczono na rysunku planu linią ciągłą z dwoma kropkami.

§ 16. 1. Geodezyjne wydzielenie terenów funkcjonalnych należy sporządzić w części w oparciu o istniejące granice działek oraz w części w oparciu o określone w planie wtórne podziały nieruchomości.

2. Każdy geodezyjny podział nieruchomości będzie wymagał aprobaty administracji samorządowej gminy Gryfino w zakresie zgodności z niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Dział IV

ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

1. Obszar objęty opracowaniem powinien być obsługiwany komunikacyjnie przez planowane ulice lokalne oznaczane na rysunku planu symbolami KL 01 i KL 02 oraz przez planowane ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami KD 02 i KD 03.

2. Dalszy rozwój układu komunikacyjnego powinien być kontynuacją planowanych ulic lokalnych.

3. Dla każdego elementarnego terenu funkcjonalnego generującego ruch samochodowy należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w granicach tego terenu i w ilości całkowicie pokrywającej potrzeby, w tym:

- 1) dla terenu składów hurtowych i składów przemysłowych (SH i SP) - 30 miejsc postojowych na każde 1.000 m² powierzchni całkowitej,
- 2) dla terenów przemysłowych (PP) - 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lub 1 miejsce postojowe na każde 3 osoby zatrudnione,

- 3) dla terenów usług handlu (CTH) - 25 miejsc postojowych na każde 1.000 m² powierzchni użytkowej sali sprzedaży, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy sklep,
- 4) dla terenów usług gastronomii (UG) -1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni sali konsumpcyjnej, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każdą usługę.

§ 18. 1. Szerokość ulicy lokalnej oznaczonej w planie symbolem KL 01 w liniach rozgraniczających powinna wynosić 15 m i 20 m (na odcinku połączenia z rowem melioracyjnym), w tym szerokość jezdni dwukierunkowej powinna wynosić 7 m, a szerokość każdego z poboczy powinna wynosić 4 m i 9 m (na odcinku połączenia z rowem melioracyjnym).

2. Szerokość ulic: lokalnej oznaczonej w planie symbolem KL 02 i dojazdowej oznaczonej w planie symbolem KD 01 w liniach rozgraniczających powinna wynosić 23 m, w tym szerokość jezdni dwukierunkowej powinna wynosić 7 m. Szerokość poboczy północnych powinna wynosić 4 m, a szerokość poboczy południowych powinna wynosić 12 m i obejmować istniejącą zadrzewioną drogę gruntową.

3. Szerokość ulic dojazdowych oznaczonych w planie symbolem KD 02 (ul. Fabrycznej) i KD 03 w liniach rozgraniczających powinna wynosić minimum 10 m, w tym szerokość jezdni dwukierunkowej powinna wynosić 6 m, a szerokość każdego z poboczy powinna wynosić minimum 2 m.

§ 19. W ciągu ulic oznaczonych w planie symbolami KL 02, KD 01 i KD 02 (ul. Fabrycznej) należy przewidzieć lokalizację ścieżki rowerowej.

Dział V

ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

§ 20. Realizacja inwestycji na obszarze objętym zmianą w planie może być uwarunkowana przebudową lub rozbudową układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej poza granicami tej zmiany (stosownie do potrzeb), w tym:

- 1) budową ulicy KL 01 aż do skrzyżowania z drogą powiatową nr 41451,
- 2) dostosowaniem do ruchu ciężkich pojazdów drogi nr 41451 na odcinku od skrzyżowania z ulicą KL 01 do przejazdu kolejowego,
- 3) budową nowego fragmentu drogi powiatowej nr 41451 dostosowanej do ruchu ciężkich pojazdów na odcinku od przejazdu kolejowego do skrzyżowania z drogą krajową nr 118,
- 4) przebudowę wodociągu na odcinku Czepino - ul. Fabryczna (istniejącego w drodze gruntowej równoległej do bocznic kolejowej),
- 5) rozbudową istniejącej oczyszczalni ścieków do przepustowości 10.000 m³ ścieków na dobę,
- 6) renowacją zbiorczego rowu melioracyjnego na odcinku od obszaru zmiany do przepustu pod ul. Fabryczną,
- 7) w przypadku wykorzystania gazu do celów technologicznych - budową gazociągu średniego ciśnienia na odcinku Czepino-ulica KL 01,
- 8) budową kablowego zasilania energetycznego - 20 kV na odcinku od GPZ Gryfino poprzez planowaną stację transformatorową do linii napowietrznej 15 kV nr 103.

§ 21. 1. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe i przemysłowe (technologiczne) powinno być zapewnione z miejskiej sieci wodociągowej - istniejącej w ulicy KD 02 (ul. Fabrycznej) lub planowanej w ciągu ulic KL 01, KL 02, KD 03 i przyłączonej do miejskiej sieci wodociągowej istniejącej wzdłuż drogi krajowej nr 118 (Gryfino - Czepino) - według rysunku planu.

2. Zaopatrzenie w wodę na cele przemysłowe bytowe (technologiczne) powinno być każdorazowo poprzedzone operatem sprawdzającym funkcjonowanie całej miejskiej sieci wodociągowej.

3. Zaopatrzenie w wodę obiektów powinno być zapewnione na warunkach każdorazowo określonych przez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Spółkę z o.o. w Gryfinie.

§ 22. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe powinno być zapewnione z hydrantów ulicznych naziemnych montowanych na sieci wodociągowej - istniejącej w ulicy KD 02 (ul. Fabryczna) lub planowanej w ciągu ulic KL 01, KL 02, KD 01, KD 03 - według rysunku planu.

§ 23. 1. Odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych (w razie potrzeby - po ich uprzednim podczyszczeniu) powinno być zapewnione do miejskiej sieci kanalizacji ściekowej - według rysunku planu.

2. Dla inwestycji przemysłowych dopuszcza się zastosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków przemysłowych umożliwiających odprowadzenie wód oczyszczonych bezpośrednio do sąsiednich rowów melioracyjnych, pod warunkiem lokalizacji tych oczyszczalni na działce inwestycji przemysłowej, a zasięg szkodliwego oddziaływania nie będzie przekraczać granic terenu inwestycji.

3. Odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacji ściekowej powinno być zapewnione na warunkach każdorazowo określonych przez Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych, Rejonowy Oddział w Gryfinie.

§ 24. 1. Odprowadzenie wód opadowych z dachów i innych nawierzchni utwardzonych powinno być zapewnione do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej - według rysunku planu.

2. Wody opadowe z parkingu dla samochodów ciężarowych (9.TS) powinny być odprowadzone za pośrednictwem specjalnej kanalizacji deszczowo-przemysłowej wyposażonej w urządzenia oczyszczające.

3. Odprowadzanie wód opadowych z poszczególnych terenów elementarnych powinno być zapewnione na warunkach każdorazowo określonych przez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Spółkę z o.o. w Gryfinie i Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych, Rejonowy Oddział w Gryfinie.

§ 25. 1. Zaopatrzenie w energię ciepłą do celów bytowych powinno być zapewnione z wykorzystaniem indywidualnych źródeł.

2. Do wytwarzania energii cieplnej do celów technologicznych powinien być wykorzystany gaz z gazociągu średniego ciśnienia.

3. W granicach elementarnych terenów funkcjonalnych przeznaczonych pod zabudowę przemysłową wykorzystującą gaz do celów technologicznych powinna być usytuowana stacja redukcyjno-pomiarowa.

4. Zaopatrzenie w gaz do celów technologicznych powinno być zapewnione na warunkach każdorazowo określonych przez Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S. A. w Warszawie, Oddział Zakład Gazowniczy w Szczecinie.

§ 26. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną powinno być zapewnione za pośrednictwem sieci kablowej 0,4 kV z planowanych stacji transformatorowych.

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

3. Do czasu przeniesienia w inną lokalizację lub zastąpienia liniami kablowymi - istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN, obowiązuje zakaz zabudowy w pasie szerokości 16 m wzdłuż osi tych linii.

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

Dział VI

ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

§ 27. 1. Intensywność minimalną i maksymalną zabudowy dla elementarnych terenów funkcjonalnych, na których przewidywana jest zabudowa, przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

	POWIERZCHNIA TERENU (ha)	WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI	
		MINIMALNY	MAKSYMALNY
1. SH	0,4566	0,50	1,00
2. SH	0,2762	0,50	1,00
4. SP	0,3641	0,30	0,80
5. SP	1,1651	0,30	0,80

8. EE	0,0156	0,20	0,20
10. UG,UI	0,0611	0 20	0,40
12. PP	2,8628	0,30	0,80
13. EE	0,0100	0,25	0,25
15. ITH,UG	0,1386	0,50	1,00
16.UH.UG.UR	0,2942	0,50	1,00
18. PP	0,7539	0,30	0,80
razem	6,3982		

§ 28. 1. Usytuowanie zabudowy od strony ulic powinno odpowiadać obowiązującej linii zabudowy.

2. Poza wyznaczonymi w planie obowiązującymi liniami zabudowy, dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości, pod warunkiem zastosowania odpowiednich oddzieleń przeciwpożarowych.

§ 29. 1. Wysokość zabudowy, licząc od poziomu najniższej położonego terenu do najwyższej kaleniccy lub attyki, nie powinna przekraczać 12 m.

2. Na terenach przemysłowych, dopuszcza się miejscowe zwiększenie wysokości zabudowy do 30 m ze względów technologicznych.

3. Z tytułu potencjalnego zagrożenia powodziowego i w związku z tym zagrożenia bezpieczeństwa ludzi, rzędna posadzki parteru zabudowy nie powinna być niższa niż 3,3 m npm.

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

5. W zabudowie przemysłowej i składowej, płaszczyzny połączeń dachowych powinny być ukryte za attykami tworzącymi jednorodne formy z elewacjami tej zabudowy.

Dział VII

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 30. 1. Dla inwestycji zaliczonych do mogących pogorszyć środowisko powinny być sporządzone przez uprawnione osoby operaty określające stopień i zasięg zagrożenia środowiska, a zasięg szkodliwego oddziaływania tych inwestycji nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor wykaże tytuł prawny. Operaty powinny uzyskać pozytywne opinie kompetentnych organów administracji państwowej.

2. W operatach sporządzonych dla inwestycji wytwarzających ścieki przemysłowe należy zwrócić szczególną uwagę na ewentualne zagrożenie warstwy wodonośnej w przypadku awarii.

3. W ramach podnoszenia rzędnej terenu inwestycji należy stosować grunty uszczelniające podłoże lub inne skuteczne zabezpieczenia wód podziemnych.

4. Dopuszcza się lokalizację inwestycji, dla których art. 71 ust. 2 ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska dopuszcza ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, pod warunkiem, że nie obejmie ono sąsiednich terenów mieszkaniowych.

5. Do czasu ukształtowania się pasa zieleni izolacyjnej, dla inwestycji powodujących szkodliwe oddziaływanie należy stosować ekrany izolujące.

§ 31. Ze względu na położenie w obszarze występowania użytkowej warstwy wodonośnej nieizolowanej od powierzchni, przy realizacji parkingu dla samochodów ciężarowych lub innych urządzeń zagrażającym zanieczyszczeniem gruntu, należy we wszystkich przypadkach stosować zabezpieczenia wykluczające możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych.

§ 32. 1. Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych i przemysłowych powinno być oparte o obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególne.

2. Sposób postępowania z odpadami przemysłowymi w ilości przekraczającej jedną tonę powinien być zgodny z przepisami ustawy o odpadach, natomiast w ilości do jednej tony powinien być uzgodniony z burmistrzem.

3. Na etapie projektowania inwestycji przemysłowych powinny być ustalone zasady zapobiegania powstawaniu odpadów niebezpiecznych lub minimalizacji ich ilości oraz powinien być ustalony sposób ich wykorzystania lub unieszkodliwienia w miejscu powstawania tych odpadów.

4. Ewentualne gromadzenie odpadów przemysłowych w miejscu, nie będącym składowiskiem odpadów w rozumieniu przepisów ustawy o odpadach, będzie wymagało uzyskania zgody burmistrza.

§ 33. 1. Zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy wykorzystać do podniesienia poziomu terenu w granicach obszaru zmiany w planie.

2. Przemieszczanie mas ziemnych w czasie realizacji inwestycji nie może powodować zakłóceń w funkcjonowaniu sąsiedniego systemu melioracyjnego.

Dział VIII

OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH

§ 34. Na cele nierolnicze i nieleśne przeznaczają się niżej wymienione grunty:

- a) grunty orne klasy III pochodzenia mineralnego o powierzchni.....0,6504 ha
- b) grunty orne klasy IV pochodzenia mineralnego o powierzchni.....3,0062 ha
- c) łąki klasy IV pochodzenia mineralnego o powierzchni.....1,0336 ha
- d) grunty orne klasy V pochodzenia mineralnego o powierzchni.....1,3663 ha
- e) grunty orne klasy VI pochodzenia mineralnego o powierzchni.....0,6309 ha
- f) grunty orne klasy III pochodzenia organicznego o powierzchni.....0,3129 ha
- g) łąki klasy III pochodzenia organicznego o powierzchni.....0,3472 ha
- h) grunty orne klasy IV pochodzenia organicznego o powierzchni.....1,2414 ha

§ 35. Wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej nastąpi na cele budownictwa przemysłowego, składowego, usługowego i terenów publicznych.

Dział IX

OBRONA CYWILNA

§ 36. 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 elementarnej terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem 14.ZI.

Dział X

USTALENIA FORMALNE

Dla każdej inwestycji przemysłowej i usługowej wymagane będzie uzgodnienie z Państwowym Terenowym Inspektoratem Sanitarnym w zakresie ewentualnego szkodliwego oddziaływania inwestycji i zastosowania odpowiednich zabezpieczeń .

Dział XI

STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ

§ 38. 1. Zmiana wartości nieruchomości z tytułu zmian w planie, będących w posiadaniu innych

właściciele niż gmina Gryfino, (rozumianej jako stawka procentowa służąc naliczeniu opłaty planistycznej), wynosi:

- 1) dla działki nr 80 - (+) 9 %
- 2) dla działki nr 83 - (+) 3
- 3) dla działki nr 85 - (+) 12 %
- 4) dla działki nr 86 - (+) 19.5
- 5) dla działki nr 87 - (+) 9 %
- 6) dla działki nr 92 - (+) 3
- 7) dla działki nr 101 - (+) 19,5 %
- 8) dla działki nr 205 - (+) 12
- 9) dla działki nr 206 - (+) 12 %
- 10) dla działki nr 207 - (+) 12
- 11) dla działki nr 208 - (+) 12 %
- 12) dla działki nr 209 - (+) 12
- 13) dla działki nr 210 - (+) 12 %
- 14) dla działki nr 211 - (+) 12

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

Dział XII

USTALENIA KOŃCOWE

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

§ 40. Uchyla się uchwałę NR XIII/90/90 Rady Narodowej w Gryfinie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino na obszarze objętym niniejszą uchwałą

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Marek Kozicki