

**UCHWAŁA NR XXII/291/2000**  
**Rady Miejskiej w Gryfinie**  
**z dnia 21 września 2000 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino –  
ul. Łączna (dz. nr 137, 138, 139, 140, 141/1 i 141/2 oraz część dz. nr 123 i 142).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622; z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775; z 1998 r. Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz. 1126; z 2000 r. Nr 26, poz. 306, Nr 48, poz. 552) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136), a także uchwały Nr XIII/190/99 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 2 grudnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino - działek o numerach: 137, 138, 139, 140, 141/1 i 141/2 oraz część działek nr 123 i 142 w obrębie nr 1 miasta Gryfino - Rada Miejska w Gryfinie uchwała, co następuje:

**Dział I**

**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.** Uchwała się zmianę ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/90/90 Rady Narodowej w Gryfinie z dnia 26 kwietnia 1990 r. (Dz. Urz. Woj. Szczec. Nr 14, poz. 204) - w rejonie ulicy Łącznej.

**§ 2.** Zmiana planu obejmuje obszar oznaczony na rysunku zmiany planu w skali 1:1000 (załącznik do niniejszej uchwały), w tym obejmuje w całości działki oznaczone numerami 137, 138, 139, 140, 141/1 i 141/2 oraz w części działki oznaczone numerami 123 i 142.

**Dział II**

**PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA**

**§ 3. 1.** Elementarne tereny funkcjonalne oznaczone symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN i 4.MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - jako funkcję podstawową.

2. Przez zabudowę jednorodziną rozumie się budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący, bliźniaczy, atrialny, a także budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż 4 mieszkania.

3. Wprowadza się zakaz sytuowania lokali mieszkalnych na rzędnej poniżej 3,30 m n.p.m.

4. Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej funkcji usługowej, pod warunkiem że jej powierzchnia użytkowa nie przekroczy 30 % powierzchni użytkowej funkcji podstawowej.

5. Przez funkcję usługową rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, gastronomiczną, rzemieślniczą lub produkcyjną nie powodującą powstawanie ścieków technologicznych oraz odpadów niebezpiecznych.

6. Powierzchnia wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

a) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej i atrialnej,

b) 1.000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej i małych domów mieszkalnych.

7. Maksymalna intensywność zabudowy (mieszkaniowej i usługowej), liczona jako stosunek sumy powierzchni ogólnej kondygnacji nadziemnych wszystkich obiektów usytuowanych na działce (po obrysie zewnętrznym tych obiektów) do powierzchni działki budowlanej - nie może przekroczyć wartości 0,35.

8. Pas terenu o szerokości minimum 4 m wzdłuż granic działek przylegających do dróg publicznych należy przeznaczyć na zieleń urządzoną.

9. Wzdłuż dróg publicznych w liniach rozgraniczających wprowadza się zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych i o wysokości przekraczającej 1,2 m.

10. Zagospodarowanie zielenią na terenie oznaczonym symbolem 4.MN będzie wymagało spełnienia warunków wynikających z sąsiedztwa z terenami kolejowymi.

**§ 4.** 1. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony symbolem 5.U przeznacza się pod zabudowę usługową.

2. Przez zabudowę usługową rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, gastronomiczną lub rzemieślniczą.

3. Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej funkcji mieszkaniowej, pod warunkiem że jej powierzchnia użytkowa nie przekroczy 30 % powierzchni użytkowej funkcji podstawowej.

4. Maksymalna intensywność zabudowy, liczona jako stosunek sumy powierzchni ogólnej kondygnacji nadziemnych wszystkich obiektów usytuowanych na działce (po obrysie zewnętrznym tych obiektów) do powierzchni działki budowlanej - nie może przekroczyć wartości 0,70.

**§ 5.** Elementarny teren funkcjonalny oznaczony symbolem 6.EE przeznacza się pod budowę stacji transformatorowej.

### **Dział III**

#### **ROZGRANICZENIE TERENÓW**

**§ 6.** 1. Rozgraniczenie elementarnych terenów funkcjonalnych oznaczono linią ciągłą grubą.

2. Orientacyjne rozgraniczenie wydzielonych działek budowlanych oznaczono linią przerywaną.

3. Wprowadza się zakaz usytuowania ogrodzeń działek budowlanych w pasie dróg publicznych wyznaczonych w planie.

### **Dział IV**

#### **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY**

**§ 7.** 1. Usytuowanie zabudowy musi odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy lub nie może naruszać nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Linie zabudowy nie dotyczą kondygnacji podziemnych, zadaszonych wejść do budynków i tarasów otwartych.

3. Dopuszcza się usytuowanie zabudowy na granicy nieruchomości, pod warunkiem zastosowania oddzieleni przeciwpożarowych o odporności ogniowej minimum 120 minut.

4. Usytuowanie kalenicy lub szczytu budynku musi odpowiadać wymaganiom oznaczonym na rysunku planu.

**§ 8.** 1. Wysokość zabudowy, licząc od najniższego poziomu przyległego terenu do najwyższej kalenicy, nie może przekraczać 10 m.

2. Ilość kondygnacji nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja może być usytuowana wyłącznie w poddaszu.

3. Obowiązuje zadaszenie zabudowy dachami o nachyleniu połaci od 30° do 50° z pokryciem wyłącznie elementami drobnowymiarowymi.

4. Dla budynków nadziemnych wprowadza się zakaz stosowania dachów płaskich i spadzistych asymetrycznych.

**§ 9.** Dla budynków typu bliźniaczego usytuowanych we wzajemnym styku obowiązuje wykonanie wspólnego projektu budowlanego.

### **Dział V**

## ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

**§ 10.** 1. Na planowany układ komunikacyjny w granicach objętych opracowaniem złożą się drogi publiczne wymienione w pkt 2, 3, 4 i 5.

2. Ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem KD 01, w tym:

- a) teren o szerokości w liniach regulacyjnych minimum 12 m,
- b) jezdnia o szerokości minimum 6 m,
- c) dwustronne pasy zieleni (trawnika) o szerokości 1 m,
- d) dwustronne chodniki o szerokości minimum 1,5 m.

3. Ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem KD 02, w tym:

- a) teren o szerokości w liniach regulacyjnych od 10 do 15 m,
- b) jezdnia o szerokości minimum 6 m,
- c) we fragmencie jednostronny pas zieleni (trawnika) o szerokości 2 m z wymaganym szpalerem drzew,
- d) we fragmencie ścieżka rowerowa o szerokości 2,5 m,
- e) dwustronne chodniki o szerokości minimum 1,5 m.

4. Ciąg pieszo-rowerowy z możliwością dojazdów do przyległych działek budowlanych oznaczony na rysunku planu symbolem KPR 01, w tym:

- a) teren o szerokości w liniach regulacyjnych od 4 do 8 m,
- b) ścieżka pieszo-rowerowa o szerokości 2,5 m lub 4 m w miejscach dojazdów do przyległych działek budowlanych,
- c) pas zieleni (trawnika) o szerokości minimum 2 m z wymaganym szpalerem drzew sadzonych w kręgach betonowych do głębokości 1,5 m,
- d) bariera blokująca ruch przejazdowy pojazdów mechanicznych.

5. Ciąg pieszo-rowerowy z możliwością dojazdów do przyległych działek budowlanych oznaczony na rysunku planu symbolem KPR 02, w tym:

- a) teren o szerokości w liniach regulacyjnych minimum 8 m,
- b) ścieżka pieszo-rowerowa o szerokości 4 m,
- c) pas zieleni (trawnika) o szerokości minimum 2 m z wymaganym szpalerem drzew sadzonych w kręgach betonowych do głębokości 1,5 m,
- d) bariera blokująca ruch przejazdowy pojazdów mechanicznych.

**§ 11.** 1. Na obszarze objętym opracowaniem, w granicach każdej działki budowlanej odrębnie, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości całkowicie pokrywającej potrzeby, w tym:

- a) dla lokali mieszkalnych - 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie,
- b) dla lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. Wprowadza się zakaz postoju samochodów ciężarowych (powyżej 2,5 tony ładowności) oraz zakaz urządzania parkingów dla samochodów osobowych o ilości miejsc postojowych przekraczających wymagania, o których mowa w ust. 1.

## Dział VI

### ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

**§ 12.** 1. Na planowaną infrastrukturę techniczną w granicach objętych opracowaniem złożą się niżej wymienione uzbrojenie terenu:

- a) w ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KD 01 - istniejąca i uzupełniająca sieć wodociągowa z hydrantami naziemnymi, sieć kanalizacji ściekowej, tłoczny rurociąg ściekowy, sieć kanalizacji deszczowej, sieć gazowa średnociśnieniowa, sieć elektroenergetyczna kablowa 15 kV, sieć elektroenergetyczna kablowa 0,4 kV i sieć telekomunikacyjna,
- b) w ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KD 02 - sieć wodociągowa z hydrantami naziemnymi, sieć kanalizacji ściekowej, sieć kanalizacji deszczowej, uzupełniająca sieć gazowa średnociśnieniowa, sieć elektroenergetyczna kablowa 15 kV, sieć elektroenergetyczna kablowa 0,4 kV i sieć telekomunikacyjna,
- c) w ciągu pieszo-rowerowym oznaczonym symbolem KPR 01 - sieć wodociągowa, sieć kanalizacji

ściekowej, tłoczny rurociąg ściekowy, sieć kanalizacji deszczowej, istniejąca sieć gazowa średnociśnieniowa, sieć elektroenergetyczna kablowa 0,4 kV i sieć telekomunikacyjna,

d) w ciągu pieszo-rowerowym oznaczonym symbolem KPR 02 - sieć wodociągowa, sieć kanalizacji ściekowej, sieć kanalizacji deszczowej, istniejąca sieć gazowa średnociśnieniowa, sieć elektroenergetyczna kablowa 15 kV, sieć elektroenergetyczna kablowa 0,4 kV i sieć telekomunikacyjna.

2. Stosownie do potrzeb, w liniach rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację innego uzbrojenia terenu, niż wymienione w ust. 1.

3. Realizacja infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem 4.MN będzie wymagała spełnienia warunków wynikających z sąsiedztwa z terenami kolejowymi.

**§ 13.** 1. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z planowanej w ulicach KD 01 i KD 02 komunalnej sieci wodociągowej przyłączonej do istniejącej sieci komunalnej w ulicy Łącznej.

2. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z zarządzeniem Nr 2/95 Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 września 1995 r. (M.P. Nr 59, poz. 663).

3. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych naziemnych montowanych na komunalnej sieci wodociągowej.

**§ 14.** 1. Odprowadzenie ścieków bytowych - docelowo do planowanej w ulicach KD 01 i KD 02 komunalnej sieci kanalizacji ściekowej.

2. Do czasu realizacji komunalnej sieci kanalizacji ściekowej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

3. Wprowadza się zakaz instalowania indywidualnych oczyszczalni ścieków.

**§ 15.** 1. Odprowadzenie wód opadowych - docelowo do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej planowanej w ulicach KD 01 i KD 02.

2. Do czasu realizacji komunalnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych:

a) z dachów obiektów - na tereny nieutwardzone w granicach działek budowlanych,

b) z parkingów - do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych.

**§ 16.** 1. Do zaopatrzenia w energię cieplną do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz przewodowy lub inne indywidualne źródła.

2. Zaopatrzenie w gaz z planowanej w ulicach KD 01 i KD 02 sieci gazowej średnociśnieniowej przyłączonej do istniejącego gazociągu średnociśnieniowego.

**§ 17.** Zasilanie w energię elektryczną - z planowanej w ulicach KD 01 i KD 02 kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV przyłączonej do planowanej stacji transformatorowej 15 kV/0,4 kV.

## Dział VII

### OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

**§ 18.** Gromadzenie i usuwanie odpadów powinno być oparte o istniejący system oczyszczania miasta - z zastosowaniem selektywnej zbiórki odpadów.

**§ 19.** Zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy przetransportować w miejsce wskazane przez burmistrza lub wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicach działki.

**§ 20.** Elementarny teren funkcjonalny oznaczony w planie symbolem 4.MN jest położony w strefie zagrożonej hałasem od linii kolejowej. Realizacja inwestycji może być prowadzona na wyłączne ryzyko właścicieli nieruchomości - bez prawa późniejszych roszczeń z tego tytułu.

## **Dział VIII**

### **OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH**

**§ 21.** 1. Na cele nierolnicze i nieleśne przeznaczają się grunty orne pochodzenia organicznego i mineralnego o powierzchni łącznej - 4,4528 ha, w tym:

- a) klasy R-V           1,8956 ha,
- a) klasy R-VI         0,8342 ha,
- a) klasy Ł-IV         1,6724 ha,
- b) klasy Ps-IV        0,0506 ha.

2. Wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej nastąpi na cele budownictwa mieszkaniowego.

## **Dział IX**

### **STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ**

**§ 22.** Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

## **Dział X**

### **USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 23.** Na obszarze objętym niniejszą uchwałą uchyla się uchwałę Nr XIII/90/90 Rady Narodowej w Gryfinie w sprawie zatwierdzenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino (Dz. Urz. Woj. Szczec. Nr 14, poz. 204).

**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Gryfinie.

**§ 25.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady

Marek Kozicki