

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu miasta Gryfino w obrębach nr 1, 2 i 3.

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.

Ustalenia ww. planu obowiązują do dnia 01 sierpnia 2005r.

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.

Projektowana zmiana planu dotyczy terenu, położonego w obrębie nr 1 miasta Gryfino, dla którego, w § 11 części tekstowej planu, przyjęte zostały następujące ustalenia szczegółowe:

§ 11. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **G1-51.U.1/KS.1** o powierzchni 3,9053 ha.


ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	PRZEZNACZENIE TERENU		Teren przeznaczony pod zabudowę usługową gastronomii, handlu, rzemiosła (U.1), obsługi komunikacji - stacja paliw (KS.1).
2.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych 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)	W przypadku zwieńczenia zabudowy dachami o spadku połaci do 25 stopni obowiązuje stosowanie ścianek atykowych kryjących spadek połaci dachowych.
		6)	W przypadku zwieńczenia zabudowy dachami o spadku połaci 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)	Maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 30 %.
		8)	Intensywność zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,75.
		9)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej.
3.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające. Dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych:
			a) minimalnej powierzchni zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 2 pkt 6, 7 i 8, b) dostępności do drogi wewnętrznej (dojazdu i dojścia).
4.	ZASADY OCHRONY i KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	1)	Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych, obiektów o charakterze kontenerowym.
		2)	Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą kondygnacji podziemnych, balkonów, galerii, wykuszy, schodów zewnętrznych (w tym zadaszonych) i tarasów otwartych - pod warunkiem, że przekroczenie linii nie będzie większe niż 1,3 m.
5.	OCHRONA ŚRODOWISKA,	1)	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
	PRZYRODY i KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	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.	OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW		Teren i obiekty nie są objęte ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków.
7.	WYMAGANIA WYNIKAJĄCE z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH		Na liniach rozgraniczających drogi publiczne obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m.
8.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNE J	1)	Obowiązuje obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi wewnętrznej włączonej do drogi publicznej oznaczonej symbolem G3-51.KDG.1 - tylko jednym wjazdem uzgodnionym z zarządcą drogi.
		2)	W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby - 1 miejsce postojowe na każde 15 m ² powierzchni sprzedaży.
9.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w drodze oznaczonej symbolem G3-51.KDG.1. 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 montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w drodze oznaczonej symbolem G3-51.KDG.1.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej usytuowanej wyłącznie poza drogą oznaczoną symbolem G3-51.KDG.1, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych zlokalizowany na terenie oznaczonym symbolem G1-51.NOp.2.
		4)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać zasilanie z miejskiej sieci ciepłowniczej, gaz przewodowy lub inne indywidualne źródła - z wyłączeniem paliw stałych.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drodze oznaczonej symbolem G3-51.KDG.1.
		6)	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.
10.	SPOSOBY i TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROW ANIA TERENU		Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
11.	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.

Zgodnie z ww. ustaleniami dla przedmiotowego terenu obsługa komunikacyjna działek budowlanych przewidziana jest z drogi wewnętrznej, włączonej do drogi publicznej, oznaczonej symbolem G3-51.KDG.1 - **tylko jednym wjazdem uzgodnionym z zarządcą drogi**.

Zmiana planu ma na celu umożliwienie ustalenia nowych zasad komunikacyjnych dla obszaru oznaczonego symbolem G1-51.U.1/KS.1., które przewidywać będą dwa wjazdy z drogi publicznej krajowej nr 31w ulicy Flisaczej.

Sporządziła:
Barbara Szczepaniak

BURMISTRZ
Miejsca i Gminy Mafino

Inż Henryk Pilat

