

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE

z dnia 13 grudnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino w obrębach nr 2 miasta Gryfino oraz Wełtyń II – tereny produkcyjno-usługowe

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.

Zgodnie z uchwałą Nr XVI/128/15 z dnia 3 grudnia 2015 r. Rady Miejskiej w Gryfinie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino w obrębach nr 2 miasta Gryfino oraz Wełtyń II – tereny produkcyjno-usługowe, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gryfino, zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/183/08 z dnia 29 lutego 2008 r. i zmienionego kolejno uchwałami: Nr XXXIII/290/13 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 25 kwietnia 2013 r., Nr VII/63/15 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 30 kwietnia 2015 r., Nr XX/184/16 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 31 marca 2016 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino dla terenu w obrębach nr 2 miasta Gryfino oraz Wełtyń II – tereny produkcyjno-usługowe, zwany dalej planem.

§ 2.

1. Plan obejmuje teren położony przy ul. Myśliwskiej o łącznej powierzchni 7,986 haw obrębach nr 2 miasta Gryfino oraz Wełtyń II. Granice terenu objętego planem szczegółowo określa rysunek planu.

2. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjną i usługową, korekta dotychczasowych rozwiązań przestrzennych oraz ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

§ 3.

Integralną częścią uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) Załącznik nr 2 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w skali 1:10 000;
- 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) Załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 4.

Wydzielone tereny o różnych funkcjach są oznaczone w tekście i na rysunku planu symbolem literowo-liczbowym według zasady gdzie poszczególne człony symbolu W2.85.01.P/U oznaczają: W2 - położenie terenu funkcjonalnego w gminie (G2 - obręb nr 2 miasta Gryfino, W2 - obręb Wełtyń II), 85 - kolejny numer planu miejscowego w gminie, 01 - numer terenu w zakresie funkcji, P/U - funkcję terenu według oznaczeń rysunku planu.

§ 5.

Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnej funkcji niepokrywający się z istniejącymi podziałami własnościowymi należy określić poprzez odczyt współrzędnych geodezyjnych punktów charakterystycznych z rysunku planu.

§ 6.

Ustala się wydzielenie następujących terenów o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy produkcyjno-usługowej P/U, o powierzchni 6,121 ha;
- 2) tereny lasów ZL, o powierzchni 0,156 ha;
- 3) tereny infrastruktury technicznej – energetyka E, o powierzchni 0,010 ha;
- 4) tereny dróg publicznych KD, o łącznej powierzchni 1,673 ha;
- 5) tereny dróg wewnętrznych KDW, o łącznej powierzchni 0,023 ha.

§ 7.

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 1) Zasady usytuowania nowej zabudowy określają:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy ograniczające obszar usytuowania zabudowy;
 - b) przepisy odrębne.
- 2) Zasady kształtowania form zabudowy określają następujące parametry i wskaźniki:
 - a) obowiązująca forma zabudowy, jako określenie typu zabudowy;
 - b) powierzchnia zabudowy określana procentowo w stosunku do powierzchni działki oraz intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - c) udział terenu biologicznie czynnego dla każdej działki określony procentowo w stosunku do powierzchni tej działki budowlanej;
 - d) ilość kondygnacji nadziemnych;
 - e) wysokość elewacji, mierzona od średniego poziomu terenu przy elewacji dopoziomu dolnej krawędzi okapu poziomego lub górnej krawędzi attyki;
 - f) wysokość zabudowy określona dla obiektów kubaturowych, jako maksymalny poziom najwyższej krawędzi dachu mierzona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku;
 - g) obowiązująca forma dachów.
- 3) Zakaz stosowania dachów niesymetrycznych, tzn. o różnych kątach nachylenia przeciwległych połaci.
- 4) Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, w tym w szczególności tymczasowych garaży i budynków gospodarczych z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych.

§ 8.

Ustalenia dotyczące ogólnych zasad parcelacji:

- 1) Wydzielenie poszczególnych terenów funkcjonalnych określają linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.
- 3) Zasady podziału nieruchomości określają:
 - a) orientacyjny przebieg proponowanych nowych granic działek budowlanych określony na rysunku planu;
 - b) granice działek proponowane do likwidacji;
 - c) maksymalna ilość działek budowlanych stanowiących odrębne nieruchomości;

- d) minimalna powierzchnia działki budowlanej;
 - e) minimalna szerokość frontu działki budowlanej, przy czym w przypadku, kiedy działka przylega do drogi tylko na szerokości zjazdu, określenie minimalnej szerokości frontu działki należy rozumieć, jako minimalną szerokość tej działki od strony zjazdu.
- 4) Kąty położenia proponowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego określone na rysunku planu należy przyjmować z dokładnością do 2°.

§ 9.

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego: tereny w granicach planu nie są objęte wymaganiami w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 10.

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) Granice planu nie obejmują obszarów cennych przyrodniczo i wymagających ochrony ze względu na występowanie cennych gatunków roślin i zwierząt lub ich siedlisk objętych ochroną, w tym obszarów sieci Natura 2000.
- 2) Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których zakres oddziaływania na środowisko może skutkować koniecznością ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na terenach przyległych, do których inwestor nie posiada tytułu prawnego.
- 3) Ustala się obowiązek stosowania takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które zapewnią dotrzymanie obowiązujących norm w zakresie emisji w rozumieniu prawa ochrony środowiska tj. wprowadzania bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka, do powietrza, wody, gleby lub ziemi substancji lub energii takich jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne.
- 4) Ustala się obowiązek realizacji i eksploatacji przedsięwzięć w sposób wykluczający przedostanie się ponadnormatywnych substancji, szczególnie ropopochodnych do środowiska gruntowo-wodnego.
- 5) Ustala się obowiązek podczyszczania z substancji ropopochodnych wód opadowych odprowadzanych z powierzchni utwardzonych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Obowiązek gromadzenia odpadów wytwarzanych w trakcie eksploatacji, na terenie działki zakładu w sposób zorganizowany bezpieczny dla środowiska, selektywnie, w miejscach do tego wyznaczonych, a następnie przekazywania do odzysku lub unieszkodliwiania firmom posiadającym stosowne uregulowania prawne w zakresie gospodarki odpadami.
- 7) Ustala się obowiązek stosowania do celów grzewczych paliw niskoemisyjnych najmniej uciążliwych dla środowiska, (gaz, olej opałowy, biomasa itp.) oraz wysokosprawnych, nowoczesnych technologii ich spalania.
- 8) Ustala się obowiązek ochrony próchnicznej warstwy gleby, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9) Ustala się obowiązek utrzymania hałasu na poziomie dopuszczalnym dla poszczególnych terenów zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) Ustala się obowiązek ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.

Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, w tym z:
 - a) istniejącej krajowej nr 31 – ul. Pomorska, oznaczonej symbolem W2.85.01.KD.G;
 - b) istniejącej drogi gminnej – ul. Myśliwska, oznaczonej symbolem W2.85.02.KD.L;
 - c) drogi publicznej oznaczonej symbolem W2.85.03.KD.D;

- d) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem W2.85.04.KDW.
- 2) Dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów z możliwością przebudowy oraz budowę nowych zjazdów z istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, jeżeli z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.
 - 3) Miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy zapewnić w granicach każdej działki, zgodnie z zapotrzebowaniem w ilości niezbędnej dla prowadzenia planowanej działalności wg wskaźników minimalnych:
 - a) dla funkcji produkcyjnej - 1 na 3 zatrudnionych, nie mniej niż 1 na 75 m² powierzchni użytkowej;
 - b) dla funkcji usługowej - 1 na 3 zatrudnionych, nie mniej niż 1 na 50 m² powierzchni użytkowej;
 - c) dla towarzyszącej funkcji magazynowo-składowej - 1 na 3 zatrudnionych, nie mniej niż 1 na 100 m² powierzchni użytkowej.
 - 4) Dodatkowo na każdej działce, należy zapewnić, co najmniej 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
 - 5) Miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych należy zapewnić w granicach każdej działki, zgodnie z zapotrzebowaniem w ilości niezbędnej dla prowadzenia planowanej działalności..
 - 6) Obowiązek zapewnienia dojazdów pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) Dopuszcza się budowę nowych sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zachowanie istniejących, w tym ich przebudowę, rozbudowę, modernizację, remont i likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Zasady lokalizacji sieci uzbrojenia terenu ustala się następująco:
 - a) lokalizacja nowoprojektowanych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg, według rysunku planu;
 - b) dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów i sieci uzbrojenia terenu na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) nowoprojektowane i modernizowane sieci uzbrojenia terenu należy realizować wyłącznie jako podziemne za wyjątkiem napowietrznych sieci energetycznych.
- 3) Zasady zaopatrzenia w wodę ustala się następująco:
 - a) zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno – bytowych z istniejących i projektowanych komunalnych sieci wodociągowych min. DN80, zlokalizowanych poza granicą planu oraz w drogach publicznych oznaczonych symbolami W2.85.02.KD.L, W2.85.03.KD.D, zasilanych z istniejących ujęć zlokalizowanych poza granicą planu;
 - b) zaopatrzenie w wodę w sytuacjach awaryjnych z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę należy przewidzieć niezależnie od istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie obrony cywilnej;
 - c) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z istniejących i projektowanych hydrantów, zasilanych z sieci wodociągowej, lub własnych zbiorników przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
- 4) Zasady odprowadzenia ścieków i wód opadowych ustala się następująco:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych i przemysłowych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej w granicach planu oraz projektowanej min. DN150 w drogach publicznych oznaczonych symbolami G2.85.01.KD.G, W2.85.02.KD.L, W2.85.03.KD.D i na pozostałych terenach i dalej do istniejącej sieci kanalizacyjnej poza granicą planu;
 - b) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym stosownie do potrzeb, poprzez urządzenia podczyszczające;

- c) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków, dróg i powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej istniejącej w granicach planu i projektowanej min. DN200 w drogach publicznych oznaczonych symbolami G2.85.01.KD.G, W2.85.02.KD.L, W2.85.03.KD.D i na pozostałych terenach i dalej do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej poza granicą planu;
 - d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) w przypadku ujawnienia w trakcie realizacji inwestycji występowania historycznych, podziemnych urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, w tym drenażowych nieujawnionych w ewidencji zarządcy, obowiązek ich zachowania.
- 5) Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się następująco:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych na terenie planu i poza nim sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4 kV, zlokalizowanych poza granicą planu oraz w drogach publicznych oznaczonych symbolami W2.85.02.KD.L, W2.85.03.KD.D, zasilanych z istniejących poza granicą planu i projektowanych stacji transformatorowych i linii średniego napięcia 15 kV;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Zasady zaopatrzenia w gaz ustala się następująco:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej istniejącej i projektowanej, zlokalizowanych poza granicą planu oraz w drogach publicznych oznaczonych symbolami W2.85.02.KD.L, W2.85.03.KD.D;
 - b) ustala się minimalne średnice sieci gazowej: 25 mm;
 - c) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych.
- 7) Ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych.
- 8) Zasady zaopatrzenia w łączność ustala się następująco:
- a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej infrastruktury teletechnicznej (urządzeń i sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych) oraz jej rozbudowę zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) zapewnienie dostępu do sieci teletechnicznych przez podłączenie do istniejących i projektowanych sieci kablowych i bezprzewodowych zlokalizowanych poza granicą planu oraz w drogach publicznych oznaczonych symbolami W2.85.02.KD.L, W2.85.03.KD.D.
 - c) dopuszcza się budowę radiolinii na potrzeby własne zakładów montowane na konstrukcjach wsporczych na obiektach albo na masztach wolnostojących.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 13.

Na terenie oznaczonym symbolem W2.85.01.P/U o powierzchni 4,642 ha ustala się:

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa produkcyjno-usługowa.
- 2) Dopuszcza się lokalizację funkcji wyłącznie produkcyjnej lub wyłącznie funkcji usługowej, a także obu tych funkcji łącznie wraz z towarzyszącą funkcją biurowo-administracyjną i magazynowo-składową.

2. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) Maksymalna ilość działek budowlanych stanowiących odrębne nieruchomości – 3.
- 2) Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 0,80 ha.
- 3) Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30 m.
- 4) Dopuszcza się scalenie działek zgodnie z rysunkiem planu.

3. Nie ustala się szczegółowych wymagań dotyczących ochrony środowiska, przyrody krajobrazu oraz środowiska kulturowego.

4. Ustalenia form zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- 1) Lokalizacja zabudowy wg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się usytuowanie budynków przy granicy działki.
- 2) Obowiązująca forma zabudowy – budynki wolnostojące lub zespół budynków dobudowanych w zabudowie zwartej.
- 3) Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej, intensywność zabudowy od 0,15 do 0,95.
- 4) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej połowa tego terenu powinna być zagospodarowana zielenią średnią i wysoką z zastosowaniem rodzimych gatunków drzew i krzewów.
- 5) Maksymalna szerokość całkowita budynku – 120 m, maksymalna długość całkowita budynku 260 m.
- 6) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - cztery. Maksymalna wysokość zabudowy:– 15,0 m. Maksymalna wysokość urządzeń infrastruktury wraz z konstrukcją wsporczą –30 m nad poziomem terenu.
- 7) Maksymalna wysokość elewacji do poziomu okapu – 15,0 m.
- 8) Obowiązująca forma dachów - dachy płaskie dwu lub wielospadowe o nachyleniu do 10°, ukryte za attyką. Nieprzekraczalna wysokość kalenicy mierzona od średniego poziomu terenu na linii elewacji do górnej krawędzi pokrycia – 15,0 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) Dojazd do działek z istniejącej drogi publicznej – ul. Myśliwska W2.85.02.KDL.
- 2) Dopuszcza się dojazd z projektowanej drogi publicznej W2.85.03.KD.D przez teren W2.85.02.P/U.
- 3) Obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie własnej działki w ilości określonej wskaźnikami zgodnie z §11 pkt 3 i 4. Dopuszcza się budowę parkingów podziemnych.

6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej istniejącej w drodze W2.85.02.KD.L.
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych i przemysłowych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej na terenie W2.85.01.P/U oraz poza granicą planu. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej projektowanej w drodze W2.85.02.KD.L.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i terenów utwardzonych do istniejącej na terenie W2.85.01.P/U sieci kanalizacji deszczowej i istniejącego zbiornika wód deszczowych. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej projektowanej w drodze W2.85.02.KD.L.
- 4) Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej istniejącej na terenie W2.85.01.P/U. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej projektowanej w drodze W2.85.02.KD.L.
- 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej istniejącej i projektowanej w drodze W2.85.02.KD.L.
- 6) Zaopatrzenie w łączność z kablowych i bezprzewodowych sieci teletechnicznych istniejących i projektowanych w drodze W2.85.02.KD.L.
- 7) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych.

§ 14.

Na terenie oznaczonym symbolem W2.85.02.P/U o powierzchni 1,479 ha ustala się:

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa produkcyjno-usługowa.
- 2) Dopuszcza się lokalizację funkcji wyłącznie produkcyjnej lub wyłącznie funkcji usługowej, a także obu tych funkcji łącznie wraz z towarzyszącą funkcją biurowo-administracyjną i magazynowo-składową.

2. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) Maksymalna ilość działek budowlanych stanowiących odrębne nieruchomości – 8.
- 2) Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1300 m².
- 3) Minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30,0 m lub zgodnie ze stanem istniejącym.
- 4) Dopuszcza się scalenie działek zgodnie z rysunkiem planu.

3. Nie ustala się szczegółowych wymagań dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz środowiska kulturowego.

4. Ustalenia form zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- 1) Lokalizacja zabudowy wg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się usytuowanie budynków przy granicy działki.
- 2) Obowiązująca forma zabudowy – budynki wolnostojące lub zespół budynków dobudowanych w zabudowie zwartej.
- 3) Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej, intensywność zabudowy od 0,15 do 0,95.
- 4) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej połowa tego terenu powinna być zagospodarowana zielenią średnia i wysoką z zastosowaniem rodzimych gatunków drzew i krzewów.
- 5) Maksymalna szerokość całkowita budynku – 120 m, maksymalna długość całkowita budynku 50 m.
- 6) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - cztery. Maksymalna wysokość zabudowy - 15,0 m.
- 7) Maksymalna wysokość elewacji do poziomu okapu – 15,0 m.
- 8) Obowiązująca forma dachów - dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 10°, ukryte za attyką. Nieprzekraczalna wysokość kalenicy mierzona od średniego poziomu terenu na linii elewacji do górnej krawędzi pokrycia – 15,0 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) Dojazd do działek z drogi publicznej W2.85.03.KD.D.
- 2) Obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie własnej działki w ilości określonej wskaźnikami zgodnie z §11 pkt 3 i 4. Dopuszcza się budowę parkingów podziemnych.

6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej istniejącej w drodze W2.85.02.KD.L i projektowanej w drodze W2.85.03.KD.D.
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych i przemysłowych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej projektowanej w drodze W2.85.03.KD.D. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej na terenie W2.85.01.P/U. Do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej dopuszcza się zastosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków przemysłowych oraz odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Nakaz likwidacji urządzeń indywidualnych z chwilą powstania możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ściekowej.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej projektowanej w drodze W2.85.03.KD.D. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej projektowanej w drodze W2.85.03.KD.D.
- 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej projektowanej w drodze W2.85.03.KD.D.
- 6) Zaopatrzenie w łączność z kablowych i bezprzewodowych sieci teletechnicznych projektowanych w drodze W2.85.03.KD.D.
- 7) Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych.

§ 15.

Na terenie oznaczonym symbolem G2.85.01.ZL o powierzchni 0,090 ha oraz na terenie oznaczonym symbolem G2.85.02.ZL o powierzchni 0,068 ha ustala się: przeznaczenie terenu – las gospodarczy do dalszego użytkowania, zgodnie z planem urządzenia lasu.

§ 16.

Na terenie oznaczonym symbolem W2.85.01.E o powierzchni 0,010 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, projektowana stacja transformatorowa SN/NN.
- 2) Minimalna szerokość działki – 8 m.
- 3) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni działki.
- 4) Dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
- 5) Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki.
- 6) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – jedna.
- 7) Maksymalna wysokość elewacji do poziomu okapu – 3,0 m.
- 8) Maksymalna wysokość zabudowy – 3,0 m.
- 9) Obowiązująca forma dachu - dach płaski.
- 10) Dopuszcza się lokalizację małogabarytowego obiektu typowego.
- 11) Dojazd do działki z drogi publicznej W2.85.03.KD.D.
- 12) Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej projektowanej w W2.85.03.KD.D. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 13) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej projektowanej w drodze W2.85.02.KD.L lub W2.85.03.KD.D.

§ 17.

Na terenie oznaczonym symbolem G2.85.01.KD.G o powierzchni 0,538 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – istniejąca droga publiczna, krajowa nr 31, ul. Pomorska.
- 2) Klasa drogi – ulica główna.
- 3) Dopuszcza się scalenie działek zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) Zakaz lokalizacji nowych zjazdów.
- 5) Dopuszcza się lokalizację przejść poprzecznych sieci infrastruktury technicznej pod pasem drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18.

Na terenie oznaczonym symbolem W2.85.02.KD.L o powierzchni 0,661 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – istniejąca droga publiczna, ul. Myśliwska.
- 2) Klasa drogi – ulica lokalna.
- 3) Dopuszcza się scalenie działek zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) Szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie ze stanem istniejącym.
- 5) Lokalizacja zjazdów z drogi na przyległe działki budowlane.
- 6) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19.

Na terenie oznaczonym symbolem W2.85.03.KD.D o powierzchni 0,474 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – droga publiczna.
- 2) Klasa drogi – ulica dojazdowa.
- 3) Dopuszcza się scalenie działek zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) Szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m, rejon skrzyżowania z drogą W2.85.02.KD.L zgodnie z rysunkiem planu, plac manewrowy na zakończeniu drogi o wymiarach minimum 25,0 m x25,0 m.
- 5) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych i ciepłych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20.

Na terenie oznaczonym symbolem W2.85.04.KDW o powierzchni 0,023 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – ogólnodostępna droga wewnętrzna.
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m.
- 3) Dopuszcza się zagospodarowanie w formie pieszojezdni.
- 4) Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe.

§ 21.

Dla wszystkich wydzielonych terenów ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 22.

Na obszarze objętym niniejszym planem dokonuje się zmiany przeznaczenia użytkówrolnych klasy RIVb o łącznej powierzchni 0,0194 ha, klasy RV o łącznej powierzchni 1,745 ha, klasyRVI o łącznej powierzchni 0,258 ha, klasy RVIz o łącznej powierzchni 0,0002 ha.

§ 23.

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, tereny te mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy.

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gryfino.

§ 25.

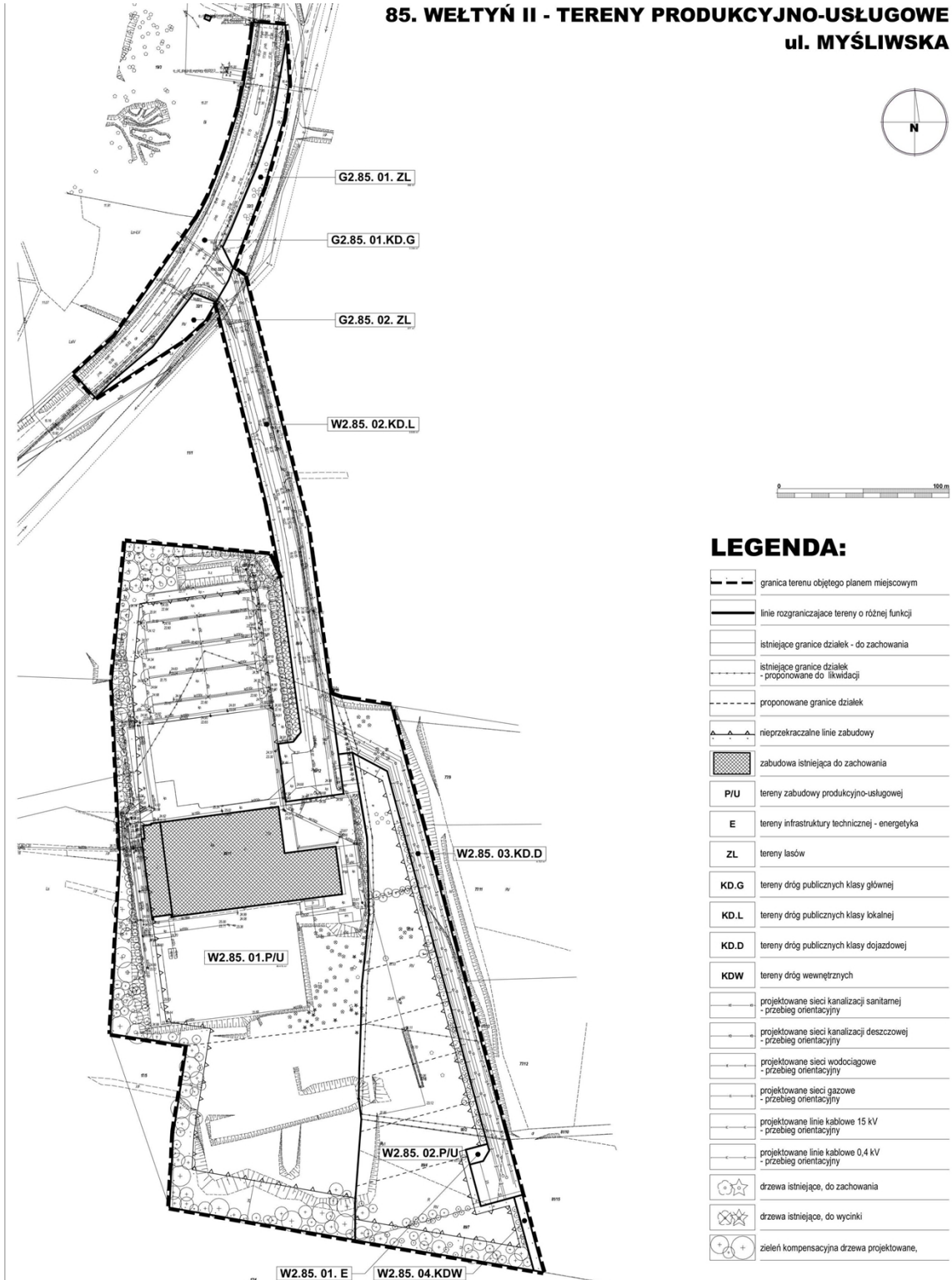
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Gryfino.

Przewodniczący Rady

Rafał Guga

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
 Rady Miejskiej w Gryfinie
 z dnia 13 grudnia 2018 r.

**85. WEŁTYŃ II - TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE
 ul. MYŚLIWSKA**

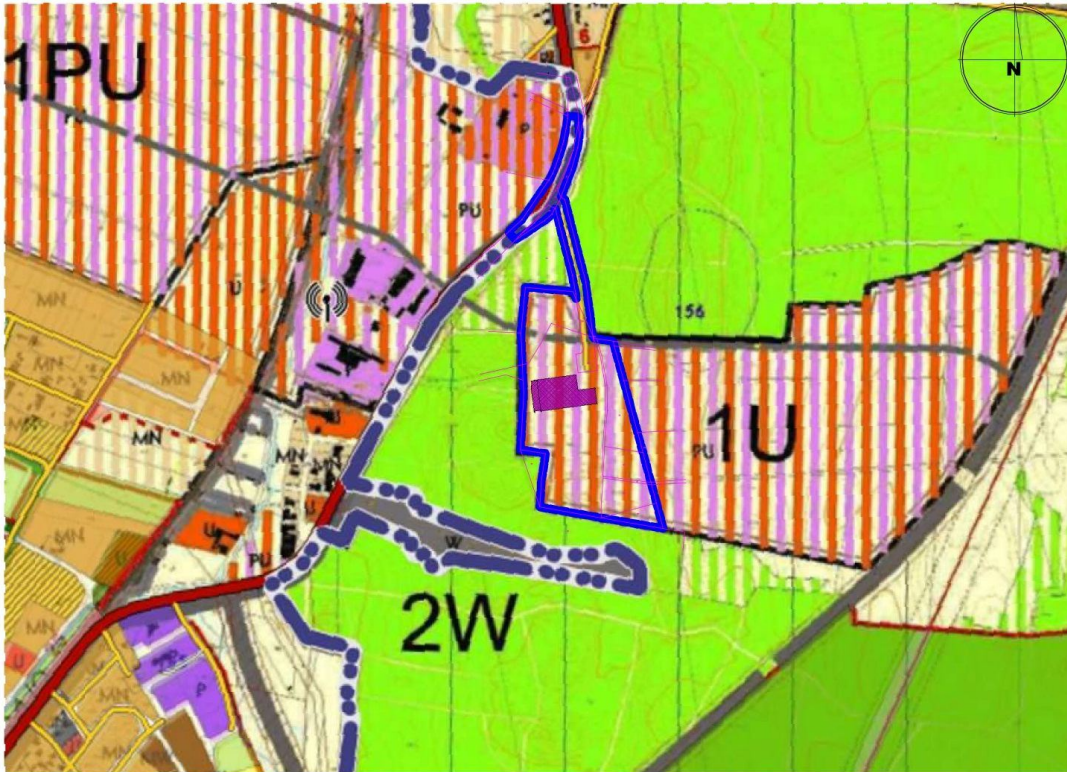


LEGENDA:

	granica terenu objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnej funkcji
	istniejące granice działek - do zachowania
	istniejące granice działek - proponowane do likwidacji
	proponowane granice działek
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	zabudowa istniejąca do zachowania
	tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
	tereny infrastruktury technicznej - energetyka
	tereny lasów
	tereny dróg publicznych klasy głównej
	tereny dróg publicznych klasy lokalnej
	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
	tereny dróg wewnętrznych
	projektowane sieci kanalizacji sanitarnej - przebieg orientacyjny
	projektowane sieci kanalizacji deszczowej - przebieg orientacyjny
	projektowane sieci wodociągowe - przebieg orientacyjny
	projektowane sieci gazowe - przebieg orientacyjny
	projektowane linie kablowe 15 kV - przebieg orientacyjny
	projektowane linie kablowe 0,4 kV - przebieg orientacyjny
	drzewa istniejące, do zachowania
	drzewa istniejące, do wycinki
	zieleni kompensacyjna drzewa projektowane,

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
 Rady Miejskiej w Gryfinie
 z dnia 13 grudnia 2018 r.

85. WELTYŃ II - TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE - ul. MYŚLIWSKA



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 13 grudnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r., poz. 1945) Rada Miejska w Gryfinie rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino w obrębach nr 2 miasta Gryfino oraz Wełtyń II – tereny produkcyjno-usługowe wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, wniesiono łącznie dwie uwagi, składające się z sześciu zagadnień każda. Uwagi dotyczyły wydzielenia W2.85.01.P/U i W2.85.02.P/U. Wykaz uwag stanowi integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

2. Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino uwzględnił wszystkie uwagi w całości.

§ 2.

Rada Miejska w Gryfinie stwierdza brak konieczności rozstrzygnięcia o nieuwzględnieniu uwag.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 13 grudnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r., poz. 1945) Rada Miejska w Gryfinie określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432), stanowią zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują inwestycje samodzielne, realizowane w liniach rozgraniczających publicznych dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych należących do gminy lub poza tymi liniami.

§ 2.

Wykaz terenów funkcjonalnych, na których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy obejmuje budowę publicznych dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych należących do gminy wraz z budową infrastruktury technicznej na terenach W2.85.02.KD.L, W2.85.03.KD.D, W2.85.04.KDW.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi zgodnie z ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, z 2018 r. poz. 62, 1000, 1366, 1669, 1693), przy czym:

- 4) wydatki majątkowe gminy będzie określała Rada Miejska w Gryfinie pod nazwą „Wieloletni plan inwestycyjny”;
- 5) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy będą ustalone w uchwale budżetowej;
- 6) inwestycje, których okres realizacji będzie przekraczał jeden rok budżetowy, ujmowane będą w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej - zwanym „Wieloletnie programy inwestycyjne”.

§ 5.

1. Zadania w zakresie budowy dróg na terenach funkcjonalnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji ściekowej i deszczowej na terenach funkcjonalnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152, 1629) ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego w oparciu o uchwalane przez Radę Miejską w Gryfinie wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych lub przez budżet gminy.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii cieplnej lub energii elektrycznej wykazanych w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r. poz. 755, 650, 685, 771, 1000, 1356, 1629, 1637).

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino w obrębach nr 2 miasta Gryfino oraz Wełtyń II – tereny produkcyjno - usługowe

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ww. terenu jest konsekwencją realizacji Uchwały Nr XVI/128/15 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 3 grudnia 2015r.

Sporządzony projekt planu miejscowego obejmuje obszar o powierzchni 7,986 ha, położony przy ul. Myśliwskiej w obrębach nr 2 miasta Gryfino oraz Wełtyń II, w tym niezabudowany teren o powierzchni blisko 2ha, będący własnością Gminy Gryfino. Obszar opracowania stanowi część istniejącej i planowanej zabudowy produkcyjno – usługowej. Teren objęty projektem planu miejscowego przewidziany jest do zagospodarowania, jako kontynuacja tej zabudowy.

Aktualne zagospodarowanie terenu w granicach sporządzonego planu miejscowego ogranicza się do zainwestowania na części terenu zakładu Jaeger i istniejącej komunikacji. Planowane zagospodarowanie przewiduje przeznaczenie terenów pod zabudowę produkcyjno-usługową i niezbędną komunikację. Jest to rozwiązanie odpowiadające lokalnemu zapotrzebowaniu na tego typu zabudowę.

W uzasadnieniu uchwały inicjującej stwierdzono, że podjęcie jej ma na celu zawarcie w planie miejscowym ustaleń ułatwiających proces inwestycyjny przyszłym podmiotom planującym inwestowanie i rozwój gospodarczy na przedmiotowym terenie.

W związku w powyższym przedmiotem planu stało się przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjną i usługową, korekta dotychczasowych rozwiązań przestrzennych oraz ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej. Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia sformułowane na poziomie ogólnym i szczegółowym, dotyczące przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego. Określa parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Na terenach objętych projektem planu wyodrębniono następujące rodzaje przeznaczenia: P/U - teren zabudowy produkcji i usług, E – tereny infrastruktury technicznej – energetyka, ZL – tereny lasów, KD - teren dróg publicznych, KDW - teren dróg wewnętrznych.

Przyjęta minimalna wielkość nowych działek dla terenów P/U, stanowiących własność Gminy Gryfino wynosi 1300 m². Na terenie przewidziano do 8 nowych działek pod zabudowę produkcyjną i usługi. Jest to rozwiązanie odpowiadające lokalnemu zapotrzebowaniu dla tego rodzaju drobnych zakładów.

Zgodnie z kierunkiem rozwoju jaki jest zapisany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino, w przeważającej części stanowi on strefę rozwoju funkcji usługowej – zabudowa o funkcji mieszanej produkcyjno - usługowej. Projektowane ustalenia planu miejscowego są zgodne z ustaleniami studium.

Projekt dokumentu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945).

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U z 2013r. poz. 1235 z późn. zm.) projekt planu miejscowego został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gryfinie.

W ramach konsultacji społecznych projekt uchwały wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 11 czerwca 2018r. do 6 lipca 2018r.

Opracowanie miejscowego planu jest zgodne z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Gryfino" zatwierdzonego uchwałą XXI/183/08 z dnia 29 lutego 2008 r., i zmienionego kolejno uchwałami: Nr XXXIII/290/13 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 25 kwietnia 2013r., Nr VII/63/15 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 30 kwietnia 2015r. oraz Nr XX/184/16 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 31 marca 2016r.

Sporządziła: Joanna Ekiert