

**UCHWAŁA nr XLIV/566/02
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE
z dnia 29 maja 2002 r.**

w sprawie uchwalenia zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino - w miejscowości WIRÓW w obrębie Wirów oraz w obrębie Wełtyń II.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity : Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; zmiana : z 2002 r. Nr 23 poz. 220) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity : Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139; zmiana : Dz. U. z 1999 r. Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279; z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268; z 2001 r. Nr 5 poz. 42; Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 154 poz. 1804; z 2002 r. Nr 25 poz. 253), a także uchwały Nr XXVIII/354/01 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 22 lutego 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino działek : nr 47, 50/8, 50/9, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/16, 50/17, część drogi - dz. nr 46 w obrębie Wirów oraz część drogi - dz. nr 50/2 w obrębie Wełtyń II - Rada Miejska w Gryfinie uchwala co następuje :

**DZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwala się zmianę w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino zatwierdzonym uchwałą Nr XIII/90/90 Rady Narodowej w Gryfinie z dnia 26 kwietnia 1990 r. (publikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Szczecińskiego nr 14 poz. 204 z dnia 2 maja 1990 r.) - w rejonie miejscowości Wirów.
2. Zmiana planu obejmuje obszar oznaczony na załączniku do niniejszej uchwały (rysunku zmiany planu w skali 1:1000) i obejmuje działki nr 47, 50/8, 50/9, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/16, 50/17, część drogi - dz. nr 46 w obrębie Wirów oraz część drogi - dz. nr 50/2 w obrębie Wełtyń II - o łącznej powierzchni 2,4043 ha.
3. Przedmiotem zmiany w planie jest rozstrzygnięcie możliwości przekształcenia funkcjonalnego w granicach przedmiotowych działek – wprowadzenia funkcji mieszkaniowej z uwzględnieniem wzajemnych oddziaływań terenów o różnych funkcjach oraz ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

**DZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 2.

1. Elementarne tereny funkcjonalne oznaczone symbolami **1.MNj** i **3.MNj** o powierzchni 1,8426 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - jako funkcję podstawową.
2. Ustala się typy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej : budynki wolno stojące, bliźniacze, atrialne, a także budynki zawierające nie więcej niż 4 mieszkania.

3. Dopuszcza się lokalizację uzupełniającą funkcji usługowej, pod warunkiem że jej powierzchnia użytkowa nie przekroczy 30 % powierzchni użytkowej funkcji podstawowej.
4. Przez funkcję usługową rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, gastronomiczną i biurową.
5. Powierzchnia wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż :
 - a) 700 m² dla zabudowy bliźniaczej i atrialnej,
 - b) 900 m² dla zabudowy wolno stojącej,
 - c) 1.200 m² dla małych domów mieszkalnych
6. Maksymalna intensywność zabudowy (mieszkaniowej i usługowej), liczona jako stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich obiektów usytuowanych na działce (po obrysie zewnętrznym tych obiektów) do powierzchni działki budowlanej - nie może przekroczyć wartości 0,35.
7. Pas terenu o szerokości minimum 6 m wzdłuż granic działek przylegających do ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem KUI i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPs - należy przeznaczyć na zieleń urządzoną.

§ 3.

1. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu symbolem **2.MNj** o powierzchni 0,2765 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - jako funkcję podstawową.
2. Dopuszcza się lokalizację uzupełniającą funkcji usługowej w zakresie ochrony zdrowia (hipoterapii - z wykluczeniem hodowli koni) i lokalizację funkcji hotelowej na potrzeby hipoterapii.

§ 4.

Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu symbolem **4.TE3** o powierzchni 0,0004 ha przeznacza się na funkcję podstawową - urządzenia elektroenergetyczne (stację transformatorową słupową).

DZIAŁ III ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

§ 5.

1. Usytuowanie zabudowy wzdłuż ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem KUI oraz wzdłuż ciągu pieszego oznaczonego symbolem KPs nie może naruszać nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu - w odległości 6 m od linii rozgraniczających.
2. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą kondygnacji podziemnych i otwartych, zadaszonych wejść do budynków.
3. Dopuszcza się usytuowanie zabudowy na granicy sąsiedniej działki budowlanej.

§ 6.

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. Wprowadza się obowiązek zadaszenia zabudowy dachami o nachyleniu połaci od 30° do 50° z wykluczeniem pokryć z blach fałdowych, trapezowych i dachówkopodobnych.
4. Wprowadza się zakaz stosowania dachów o różnym nachyleniu połaci po obu stronach kalenicy.

§ 7.

1. Dla wszystkich budynków o kubaturze powyżej 500 m³ - wprowadza się obowiązek sprawdzenia warunków posadowienia na podstawie specjalistycznych opracowań geologicznych.
2. Dla budynków typu bliźniaczego lub atrialnego usytuowanych we wzajemnym styku - wprowadza się obowiązek wykonania wspólnego projektu budowlanego.

DZIAŁ IV ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 8.

Na planowany układ komunikacyjny kołowy złoży się droga publiczna oznaczona na rysunku planu symbolem :

KUI - ulica lokalna (istniejąca w ciągu drogi powiatowej Wirów - Wełtyń) o powierzchni w liniach rozgraniczających 0,1524 ha; istniejąca; planowana szerokość w liniach rozgraniczających 12 m; istniejąca jedna jezdnia utwardzona o szerokości ok. 4 m; planowana szerokość jezdni 6 m; planowany jednostronny chodnik - po stronie i wzdłuż elementarnych terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 1.MNj, 2.MNj i 3.MNj.

§ 9.

Na planowany układ komunikacyjny pieszo-jezdny złoży się droga niepubliczna oznaczona na rysunku planu symbolem :

KPs - ciąg pieszo-jezdny o powierzchni w liniach rozgraniczających 0,1324 ha i długości 215 m; istniejąca jako droga gruntowa; szerokość w liniach rozgraniczających - 6 m; planowana nośność nawierzchni odpowiadająca wymaganiom stawianym drogom pożarowym; dopuszczone dojazdy do posesji.

§ 10.

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 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla funkcji hotelowej - 1 miejsce postojowe na 2 łóżka.
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 V
ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

§ 11.

1. Na planowaną infrastrukturę techniczną oznaczoną na rysunku planu złożą się niżej wymienione uzbrojenie terenu :
 - a) sieć wodociągowa z hydrantami naziemnymi,
 - b) sieć kanalizacji deszczowej z separatorem substancji ropopochodnych,
 - c) sieć elektroenergetyczna kablowa 15 kV.
 - d) sieć elektroenergetyczna kablowa 0,4 kV.
2. W liniach rozgraniczającej drogi publicznej dopuszcza się lokalizację innego uzbrojenia terenu, niż wymienione w ust. 1.

§ 12.

1. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - docelowo z planowanej w ulicy KUI komunalnej sieci wodociągowej przyłączonej do istniejącej sieci wodociągowej.
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 21.09.1995 r. (M.P. nr 59, poz. 663).
3. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe należy zapewnić z hydrantów ulicznych naziemnych montowanych na komunalnej sieci wodociągowej.

§ 13.

1. Odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych.
2. Dopuszcza się instalowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii hydrogeologicznej dla tego typu rozwiązań gospodarki ściekowej.
3. Wprowadza się nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych i obowiązek odprowadzenia ścieków do komunalnej sieci kanalizacji ściekowej wraz z powstaniem takich możliwości.

§ 14.

1. Odprowadzenie wód opadowych :
 - a) z dachów obiektów - na tereny nieutwardzone w granicach działek budowlanych,
 - b) z ciągu pieszo-jezdnego (KPs) i z parkingów – do kanalizacji deszczowej lub do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych.
2. Odprowadzenie wód opadowych do gruntu będzie wymagało uzyskania pozwolenia wodnoprawnego w przypadkach, o których mowa w prawie wodnym.

§ 15.

Do zaopatrzenia w energię cieplną do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz bezprzewodowy lub inne indywidualne źródła.

§ 16.

Zasilanie w energię elektryczną - z planowanej w ulicy KUI i w ciągu pieszo-jezdnym kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV lub z indywidualnych źródeł energii elektrycznej.

DZIAŁ VI OCHRONA DÓBR KULTURY

§ 17.

1. W strefie „W III” - ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (oznaczonej na rysunku planu granicą obserwacji archeologicznej), w przypadku podejmowania robót ziemnych, każdy inwestor będzie zobowiązany do :
 - a) uzgadniania ze służbą ochrony zabytków wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie strefy ochrony stanowisk archeologicznych,
 - b) zawiadomienia służby ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych - z co najmniej dwutygodniowym wyprzedzeniem.
2. Rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji będzie uzależnione od uzyskania stosownego zezwolenia od służby ochrony zabytków.
3. Badania archeologiczne mają charakter sezonowy i będą prowadzone wyłącznie w okresie od maja do października.
4. Koszty prowadzenia nadzoru archeologicznego będą obciążały inwestora.

DZIAŁ VII OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 18.

Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych powinno być oparte o gminny plan gospodarki odpadami - 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.

DZIAŁ VIII OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH

§ 20.

1. Na cele nierolnicze i nieleśne przeznacza się grunty orne pochodzenia mineralnego o powierzchni łącznej - 2,2571 ha, w tym :
 - a) klasy R-IVa 0,3528 ha
 - b) klasy R-IVb 1,4938 ha
 - c) klasy R-V 0,4105 ha
2. Wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej nastąpi na cele budownictwa mieszkaniowego.

DZIAŁ IX
STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU
OPŁATY PLANISTYCZNEJ

§ 21.

Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, ustala się na 10 % wzrostu wartości nieruchomości.

DZIAŁ X
USTALENIA KOŃCOWE

§ 22.

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

§ 23.

Na obszarze zmiany w planie, o której mowa w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino, zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/90/90 Rady Narodowej w Gryfinie z dnia 24.04.1990 r. - publikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Szczecińskiego nr 14 poz. 204, 1990 r.

§ 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