

Projekt

z dnia 10 stycznia 2014 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE**

z dnia 28 stycznia 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obr. 1, 2 i 3 miasta Gryfino,
dla terenu cmentarza komunalnego w obrębie nr 2 miasta Gryfino.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238), uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXII/189/12 z dnia 18 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obr. 1, 2 i 3 miasta Gryfino, dla terenu cmentarza komunalnego w obrębie nr 2 miasta Gryfino, zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Gryfinie Nr XXXI/268/13 z dnia 26 lutego 2013 r., po stwierdzeniu zgodności ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Gryfino" zatwierdzonym uchwałą Nr XXI/183/08 z dnia 29 lutego 2008 r., zmienionym uchwałą Nr XXXIII/290/13 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 25 kwietnia 2013 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obr. 1, 2 i 3 miasta Gryfino, dla terenu cmentarza komunalnego w obrębie nr 2 miasta Gryfino.

§ 2. 1. Plan miejscowy obejmuje obszar położony w obrębie nr 2 miasta Gryfino o powierzchni 12,9335 ha, a granice planu miejscowego według rysunku planu w skali 1:1000, poczynając od północno-wschodniego narożnika obszaru planu, wyznaczają kolejno: północno-wschodnia łamana linia odcinająca fragment działki nr 457, wschodnia granica działki nr 167, południowo-wschodnia łamana linia odcinająca fragment działki nr 188, południowe granice działek nr 163/1, 163/2, 164/1, 164/2, 165, 166, zachodnia i północna granica działki nr 163/1, północno-wschodnia granica działki nr 161, łamana linia odcinająca fragment działki nr 456, południowe i wschodnie granice działek nr 442/8, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449.

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 pod zabudowę usługową, cmentarz, zieleń cmentarna i parkową oraz na cele komunikacji.

§ 3. Ustala się przeznaczenie poszczególnych terenów oznaczonych symbolami:

- 1) G2-75.MW.1 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - § 6,
- 2) G2-75.U.2 – teren zabudowy usługowej - § 7,
- 3) G2-75.ZC.3 – teren cmentarza - § 8,

- 4) G2-75.ZC.4, G2-75.ZC.5, G2-75.ZC.6 – tereny zieleni cmentarnej o charakterze ochronnym - § 9,
- 5) G2-75.ZP.7 – teren zieleni parkowej - § 10,
- 6) G2-75.KDG.1, G2-75.KDG.2 – droga publiczna wojewódzka - § 11,
- 7) G2-75.KDD.3 – droga publiczna gminna - § 12.

§ 4. Ustala się następujące powiązania dróg publicznych z zewnętrznym układem komunikacyjnym:

- 1) fragment drogi publicznej wojewódzkiej klasy G (główniej) oznaczony w planie symbolem G2-75.KDG.1 – od południa włączony do pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 120 położonego poza obszarem planu,
- 2) fragment drogi publicznej wojewódzkiej klasy G (główniej) oznaczony w planie symbolem G2-75.KDG.2 – od południa i wschodu włączony do pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 120 położonego poza obszarem planu,
- 3) fragment drogi publicznej wojewódzkiej klasy D (dojazdowej) oznaczony w planie symbolem G2-75.KDD.3 – od północy włączony do pasa drogowego drogi gminnej położonego poza obszarem planu.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) powierzchni zabudowy terenu lub działki budowlanej wyrażonej w procentach – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danym terenie lub na danej działce budowlanej - do powierzchni tego terenu lub tej działki budowlanej,
- 2) połączeniach głównych – rozumie się co najmniej dwie symetryczne połączenia dachowe, których powierzchnia jest największa,
- 3) kalenicy głównej – rozumie się przez to kalenicę utworzoną przez połączenia główne,
- 4) objektach nie oznaczonych w planie w sposób szczególny - rozumie się przez to obiekty, które na rysunku planu nie zostały oznaczone jako obiekty o walorach zabytkowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków lub obiekty możliwe do zachowania,
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie obiektów; linia nie dotyczy balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, ryzalitów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów,
- 6) wysokości budynku – rozumie się przez to wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową do kalenicy głównej lub do górnej krawędzi attyki kryjącej spadek połączenia.

Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 6. TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G2-75.MW.1 o powierzchni 0,4504 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
		2)	W budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej - pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 20 % powierzchni użytkowej funkcji mieszkalnej.
		3)	Obowiązuje zakaz lokalizacji lokali usługowych powyżej kondygnacji parteru. Zakaz nie dotyczy usług biurowych i rzemiosła nieuciążliwego.
3.	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 odrębnych.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech i nie może być mniejsza niż dwie.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 14 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 9 m.
		5)	W nowych obiektach obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych

		o nachyleniu połąci głównych od 30 stopni do 50 stopni. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku. Wymagania geometrii dachu nie dotyczą połąci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami.
		6) W istniejących obiektach, nie oznaczonych w planie w sposób szczególny, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, obowiązują zasady kształtowania zabudowy określone w pkt 1, 2, 3, 4 i 5.
		7) Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym, b) nośników reklamowych wolno stojących i naściennych, z wyłączeniem szyldów własnych usług usytuowanych na terenie.
		8) Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 20 %.
		9) Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 40 % powierzchni terenu.
		10) Na liniach rozgraniczających przyległą ulicę 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 stosownie do potrzeb, dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych nowych działek budowlanych: a) minimalnej powierzchni zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 3 pkt 8 i 9 oraz w ust. 6 pkt 2, b) dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia).
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1) Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych. 2) Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1) Obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi publicznej 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 pokrywającej potrzeby - 1 miejsce postojowe na każde 5 mieszkań.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1) Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe i technologiczne - z sieci wodociągowej w przyległej drodze. 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 przyległej drodze. Odprowadzenie ścieków przemysłowych - zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym stosownie do potrzeb, poprzez urządzenia podczyszczające. 3) Odprowadzenie wód opadowych z dojeżdż, podjazdów i miejsc postojowych dla samochodów - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległej drodze, włączonej do systemu kanalizacji deszczowej wyposażonego w separator substancji ropopochodnych. 4) Do celów technologicznych, bytowych i grzewczych należy wykorzystywać gaz przewodowy 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 przyległej drodze. 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.

§ 7. TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G2-75.U.2 o powierzchni 0,1656 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU		Teren przeznaczony pod zabudowę usługową – z wyłączeniem rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany bądź może być wymagany, a także z wyłączeniem usług związanych z produkcją lub obrotem żywnością.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości określonej na rysunku planu. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy nie może przekraczać trzech.
		3)	Wysokość zabudowy nie może przekraczać 11 m.
		4)	W nowych obiektach obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych od 30 stopni do 50 stopni. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku. Wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami.
		5)	W istniejącym obiekcie, oznaczonym w planie jako obiekt możliwy do zachowania, w przypadku jego przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości budynku, geometrii i pokrycia dachu.
		6)	W istniejących obiektach, nie oznaczonych w planie w sposób szczególny, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, obowiązują zasady kształtowania zabudowy określone w pkt 1, 2, 3, 4 i 5.
		7)	Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym lub tymczasowym, b) nośników reklamowych wolno stojących i naściennych, z wyłączeniem szyldów własnych usług usytuowanych na terenie.
		8)	Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 30 %.
		9)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 40 % powierzchni terenu.
		10)	Na liniach rozgraniczających przyległą ulicę 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 stosownie do potrzeb, dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych nowych działek budowlanych: a) minimalnej powierzchni zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 3 pkt 8 i 9 oraz w ust. 6 pkt 2, b) dostępności do drogi publicznej (dojazdu i dojścia).
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2)	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi publicznej 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 1 miejsce postojowe na każde 50 m ² nowej powierzchni użytkowej.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe i technologiczne - z sieci wodociągowej w przyległej drodze. 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 przyległej drodze. Odprowadzenie ścieków przemysłowych - zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym stosownie do potrzeb, poprzez urządzenia podczyszczające.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych z dojeżdż, podjazdów i miejsc postojowych dla

		<p>samochodów - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległej drodze, włączonej do systemu kanalizacji deszczowej wyposażonego w separator substancji ropopochodnych.</p> <p>4) Do celów technologicznych, bytowych i grzewczych należy wykorzystywać gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych.</p> <p>5) Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległej drodze.</p> <p>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.</p>
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.

§ 8. TEREN CMENTARZA

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G2-75.ZC.3 o powierzchni 10,7087 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren cmentarza.
		2)	Obowiązuje zakaz lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy, z wyjątkiem obiektów związanych z funkcjonowaniem cmentarza, w tym usług handlowych oraz szaletu publicznego.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej.
		2)	Wysokość budynków nie może przekraczać 8 m.
		3)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 4 m.
		4)	W nowych obiektach obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych 45 stopni, wysokości połaci głównych nie przekraczającej 55 % wysokości budynku, maksymalnym wysięgu okapów poziomych - do 0,8 m, maksymalnym wysięgu okapów skośnych - do 0,5 m. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku. Wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami.
		5)	W istniejącym obiekcie, oznaczonym w planie jako obiekt możliwy do zachowania, w przypadku jego przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości budynku, geometrii i pokrycia dachu.
		6)	W istniejących budynkach, nie oznaczonych w planie sposób szczególny, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, obowiązują zasady kształtowania zabudowy określone w pkt 1, 2, 3 i 4.
		7)	Maksymalna powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 0,5 %.
		8)	Ustala się nieprzekraczalne linie lokalizacji grobów - oznaczone na rysunku planu.
		9)	W oznaczonym na rysunku planu miejscu, ustala się wymagane urządzenie zieleni wysokiej i niskiej w formie potrójnego szpaleru drzew i podwójnego rzędu krzewów.
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 obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Obowiązuje utrzymanie intensywności i struktury gatunkowej istniejącego zadrzewienia oraz komponowanie nowej zieleni na powstających sukcesywnie kwaterach.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW	1)	Na fragmencie terenu ustanawia się strefę „K” ochrony konserwatorskiej komponowanego układu zieleni.
		2)	W strefie „K” ochronie podlega: a) rozplanowanie alei i kwater,

		<p>b) kompozycja i skład gatunkowy zieleni, c) zachowany starodrzew.</p>
		<p>W dwóch budynkach o walorach zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu w sposób szczególny, ochronie podlega :</p> <p>3) a) ukształtowanie bryły obiektu, w tym gabaryty wysokościowe, proporcje wysokości ścian i dachu, forma dachu, b) zasadnicze podziały elewacji i charakterystyczny detal elewacji.</p>
		<p>4) Obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej.</p>
7.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych położonych poza obszarem planu – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
8.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	<p>1) Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe i technologiczne - z sieci wodociągowej w przyległych drogach. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych lub podziemnych montowanych na sieci wodociągowej.</p> <p>2) Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w przyległych drogach.</p> <p>3) Odprowadzenie wód opadowych z dojazdów, podjazdów i miejsc postojowych dla samochodów - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległych drogach, włączonej do systemu kanalizacji deszczowej wyposażonego w separator substancji ropopochodnych.</p> <p>4) Do celów technologicznych, bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz przewodowy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych.</p> <p>5) Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległych drogach.</p> <p>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.</p>
9.	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.

§ 9. TERENY ZIELENI CMENTARNEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	G2-75.ZC.4 o powierzchni 0,2148 ha.
		2)	G2-75.ZC.5 o powierzchni 0,7636 ha.
		3)	G2-75.ZC.6 o powierzchni 0,2144 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW		Tereny przeznaczone na zielen cmentarną o charakterze ochronnym.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
		2)	Obowiązuje zakaz lokalizacji grobów.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniach stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW	1)	Na terenie oznaczonym symbolem G2-75.ZC.4 ustanawia się strefę „K” ochrony konserwatorskiej komponowanego układu zieleni.
		2)	W strefie „K” ochronie podlega: a) kompozycja i skład gatunkowy zieleni, b) zachowany starodrzew.
6.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Obowiązuje utrzymanie intensywności i struktury gatunkowej istniejącego zadrzewienia oraz komponowanie nowej zieleni w sposób zapewniający ochronny charakter tych terenów.
7.	ZASADY OBSŁUGI		Obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych położonych poza obszarem planu –

	KOMUNIKACYJNEJ	na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
8.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1) Zaopatrzenie w wodę na cele gospodarcze - z sieci wodociągowej w przyległych drogach.
		2) Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległych drogach.
		3) 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.
9.	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 ZIELENI PARKOWEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		G2-75.ZP.7 o powierzchni 0,3738 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU		Teren przeznaczony na zielen parkową.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU		Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
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 z przeznaczeniem do wspólnego użytkowania z przylegającymi terenami położonymi poza obszarem planu.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Obsługa komunikacyjna terenów poprzez przyległe tereny położone poza obszarem planu – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele gospodarcze - z sieci wodociągowej w drogach położonych poza obszarem planu.
		2)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drogach położonych poza obszarem planu.
		3)	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 5 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 11. TERENY KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	G2-75.KDG.1 o powierzchni 0,0209 ha.
		2)	G2-75.KDG.2 o powierzchni 0,0094 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW		Fragmety drogi publicznej kategorii wojewódzkiej w klasie drogi głównej (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 120) – do wspólnego użytkowania z pasem drogowym położonym poza obszarem planu.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Ścieżka rowerowa.
		2)	Chodniki i schody terenowe.
		3)	Pasy zieleni.
		4)	Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji: a) tymczasowych obiektów usługowych, b) nośników reklamowych.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU		Tereny nie wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie

	NIERUCHOMOŚCI	rozgraniczające. Obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Włączenie do pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 120 położonego poza obszarem planu.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1) Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drodze.
		2) Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego z możliwością jej przebudowy i rozbudowy.
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 5 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 12. TEREN KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	G2-75.KDD.3	o powierzchni 0,0119 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW		Fragmenty drogi publicznej kategorii gminnej w klasie drogi dojazdowej – do wspólnego użytkowania z pasem drogowym położonym poza obszarem planu.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Zatoka parkingowa
		2)	Chodnik.
		3)	Pas zieleni.
		4)	Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji: a) tymczasowych obiektów usługowych, b) nośników reklamowych.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające. Obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Włączenie do pasa drogowego drogi gminnej położonego poza obszarem planu.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej w drodze.
		2)	Lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym – według stanu istniejącego z możliwością jej przebudowy i rozbudowy.
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 5 % wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3.

ZMIANA PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH

§ 13. 1. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni – 3,7389 ha, w tym:

- 1) grunty klasy RIIIb o powierzchni 0,6350 ha – za zgodą Ministra Rolnictwa, Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 31-03-1988 r. znak GZMot.0602/2-81169/88,
- 2) grunty klasy IV o łącznej powierzchni 1,4444 ha, gdzie RIVa o powierzchni 1,2682 ha, RIVb o powierzchni 0,1762 ha – za zgodą Ministra Rolnictwa, Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 31-03-1988 r. znak GZMot.0602/2-81169/88,
- 3) grunty klasy RV o powierzchni 0,2612 ha,
- 4) grunty klasy VI o łącznej powierzchni 1,3983 ha, gdzie RVI o powierzchni 0,8404 ha, PsVI o powierzchni 0,3311 ha.

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

Rozdział 4.
USTALENIA KOŃCOWE

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

§ 15. W granicach niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach nr 1, 2 i 3 miasta Gryfino, uchwalonego w dniu 28 kwietnia 2005 r. uchwałą Nr XXXV/458/05 Rady Miejskiej w Gryfinie (Dz.U.W.Z. Nr 54 poz. 1229 z 1 lipca 2005 r.).

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

§ 17. 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.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
 Rady Miejskiej w Gryfinie
 z dnia 28 stycznia 2014 r.



WYRYS ZE STUDIUM
1:10000
 granica planu

OZNACZENIA:

UWARUNKOWANIA I KIERUNKI
 MODERNIZACJI I ROZWOJU
 STRUKTURY FUNKCJONALNO
 - PRZESTRZENNEJ

		TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z TOWARZYSZENIEM USŁUG
		TERENY USŁUG
		TERENY ZIELENI PARKOWEJ
		TERENY CMENTARZY

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

		DROGI WOJEWÓDZKIE
		DROGI POWIATOWE
		DROGI GMINNE

UWARUNKOWANIA I KIERUNKI OCHRONY
 ELEMENTÓW DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
 I KRAJOBRAZU

	STREFY "K" OCHRONY KRAJOBRAZU ZWIĄZANEGO Z HISTORYCZNYMI UKŁADAMI PARKÓW, CMENTARZY
--	--

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Gryfinie

z dnia 28 stycznia 2014 r.

ROZSTRZYGNIECIE **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 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238) Rada Miejska w Gryfinie rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obr. 1, 2 i 3 miasta Gryfino, dla terenu cmentarza komunalnego w obrębie nr 2 miasta Gryfino, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, wniesiono trzy uwagi, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

2. Jedną uwagę, Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino uwzględnił w całości.

3. Drugą uwagę, której Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino nie uwzględnił w części, dotyczyła sprzeciwu wobec zmiany przeznaczenia działki nr 165 w obrębie nr 2 miasta Gryfino, z dotychczasowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę usługową.

4. Trzecią uwagę, której Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino nie uwzględnił w całości, dotyczyła żądania korekty linii rozgraniczających teren oznaczony symbolem G2-75.ZP.7 w taki sposób, która uwzględniałaby granice obecnie dzierżawionego terenu w sąsiedztwie działki nr 443 w obrębie nr 2 miasta Gryfino.

§ 2. 1. Rada Miejska w Gryfinie rozstrzyga o ich nieuwzględnieniu w części lub w całości z niżej wymienionych powodów.

2. Sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia działki nr 165 w obrębie nr 2 miasta Gryfino, z dotychczasowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę usługową nie został uwzględniony, ponieważ w tej konkretnej lokalizacji, docelowe utrzymanie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby utrwaleniem jej niskich standardów. Sama skarżąca podkreśliła niski komfort zamieszkania w tym miejscu, chociażby z powodu bliskiego sąsiedztwa grobów. Zatem mając na względzie przejściową poprawę niskiego komfortu zamieszkania w budynku mieszkalnym usytuowanym w bliskim sąsiedztwie cmentarza – do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z ustaleniami planu (pod zabudowę usługową), na fragmencie cmentarza wprowadzono nieprzekraczalne linie lokalizacji grobów - oznaczone na rysunku planu oraz w oznaczonym na rysunku planu miejscu, ustalono wymagane urządzenie zieleni wysokiej i niskiej w formie potrójnego szpaleru drzew i podwójnego rzędu krzewów. Natomiast dla przyszłej funkcji usługowej, sąsiedztwo cmentarza nie będzie miało znaczenia. Ponadto, błędne jest przekonanie skarżącej, że zmiana przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będzie skutkowałą natychmiastowym wzrostem podatku od nieruchomości. Wysokość podatku od nieruchomości związana jest z faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości i obiektów tam usytuowanych. Tak więc, wzrost podatku od nieruchomości będzie miał miejsce dopiero wraz rzeczywistą zmianą funkcji. Zgodnie z ustaleniami planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób jego wykorzystania, co oznacza także utrzymanie obecnego wymiaru podatku od nieruchomości. W uzupełnieniu należałoby podkreślić, że przyjęte w projekcie planu rozstrzygnięcia przestrzenne uzyskały akceptację Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Szczecinie, który w dniu 17 czerwca 2013 r. wydał pozytywną opinię sanitarną w zakresie zagadnień higieniczno-sanitarnych.

3. Żądanie dotyczące korekty linii rozgraniczających teren oznaczony symbolem G2-75.ZP.7 w taki sposób, który uwzględniałby granice obecnie dzierżawionego terenu w sąsiedztwie działki nr 443 w obrębie nr 2 miasta Gryfino nie zostało uwzględnione, ponieważ linie rozgraniczające teren oznaczony symbolem G2-75.ZP.7 zapewniają utrzymanie trzech granic dzierżawionego terenu (granicy wschodniej, południowej i zachodniej) i w tym zakresie uwaga jest bezprzedmiotowa. Czwarta granica dzierżawionego terenu (północna) jest położona poza obszarem planu i rozstrzygnięcie w tej sprawie może być przedmiotem ustaleń wyłącznie odrębnego planu miejscowego – sporządzonego w odrębnej procedurze planistycznej.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238) 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 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318), stanowią zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej zapisane w niniejszym planie obejmują wyłącznie:

- 1) ustalone na podstawie przyszłych, odrębnych opracowań inwestycje jako zadania wspólne, realizowane w liniach rozgraniczających drogę wojewódzką, w tym budowa uzbrojenia podziemnego i nadziemnego, ścieżki rowerowej i zagospodarowanie zieleni urządzonej,
- 2) inwestycje samodzielne, realizowane poza liniami rozgraniczającymi drogę wojewódzką.

§ 2. Wykaz terenów funkcjonalnych, w których w przyszłych, odrębnych opracowaniach mogą wystąpić inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej należące do zadań własnych gminy:

lp.	symbole terenów funkcjonalnych	opis inwestycji
1	G2-75.ZP.7	zagospodarowanie zieleni urządzonej
2	G2-75.KDG.1, G2-75.KDG.2	rozbudowa i budowa infrastruktury technicznej (należącej do zadań własnych gminy) w pasie drogi wojewódzkiej

§ 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 2013 poz. 885), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy będzie określała Rada Miejska w Gryfinie pod nazwą „Wieloletni plan inwestycyjny”,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy będą ustalane w uchwale budżetowej,
- 3) 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 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 123 poz. 858; zmiany: Dz. U. z 2007 r. Nr 147, poz. 1033; z 2009 r. Nr 18, poz. 97; z 2010 r. Nr 47 poz. 278, Nr 238 poz. 1578; z 2012 r. poz. 951, 1513) 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.

2. 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 2012 r. poz. 1059; zmiany: z 2013 r. poz. 984, poz. 1238).