

**UCHWAŁA Nr XLIX/639/02
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE
z dnia 10 października 2002 r.**

w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino - obręb I m. Gryfino - „tereny wojskowe”

Na podstawie przepisów 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 póź. 1591) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz.139; Nr 41 póź. 412, Nr 111, póź. 1279; z 2000 r. Nr 12, póź. 136, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, póź. 42, Nr 14, póź. 124; Nr 100, póź. 1085, Nr 115, póź. 1229, Nr 154, poz. 1804; z 2002 r. Nr 25, poz. 253), Rada Miejska w Gryfinie uchwala co następuje:

Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

Zgodnie z uchwałą Nr XXXI/373/01 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 kwietnia 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, uchwala się zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino zatwierdzonego uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy Gryfino Nr XIII/90/90 z dnia 26.04.1990r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym WRN w Szczecinie Nr 14 póź. 204 z dnia 02.05.1990 r.

§ 2.

1. Zmiana planu obejmuje teren w obrębie I m. Gryfino - „tereny wojskowe”, w skład której wchodzi działki nr 7/2, 24 i 25 oraz część działki nr 290. Teren objęty zmianą planu od zachodu przylega bezpośrednio do brzegu rzeki Odry Wschodniej, od północy teren przylega do terenu zakładu przemysłu drzewnego „Gryfskand” (działka nr 7/1), a od południa do tyłów działek zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej przy ulicy Wodnej. Od wschodu teren sąsiaduje z działkami nr 22/1,22/2 i 21/5. Zmiana planu obejmuje teren o łącznej powierzchni 2,76 ha.
2. Granice terenu objętego zmianą planu określa załącznik graficzny do niniejszej uchwały -rysunek zmiany planu.
3. Przedmiotem zmiany planu jest wprowadzenie funkcji mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług oraz funkcji produkcyjno-usługowej z gospodarczym wykorzystaniem dostępu do rzeki Odry oraz ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 1. granica terenu objętego zmianą planu
 2. linie rozgraniczające tereny o różnej funkcji
 3. istniejące granice działek proponowane do likwidacji
 4. funkcja terenów
 5. proponowane usytuowanie zabudowy
 6. obowiązująca linia zabudowy
 7. nieprzekraczalna linia zabudowy
 8. obowiązująca ilość kondygnacji włącznie z poddaszem użytkowym
 9. kształt dachu i układ kalenicy

10. drzewa istniejące do zachowania
11. granica zagrożenia powodzią dla wody I %
2. Dla celów opracowań geodezyjnych, przebieg linii rozgraniczających tereny o różnej funkcji nie przebiegających po istniejących podziałach własnościowych należy określić poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

Rozdział II. **PRZEZNACZENIE TERENÓW**

§ 4.

1. Teren oznaczony symbolem **P/S**, obejmujący część działek nr 7/2, 24 i 290 przeznaczają się na nieuciążliwą funkcję przemysłową i składową z możliwością gospodarczego wykorzystania rzeki Odry jako drogi transportowej.
2. Teren oznaczony symbolem **MNj/U**, obejmujący działkę nr 25, przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oraz nieuciążliwą funkcję usługową. Możliwość lokalizacji wolnostojącego garażu i zabudowy gospodarczej.
3. Określenie funkcji nieuciążliwej należy rozumieć zgodnie z §18.

§ 5.

1. Teren oznaczony symbolem **ZI**, obejmujący część działki 7/2 przeznaczają się pod zieleni izolacyjną średnią i wysoką.
2. Teren istniejącej zieleni średniej i wysokiej, oznaczony symbolem **ZP** i obejmujący część działek 7/2 i 24 przeznaczają się pod zieleni parkową.
3. Teren istniejącej zieleni oznaczony symbolem **Zi**, obejmujący część działki 290, przeznaczają się do dalszego użytkowania jako ogólnodostępną zieleni niską.

§ 6.

Teren oznaczony symbolem **EE** obejmujący część działki 7/2 przeznaczają się na lokalizację trafostacji dla potrzeb funkcji przemysłowo składowej.

Rozdział III. **ZABUDOWA I ZAGOSPODAROWANIE TERENU**

§ 7.

Obszar objęty zmianą planu częściowo jest położony w zasięgu naturalnego zalewu rzeki Odry Wschodniej, w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią. Ze względu na ryzyko podtopienia terenu do rzędnej 1,69 m n.p.m. (dla wody 1%), realizacja inwestycji na tym terenie może być prowadzona z uwzględnieniem ustaleń §9 ust. 3, 4 i 5.

§ 8.

1. Usytuowanie zabudowy określają obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy o 1,5 m elementami budynku takimi jak ryzalit lub ganek wejściowy, zadaszenie, weranda itp.
3. Dopuszcza się możliwość sytuowania zabudowy garażowej i gospodarczej na granicy działki zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
4. Ustala się wysokość dwóch kondygnacji dla nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Druga kondygnacja wyłącznie w poddaszu użytkowym.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem **MNj/U** ustala się wysokość jednej kondygnacji

- zabudowy garażowej i gospodarczej.
6. Dla terenu oznaczonego symbolem **MNj/U** ustala się obowiązującą formę dachów dwuspadowych o kącie nachylenia 45° z kalenicami zorientowanymi zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu. Pokrycie dachów dachówką.
 7. Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem **MNj/U** nie może przekroczyć 25% powierzchni działki.

§ 9.

1. Maksymalna wysokość zabudowy oraz obiektów budowlanych związanych z działalnością produkcyjną i składową dla terenu oznaczonego symbolem P/S nie może przekroczyć 12 m.
2. Maksymalna, łączna powierzchnia zabudowy związanej z prowadzoną działalnością przemysłową i składową dla terenu oznaczonego symbolem P/S nie może przekroczyć 50% powierzchni działki.
3. Na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, tj. do rzędnej 1,69 m n.p.m. (dla wody 1%), zabrania się wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, sadzenia drzew i krzewów, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, zgodnie z art. 83 ust. 1 ustawy Prawo wodne z dn. 18 lipca 2001 r.
4. Na terenie oznaczonym symbolem P/S, dopuszcza się możliwość budowy przystani lub innych budowli związanych z obsługą transportu rzecznych koniecznych przy wykorzystaniu Odry jako drogi transportowej, pod warunkiem uzyskania zwolnienia od wymienionych w ust. 3 zakazów w drodze decyzji dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, zgodnie z art. 83 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo wodne.
5. Ustala się konieczność uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na wznoszenie obiektów budowlanych i wykonywanie innych robót na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią zgodnie z art. 122 ust. 2 ustawy Prawo wodne.

§ 10.

Ustala się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości niniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, zgodnie z art. 27 ust 1 ustawy Prawo wodne.

Rozdział IV. KOMUNIKACJA

§ 11.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem P/S ze znajdującej się poza granicą zmiany planu ulicy Fabrycznej, która stanowi drogę publiczną o funkcji ulicy dojazdowej. Dojazd do terenu P/S przez działkę nr 21/5 (teren zieleni parkowej poza granicą zmiany planu) oraz przez teren zieleni parkowej, oznaczony symbolem **ZP**, na zasadzie służebności.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem **MNj/U** z ulicy Wodnej stanowiącej drogę publiczną, poza granicą zmiany.

§ 12.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **P/S** należy zapewnić czasowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych zgodnie z zapotrzebowaniem, tzn. co najmniej 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych.

2. Dopuszcza się lokalizację czasowych miejsc postojowych dla terenu **P/S** na terenie zieleni parkowej, oznaczonym symbolem **ZP**. Maksymalna powierzchnia przeznaczona na miejsca postojowe nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu ZP
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **MNj/U** należy zapewnić czasowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych zgodnie z zapotrzebowaniem użytkownika, ale nie mniej niż 2 miejsca na I lokal mieszkalny oraz I miejsce na 30 m² powierzchni podstawowej usług, lecz nie mniej niż 2.

Rozdział V. **INFRASTRUKTURA**

§ 13.

Warunkiem realizacji nowych obiektów i urządzeń jest wyposażenie terenu w urządzenia i sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i energetyczne zgodnie z ustaleniami §14-17.

§ 14.

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru zmiany planu w wodę do celów socjalno-bytowych oraz przemysłowych z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicy Wodnej i Fabrycznej.
2. Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej do celów przemysłowych powinno być poprzedzone operatem określającym wpływ poboru wody na jej funkcjonowanie w tym rejonie.
3. Dopuszcza się zaopatrzenie obszaru zmiany planu w wodę do celów przemysłowych z własnego ujęcia powierzchniowego lub głębinowego. Pobór wody z własnego ujęcia nie może zakłócać stosunków gruntowo-wodnych na działkach sąsiednich.
4. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę w sytuacjach awaryjnych - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dn. 28.09.1993 r. (Dz.U. z 1993 r. Nr. 91 póź. 420).
5. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z hydrantów ulicznych, zasilanych z istniejącej sieci wodociągowej.

§ 15.

1. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej projektowanej w ulicy Wodnej i Fabrycznej, poza granicą zmiany planu. Ustala się obowiązek wstępnego podczyszczania ścieków produkcyjnych do poziomu określonego w obowiązujących przepisach i Polskich Normach, w razie konieczności.
2. Ustala się odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków oraz dróg i powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej projektowanej w ulicy Fabrycznej, poza granicą zmiany planu, oraz w części do rzeki Odry.
3. Ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych odprowadzanych z ulic i powierzchni utwardzonych oraz z terenów przemysłowo składowych do poziomu określonego w obowiązujących przepisach i Polskich Normach.
4. Do czasu realizacji komunalnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków na teren w granicach własnej działki.

§16.

Ustala się zasilanie obszaru zmiany planu w gaz do celów socjalno-bytowych i przemysłowych z istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej w ulicy Wodnej i Fabrycznej.

§ 17.

Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z planowanej trafostacji zlokalizowanej na obszarze zmiany planu i zasilanej z istniejącej linii energetycznej średniego napięcia nr 108.

Rozdział VI. OCHRONA ŚRODOWISKA

§ 18.

1. Zakazuje się prowadzenia wszelkiej działalności gospodarczej, mogącej znacząco oddziaływać na środowisko w myśl przepisów prawa ochrony środowiska, lokalizacji funkcji, obiektów i urządzeń skutkujących koniecznością utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania lub mogących pogorszyć warunki użytkowania działek sąsiednich.
2. Przez funkcję, obiekt lub urządzenie nieuciążliwe rozumie się takie, które nie powoduje uciążliwości określonych w przepisach prawa ochrony środowiska, lub których uciążliwości ograniczone są do poziomu dopuszczonego w tych przepisach oraz w Polskich Normach. Do uciążliwości tych w szczególności zalicza się emisje w rozumieniu prawa ochrony środowiska tj. wprowadzenie bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka, do powietrza, wody, lub ziemi substancji lub energii takich jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne.
3. Uciążliwość funkcji, obiektu lub urządzenia, o której mowa w ust. 2 nie może wykroczać poza granicę własnej działki.
4. Do czasu ukształtowania się pasa zieleni izolacyjnej na terenie oznaczonym symbolem **ZI** należy zastosować na granicy działki szczelne ogrodzenie pełniące funkcję ekranu izolacyjnego oraz innych zabiegów technicznych w celu wyeliminowania wszelkich uciążliwości związanych z planowaną działalnością przemysłową dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

§ 19.

1. Ustala się usuwanie odpadów stałych na wysypisko komunalne w Gryfinie.
2. Zakazuje się stałego gromadzenia i składowania odpadów na terenie objętym zmianą.
3. Szczegółowe zasady postępowania z odpadami przemysłowymi określa ustawa o odpadach. W przypadku wytwarzania odpadów w ilości przekraczającej 5 ton rocznie, wytwórca jest zobowiązany do składania burmistrzowi co 2 lata informacji o wytwarzanych odpadach i sposobach ich zagospodarowania.
4. Zakazuje się stosowania do celów grzewczych paliw stałych zanieczyszczających powietrze, takich jak koks, węgiel. Preferuje się paliwa z niską zawartością siarki.
5. Istniejące drzewa do zachowania i ochrony.

Rozdział VII. OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH

§20.

1. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych o łącznej powierzchni 2,76 ha, usytuowanych w obszarze oznaczonym na załączniku graficznym nr I na cele

nierolnicze i nieleśne, w tym:

- 1) grunty klasy Bz-RVI - rekreacyjno-wypoczynkowe na terenach gruntów ornych - **2,28 ha**
- 2) grunty orne klasy RVI - **0,20 ha**
- 3) pastwisko zadrzewione i zakrzewione klasy PsZV - **0,16 ha**
- 4) grunty zadrzewione i zakrzewione klasy LzV - **0,06 ha**

Rozdział VIII. **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 21.

1. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 30% dla działek nr 7/2,24,25 i części działki nr 290 oznaczonych w zmianie symbolami P/S, **Zł**, **ZP**, **EE**, MNj/U.
2. Dla części działki nr 290 oznaczonej symbolem **Zi** ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 0%.

§ 22.

Na obszarze niniejszej zmiany planu tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino zatwierdzonego uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy Gryfino Nr XII1/90/90 z dnia 26.04.1990r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym WRN w Szczecinie Nr 14 póź. 204 z dnia 02.05.1990 r.

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Gryfino.

§ 24.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady

Marek Kozicki