DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 11 stycznia 2016 r.

Poz. 61

Elektronicznie podpisany przez:
Kamilla Grobicka-Madej; ZUW
Data: 2016-01-11 15:05:10

UCHWAŁA NR XVI/129/15
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE

z dnia 3 grudnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 4/1, 7/1, 7/3, 7/4, 7/5 i 7/6 w obrębie Pniewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXV/306/13 z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 4/1, 7/1, 7/3, 7/4, 7/5 i 7/6 w obrębie Pniewo oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „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 2013 r., Nr VII/63/15 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 30 kwietnia 2015 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr 4/1, 7/1, 7/3, 7/4, 7/5 i 7/6 w obrębie Pniewo.

§ 2. 1. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 0,6552 ha, a granice planu miejscowego według rysunku planu w skali 1:1000, poczynając od zachodniego narożnika wyznaczają kolejno: północno-zachodnie granice działek nr 7/3 i 7/1; północno-zachodnia, północno-wschodnia i południowo-wschodnia granica działki nr 4/1; fragment północno-wschodniej granicy działki nr 7/1; północno-wschodnia i południowo-wschodnia granica działki nr 7/4; południowo-wschodnia i południowo-zachodnia granica działki nr 7/5; południowo-zachodnie granice działek nr 7/6 i 7/3.

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 terenu na cele produkcyjno-magazynowej, składów i zabudowy usługowej.

§ 3. 1. W zakresie ochrony środowiska - obowiązuje stosowanie odpowiednich środków technicznych zapewniających ochronę przed nadmiernym poziomem hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi - zgodnie z przepisami i normami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony środowiska - gospodarowanie odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne - na zasadach określonych w gminnym planie gospodarki odpadami oraz w przepisach odrębnych.

§ 4. 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków; linia nie dotyczy balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, ryzalitów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków;
3) wysokości budynku - rozumie się przez to wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową do najwyższej położonej krawędzi połaci głównej lub do górnej krawędzi attyki kryjącej spadek połaci;
4) połaci głównej - należy przez to rozumieć co najmniej jedną połać dachową, której powierzchnia jest największa;
5) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych wszystkich obiektów istniejących i projektowanych na danej działce budowlanej - do powierzchni tej działki budowlanej.

Rozdział 2
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 5. TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEJ, SKŁADÓW I ZABUDOWY USŁUGOWEJ.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	**Pn-76.P/S/U.** o powierzchni 0,6552 ha.	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod zabudowę produkcyjno-magazynową, składy i zabudowę usługową - z wyłączeniem wymienionych w przepisach odrębnych rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
		2)	Dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wodociągów, kanalizacji, gazownictwa, elektroenergetyki i telekomunikacji.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: a) od linii rozgraniczających drogi - w odległości określonej na rysunku planu, b) od granicy przyległych terenów kolejowych - w odległości 10 m, c) od osi istniejących napowietrznych linii energetycznych 15 kV (do czasu ich przebudowy lub likwidacji) - w odległości 4 m.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 12 m. Ograniczenie wysokości nie dotyczy wysokości urządzeń technologicznych.
		4)	Obowiązuje zastosowanie ścianek attykowych kryjących spadek połaci w dachach jednospadowych o spadku połaci do 15 stopni.
		5)	Obowiązują nakazy: a) stosowania ścian pełnych (bez otworów) od strony budynków mieszkalnych położonych poza granicami planu w odległości do 20 m: a) lokalizacji wszelkich emitorów, w tym także kanałów wentylacyjnych, w środkowym i zachodnim rejonie inwestycji, b) uformowania szpalerów zieleni średniej i wysokiej wzdłuż granic terenu.
		6)	Obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących i naściennych - z wyłączeniem szyldów własnych usług usytuowanych na terenie.
		7)	Powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 50%.
		8)	Intensywność zabudowy działki budowlanej: a) minimalna nie może być mniejsza od wartości 0,10, b) maksymalna nie może przekraczać wartości 0,80.
		9)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej oraz powinna być urządzona wzdłuż graniczących terenów zabudowy mieszkaniowej - położonych poza obszarem planu.

		10)	Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
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, dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych nowych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 30 m, b) powierzchni nie mniejszej niż 2000 m², a także powierzchni zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 3 pkt 7 i 9 oraz w ust. 6 pkt 2, c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej (dojazdu i dojścia).	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których zakres oddziaływania na środowisko może skutkować koniecznością ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na przyległych terenach pozbawionych tytułu prawnego inwestora.
		2)	Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		3)	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna działek budowlanych dróg położonych poza obszarem planu - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2)	W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: a) dla funkcji produkcyjnej - 1 miejsce postojowe na każde 3 osoby zatrudnione lub na każde 75 m² powierzchni użytkowej tej funkcji, b) dla funkcji składowej i magazynowej - 1 miejsce postojowe na każde 3 osoby zatrudnione lub na każde 100 m² powierzchni użytkowej tej funkcji, c) dla funkcji usług - minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej tej funkcji.
		3)	W przypadku, gdy obliczona według zasad wymienionych w pkt 2, sumaryczna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej przekroczy liczbę pięć, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w ilości określonej w przepisach odrębnych, a sposób ich usytuowania musi umożliwiać osobom niepełnosprawnym bezpośredni dostęp do ciągów pieszych.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele technologiczne i gospodarczo-bytowe - z sieci wodociągowej w przyległych drogach. 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 przyległych drogach. Odprowadzenie ścieków przemysłowych - zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym poprzez urządzenia podczyszczające.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych z dojść, podjazdów i miejsc postojowych dla samochodów - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległych drogach, włączonej do systemu kanalizacji deszczowej wyposażonego w separator substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
		4)	Do celów technologicznych, bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz przewodowy, zewnętrzną sieć ciepłowniczą lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległych drogach.
		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 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

§ 6. 1. Zmienia się przeznaczenie 0,5286 ha gruntów rolnych klasy RVI na cele nierolnicze.

2. Wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej nastąpi na cele określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 4
USTALENIA KOŃCOWE

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

§ 8. W obszarze planu nie obowiązują zakazy lub ograniczenia dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja będzie zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 9. W granicach niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie Pniewo i Żórawki, uchwalonego w dniu 25 sierpnia 2011 r. uchwałą Nr X/90/11 Rady Miejskiej w Gryfinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 112, poz. 2006 z 26.09.2011 r.).

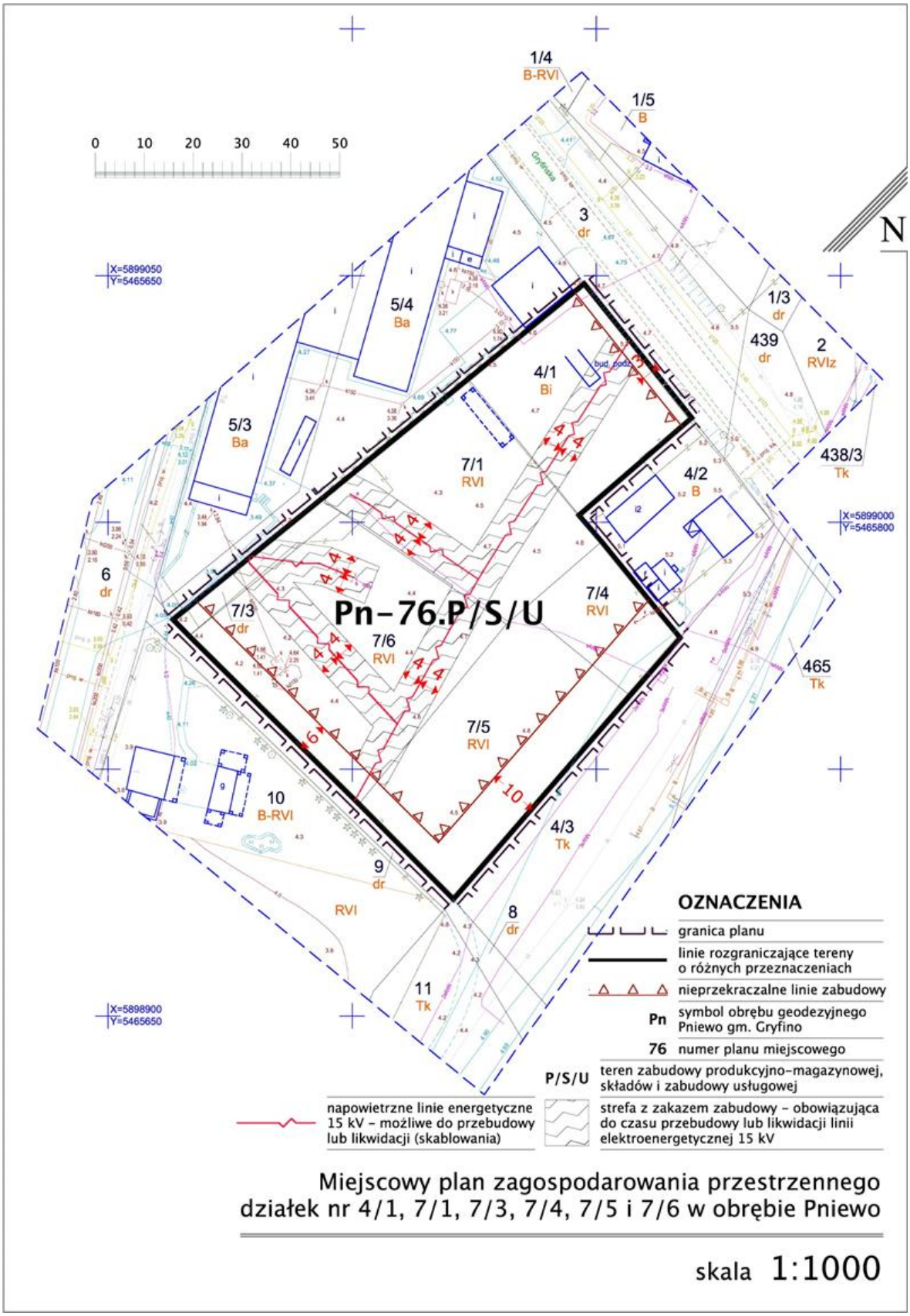
§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gryfino.

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

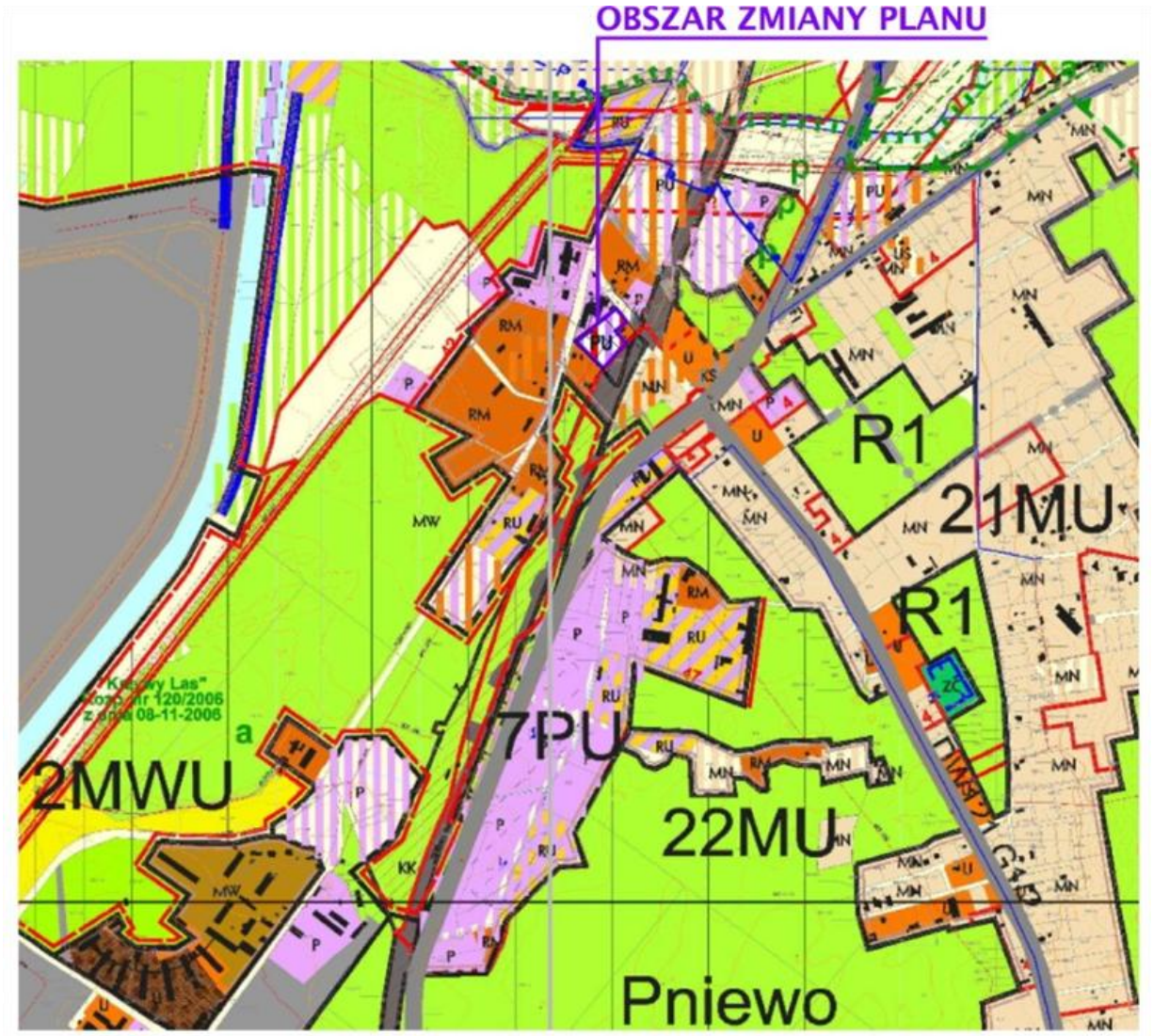
PRZEWODNICZĄCA RADY

Elżbieta Kasprzyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVI/129/15
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 3 grudnia 2015 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/129/15
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 3 grudnia 2015 r.



WYRYS ZE STUDIUM • 1:15000

OZNACZENIA:

UWARUNKOWANIA I KIERUNKI MODERNIZACJI I ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ

MN — MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z TOWARZYSZENIEM USŁUG

U — U — TERENY USŁUG

P — P — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH

PU — TERENY ZABUDOWY O FUNKCJI MIESZANEJ PRODUKCYJNO- USŁUGOWEJ

RM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH

UWAR. KIER. ZMIANA STUDIUM • 2015_obr. PNIEWO

PU — TERENY ZABUDOWY O FUNKCJI MIESZANEJ PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ

ZASADY WDRAŻANIA PRZYJĘTYCH ZAŁOŻEŃ POLITYKI PRZESTRZENNEJ ORAZ STREFOWANIA TERENÓW MIASTA I GMINY

GRANICE STREF ROZWOJU ZABUDOWY:
MC- MODERNIZACJI I REWITALIZACJI OBSZARU ŚRÓDMIEJSKIEGO
MW- MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ "GÓRNY TARAS"
MU- MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z TOWARZYSZENIEM USŁUG
P- TECHNICZNO- PRODUKCYJNEJ
PU- PRODUKCJI I USŁUG
U- USŁUGOWEJ
UT- OBSŁUGI TERENÓW TURYSTYKI I REKREACJI

UWARUNKOWANIA I KIERUNKI MODERNIZACJI I ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACJI ORAZ SIECI UZBROJENIA TECHNICZNEGO

DW119 G/Z — DROGI WOJEWÓDZKIE

1359Z — DROGI POWIATOWE

KK — TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/129/15
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 3 grudnia 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
w sprawie uwag wniesionych do projektu planu

W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie na składanie uwag, to jest do dnia 3 listopada 2015 r. nie wniesiono żadnej uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 4/1, 7/1, 7/3, 7/4, 7/5 i 7/6 w obrębie Pniewo. W związku z tym, Rada Miejska w Gryfinie nie dokonuje rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVI/129/15
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 3 grudnia 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr 4/1, 7/1, 7/3, 7/4, 7/5 i 7/6 w obrębie Pniewo nie przewiduje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W związku z tym, Rada Miejska w Gryfinie nie dokonuje rozstrzygnięć o sposobie realizacji tych inwestycji oraz zasadach ich finansowania na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434).