

UCHWAŁA NR IV/32/19
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE

z dnia 24 stycznia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Łużyckiej w Gryfinie - działki nr 125/3, 125/4 i 125/5 w obrębie 5 miasta Gryfino.

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, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432, poz. 2500) 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 XXVIII/241/12 z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Łużyckiej w Gryfinie - działki nr 125/3, 125/4 i 125/5 w obrębie 5 miasta Gryfino oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on " Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta 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 terenu położonego w rejonie ul. Łużyckiej w Gryfinie - działki nr 125/3, 125/4 i 125/5 w obrębie 5 miasta Gryfino.

§ 2. 1. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 0,3374 ha, a granice planu miejscowego według rysunku planu w skali 1:1000, poczynając od narożnika zachodniego w obszarze południowym planu, w obrębie nr 5 miasta Gryfino wyznaczają kolejno: północna i wschodnia granica działki nr 125/3, wschodnia granica działki nr 125/4, wschodnia i zachodnia granica działki nr 125/5, zachodnie granice działek nr 125/4 i 125/3.

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 terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i komunikacji.

§ 3. Ustala się przeznaczenie poszczególnych terenów oznaczonych symbolami:

- 1) G5-73b.MN.1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - § 7,
- 2) G5-73b.KDD.1 – droga publiczna - § 8,
- 3) G5-73b.KDW.2 – droga wewnętrzna jako ciąg pieszojezdny - § 9.

§ 4. Część terenu objętego planem znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 5. 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.

§ 6. Ustala się powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym fragmentu drogi publicznej klasy D (dojazdowej) oznaczonego w planie symbolem G5-73b.KDD.1 – od zachodu i północy włączenie w dalszy przebieg drogi położonej poza obszarem planu.

§ 7. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) strefie zainwestowania – rozumie się przez to powierzchnię działki budowlanej obejmującą powierzchnię zabudowy wraz z opaską o szerokości minimum 1 m wokół tej powierzchni, powierzchnię dojazdów, dojeżdż i miejsc postojowych dla samochodów oraz powierzchnię miejsc gromadzenia odpadów,
- 2) 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,
- 3) połaciach głównych – rozumie się co najmniej dwie symetryczne połacie dachowe, których powierzchnia jest największa,
- 4) kalenicy głównej – rozumie się przez to kalenicę utworzoną przez połacie główne,

- 5) 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,
- 6) wysokości budynku – rozumie się przez to wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową do kalenicy głównej.

Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 8. TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	G5-73b.MN.1	o powierzchni 0,2592 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z budynkami gospodarczymi i garażami.
		2)	Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej zabudowy usługowej w budynkach odrębnych lub lokalizację wbudowanej funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych – z wyłączeniem wymienionych w przepisach odrębnych rodzajów przedsięwzięć mogących potencjalnie bądź zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 30 % łącznej powierzchni użytkowej.
		3)	Fragmenty terenu są położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat lub w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.
		4)	Na fragmentach terenu położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, do czasu podniesienia poziomu gruntu w strefie zainwestowania do rzędnej co najmniej 1,8 m npm, ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających drogi - w odległości określonej na rysunku planu.
		2)	Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych.
		3)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja musi być usytuowana wyłącznie w poddaszu użytkowym.
		4)	Wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych nie może przekraczać 11 m, a wysokość odrębnych budynków usługowych, gospodarczych i garaży nie może przekraczać 7 m.
		5)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 7 m, w tym wysokość cokołów nie może przekraczać 0,8 m.
		6)	W nowych budynkach mieszkalnych obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połąci głównych od 40 do 50 stopni, maksymalnym występie okapów - do 0,8 m, maksymalnym występie nawisów - do 0,5 m. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połąci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami.
		7)	W nowych obiektach gospodarczych lub garażach nowych obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połąci głównych od 30 do 50 stopni.
		8)	W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują nakazy: a) w nowych budynkach (do rzędnej 2,1 m npm) – zastosowania materiałów budowlanych odpornych na działanie wód powodziowych, b) w budynku istniejącym (w przypadku jego przebudowy lub rozbudowy) – zastosowania izolacji chroniącej przed działaniem wód powodziowych.
		9)	W budynku istniejącym, oznaczonym w planie jako obiekt możliwy do zachowania, w przypadku jego przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości budynku, wysokości elewacji frontowej i geometrii dachu.
		10)	Obowiązuje zakaz: a) w nowych budynkach – usytuowania posadzki parteru na rzędnej poniżej 1,8 m npm, a posadzki lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 2,0 m npm, b) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
		11)	Powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 20 %.
		11)	Intensywność zabudowy działki budowlanej: a) minimalna nie może być mniejsza od wartości 0,10,

			b) maksymalna nie może przekraczać wartości 0,50.
		12)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 60 % powierzchni działki budowlanej.
		13)	Obowiązuje nasadzenie zieleni urządzonej w pasie terenu o szerokości minimum 3 m wzdłuż granic działek przylegających do dróg publicznych lub wewnętrznych – z wyłączeniem podjazdów i miejsc postojowych.
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 dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20 m, z wyłączeniem działek wyodrębnionych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, b) powierzchni nie mniejszej niż 800 m ² , z wyłączeniem działek wyodrębnionych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia).
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna działek budowlanych, w tym w zakresie dojazdów pożarowych o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych, z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem G5-73b.KDD.1, a także z drogi położonej 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 mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na każde 1 nowe mieszkanie, b) dla funkcji usługowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m ² nowej powierzchni użytkowej.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w przyległej drodze. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe w ilości określonej w przepisach odrębnych - z hydrantów ulicznych nadziemnych lub podziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w przyległych drogach. Do czasu realizacji sieci kanalizacji ściekowej, wyłącznie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych. Wraz z powstaniem możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji ściekowej - obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych z dojazdów, podjazdów i miejsc postojowych dla samochodów - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległej drodze, włączonej do systemu kanalizacji deszczowej wyposażonego w separator substancji ropopochodnych. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
		4)	Obowiązuje zachowanie szczegółowych urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę tych urządzeń w sposób nie pogarszający stosunków wodnych na terenach objętych planem oraz na terenach zlewniowo związanych.
		5)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz przewodowy lub miejski system ciepłowniczy. Do czasu realizacji sieci gazowej lub ciepłowniczej dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych źródeł energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych.
		6)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległych drogach, w tym: a) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, b) obowiązuje zapewnienie możliwości dojazdu sprzętem specjalistycznym do linii elektroenergetycznych i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
		7)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej 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.
----	---	---

§ 9. TEREN KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNEJ.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G5-73b.KDD.1 o powierzchni 0,0771 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Ulica dojazdowa - jako poszerzenie pasa drogowego drogi położonej poza obszarem planu.
		2)	Fragmety terenu są położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat lub w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Szerokość w liniach rozgraniczających – zmienne od 6 do 7 m.
		2)	Pojedyncza jezdnia z dwoma pasami ruchu.
		3)	Co najmniej jednostronny chodnik.
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, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Włączenia komunikacyjne do drogi położonej poza obszarem planu.
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drodze.
		2)	Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego oraz dodatkowej, planowanej: a) sieci wodociągowej o średnicy od 90 do 160 mm, b) sieci kanalizacji ściekowej o średnicy od 0,2 do 0,4 m, c) sieci kanalizacji ściekowej tłocznej o średnicy do 200 mm, d) sieci kanalizacji deszczowej o średnicy od 0,3 m do 0,8 m, e) sieci kanalizacji deszczowej tłocznej o średnicy do 315 mm, f) sieci gazowej o średnicy od de25PE, g) sieci energetycznej SN – 15 kV, h) sieci energetycznej NN – 0,4 kV, i) sieci telekomunikacyjnej, j) innych sieci o charakterze magistralnym.
7.	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 5 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 10. TEREN KOMUNIKACJI – DROGI WEWNĘTRZNEJ.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G5-73b.KDW.2 o powierzchni 0,0011 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Droga wewnętrzna jako fragment pasa drogowego drogi wewnętrznej położonej poza obszarem planu.
		2)	Teren jest położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat lub w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.
3.	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, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
4.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Włączenia komunikacyjne do pasa drogowego drogi wewnętrznej położonej poza obszarem planu.
5.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drodze.
		2)	Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury uzupełniającej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6.	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 5 % wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3.

ZMIANA PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH

§ 11. 1. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni – 0,2539 ha, w tym:

- 1) grunty klasy RIVb o powierzchni 0,1666 ha,

2) grunty klasy RV o powierzchni 0,0873ha.

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

Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE

§ 12. Do czasu zapotrzebowania terenów na cele zgodne z ustaleniami planu, na fragmentach terenu dotychczas niezainwestowanych dopuszcza się dalsze rolnicze użytkowanie gruntów bez możliwości zabudowy obiektami tymczasowymi.

§ 13. 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.

§ 14. W granicach niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Łużyckiej w Gryfinie, uchwalonego w dniu 24 listopada 2011 r. uchwałą Nr XIII/130/11 Rady Miejskiej w Gryfinie (Dz.U.W.Z. poz. 49 z 16.01.2012 r.).

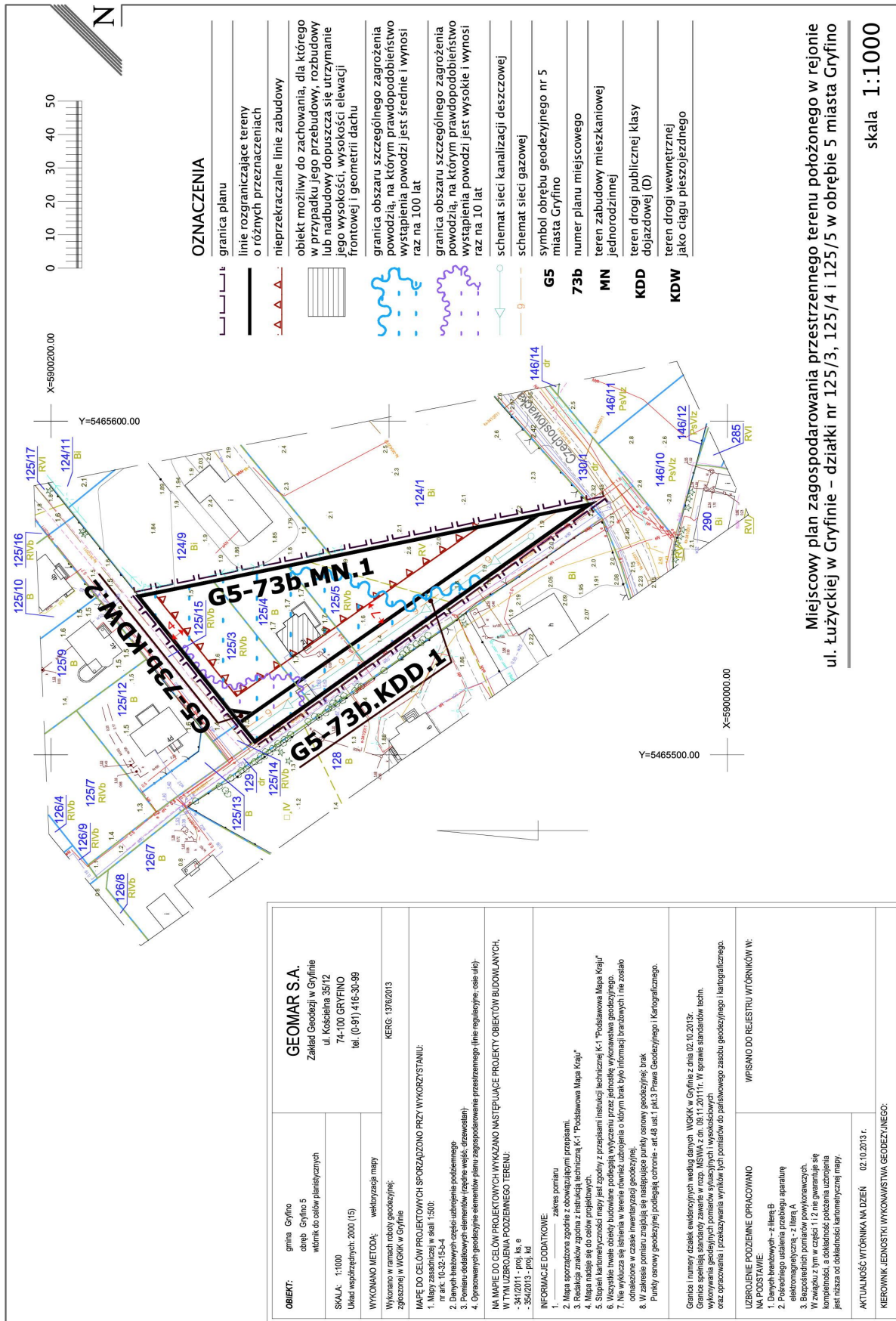
§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gryfino.

§ 16. 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.

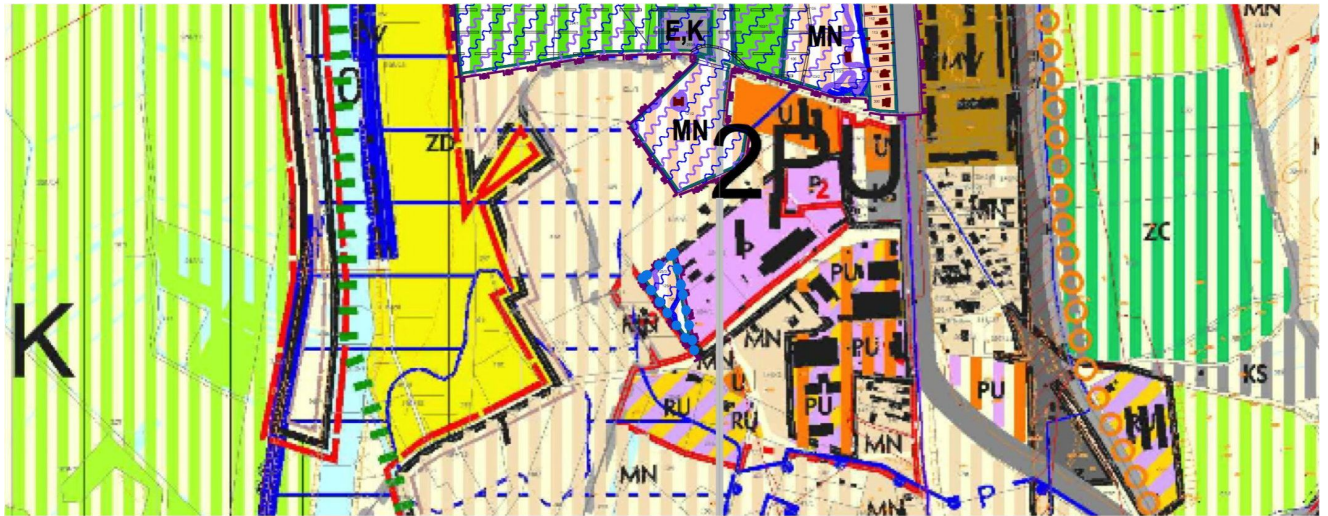
PRZEWODNICZĄCY RADY

Rafał Guga

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IV/32/19
 Rady Miejskiej w Gryfinie
 z dnia 24 stycznia 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/32/19
 Rady Miejskiej w Gryfinie
 z dnia 24 stycznia 2019 r.



UWAR.	KIER.	ZMIANA STUDIUM • 2016_G5
		GRANICE ZMIANY STUDIUM
		TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z TOWARZYSZENIEM USŁUG
		TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z TOWARZYSZENIEM USŁUG LUB TERENY ZABUDOWY PENSJONATOWO-HOTELOWEJ - ZAMIENNIE
		TERENY USŁUG
		TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ
		TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH
		TERENY LASÓW ORAZ TERENY OBJĘTE DOPUSZCZENIEM WPROWADZENIA ZALESIEŃ
		TERENY ZIELENI PARKOWEJ
		TERENY ZIELENI NATURALNEJ - NIEURZĄDZONEJ
		TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ E - energetyki, K - kanalizacji
		STREFA Z BEZWARUNKOWYM ZAKAZEM ZABUDOWY (ze względu na bardzo niekorzystne warunki geotechniczne)
		STREFA Z WARUNKOWYM ZAKAZEM ZABUDOWY (ze względu na niekorzystne warunki geotechniczne)
		WAŁ PRZECIWPOWODZIOWY KL. III
		OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat
		OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻONY POWODZIĄ, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat

WYRYS ZE STUDIUM
1:10000
 granica planu

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/32/19

Rady Miejskiej w Gryfinie

z dnia 24 stycznia 2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE
w sprawie uwag wniesionych do projektu planu.**

W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie na składanie uwag, to jest do dnia 5 listopada 2018 r. nie wniesiono żadnej uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Łużyckiej w Gryfinie - działki nr 125/3, 125/4 i 125/5 w obrębie 5 miasta Gryfino. 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 2018 poz. 1945).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/32/19
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 24 stycznia 2019 r.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Łużyckiej w Gryfinie - działki nr 125/3, 125/4 i 125/5 w obrębie 5 miasta Gryfino nie przewiduje dodatkowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a które nie wynikałyby z dotychczasowych ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Łużyckiej w Gryfinie, uchwalonego w dniu 24 listopada 2011 r. uchwałą Nr XIII/130/11 Rady Miejskiej w Gryfinie (Dz.U.W.Z. poz. 49 z 16.01.2012 r.). 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 2018 poz. 1945).

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Łużyckiej w Gryfinie – działki nr 125/3, 125/4 i 125/5 w obrębie 5 miasta Gryfino

Przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmianą obowiązującego planu miejscowego, terenu położonego w rejonie ul. Łużyckiej w Gryfinie, uchwalonego w dniu 24 listopada 2011 r. uchwałą Nr XIII/130/11 Rady Miejskiej w Gryfinie. Zmiana planu obejmuje teren o powierzchni 0,3374ha, co przy powierzchni całego, obowiązującego planu wynoszącej 48,2243 ha, stanowi zaledwie 0,7 % jego areалу.

Projekt planu miejscowego obejmuje niewielki obszar położony w południowej części miasta Gryfina u zbiegu drogi nie posiadającej jeszcze nazwy (na działce nr 129) z ul. Czechosłowacką, gdzie na podstawie indywidualnej decyzji administracyjnej o warunkach zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę, na jednej z trzech wydzielonych działek (nr 125/4) powstał budynek mieszkalny jednorodzinny. Miało to miejsce w czasie zbliżonym do okresu sporządzania planu miejscowego, uchwalonego w dniu 24 listopada 2011 r. Jednak sporządzany wówczas plan nie mógł uwzględnić zaistniałej sytuacji, ponieważ zamierzenia inwestycyjne właścicieli nieruchomości pozostawały w sprzeczności z kierunkami rozwoju przestrzennego określonymi w ówczesnym studium. Dopiero po zmianie kierunków rozwoju przestrzennego w obecnie obowiązującym studium, spełnienie oczekiwań inwestorów stało się możliwe. Zatem podstawowym celem niniejszego dokumentu jest doprowadzenie do zgodności ustaleń planu ze stanem faktycznym zagospodarowania jednej z działek i usunięcie bariery planistycznej w inwestowaniu na dwóch pozostałych działkach, zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną 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, a także zasad ochrony środowiska przyrodniczego. W projekcie planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy nawiązujące do istniejącego zainwestowania oraz wyznaczono nieprzekraczalną odległość nowej zabudowy od drogi. Uzyskanie oczekiwanych walorów architektonicznych i krajobrazowych mają zapewnić ustanowione parametry nowej zabudowy dotyczące jej wysokości i formy zadaszenia. Intensywność przyszłego zurbanizowania obszaru planu regulują takie wskaźniki jak: dopuszczalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej, minimalna i maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej oraz minimalna powierzchnia biologicznie czynna.

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 2018r. poz. 2081) 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 17 września 2018r. do 15 października 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