

UCHWAŁA Nr XLI/537/2002
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE
z dnia 28 lutego 2002 r.

w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy
Gryfino – obręb miejscowości Żabnica

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 poz. 1591) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, zmiany: 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), Rada Miejska w Gryfinie uchwala co następuje:

Rozdział I.

USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

Zgodnie z uchwałą Nr XXII/298/2000 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 21 września 2000 r. 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 poz. 204 z dnia 02.05.1990 r.

§ 2.

- 1.Zmiana planu obejmuje tereny w obrębie Żabnica. Pierwszy teren, oznaczony na załączniku graficznym nr 1 literą „A”, o powierzchni 2,1930 ha, położony pomiędzy ulicą Szkolną i Odłą Wschodnią obejmuje w całości działki nr 13/1, 13/2, 13/3, 13/5, 13/6, 14, 15, 16, 17, 18/1, 18/2, 18/4, 18/,7 18/8, 18/9, 18/10, oraz część działki 218. Drugi teren, oznaczony na załączniku graficznym nr 2 literą „B”, o powierzchni 0,2072 ha, położony przy ulicy 3-Maja obejmuje działkę 143/1 i część działki 92.
- 2.Granice terenów objętych zmianą planu szczegółowo określają załączniki graficzne nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.
- 3.Przedmiotem zmiany planu jest
 - I.korekta błędnie naniesionej w części graficznej planu funkcji UK – „Kościół w realizacji” poprzez wprowadzenie jej na teren istniejącego kościoła, a na uwolnionym terenie wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej
 - II.wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie oznaczonym symbolem UH – „sklep spożywczo - przemysłowy”

§ 3.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- b)granica terenu objętego zmianą planu
- c)linie rozgraniczające tereny o różnej funkcji
- d)funkcja terenów
- e)obowiązujące linie zabudowy
- f)obowiązująca linia zabudowy w wypadku rozbudowy
- g)kształt dachu i kierunek kalenicy

§ 4.

Obszar objęty zmianą planu jest położony w zasięgu naturalnego zalewu rzeki Odry Wschodniej, w strefie zagrożenia powodzią. Realizacja inwestycji na tym terenie może być prowadzona

z uwzględnieniem zaleceń §9 ust. 8.

Rozdział II.

PRZEZNACZENIE TERENÓW

§ 5.

1. Tereny oznaczone symbolem **MNj**, obejmujące działki nr 14 i 16, , przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą z możliwością lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych bezpośrednio związanych z funkcją mieszkaniową.
2. Tereny oznaczone symbolem **1MNj/U**, obejmujące działki nr 13/2, 13/6, część działki nr 17, działkę nr 18/7 i 18/9, zachowuje się do dalszego użytkowania zgodnie z obecnym przeznaczeniem jako zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą z możliwością lokalizacji wbudowanej, nieuciążliwej funkcji usługowej oraz wolnostojących garaży i budynków gospodarczych bezpośrednio związanych z funkcją mieszkaniową.
3. Teren oznaczony symbolem **2MNj/U**, obejmujący działkę nr 143/1, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą z możliwością lokalizacji wbudowanej, nieuciążliwej funkcji usługowej, wolnostojących garaży i budynków gospodarczych bezpośrednio związanych z funkcją mieszkaniową. Istniejący obiekt sklepu do adaptacji i przebudowy.
4. Przez nieuciążliwą funkcję usługową rozumie się taką, która nie powoduje emisji zanieczyszczeń do atmosfery, emisji hałasu i wibracji oraz nie generuje znacznego ruchu pojazdów, oraz której uciążliwość zamyka się w granicach własnej działki.

§ 6.

Tereny oznaczone symbolem **UK**, obejmujące działki 18/4, 18/8, 18/10 i 18/12, użytkowane jako funkcja związana z kultem religijnym - istniejący kościół rzymsko-katolicki, zachowuje się do dalszego użytkowania, zgodnie z obecnym przeznaczeniem.

§ 7.

Tereny oznaczone symbolem **RP**, obejmujące działki 13/1, część działki nr 17, działkę 18/2 i 18/11, użytkowane jako tereny upraw polowych zachowuje się do dalszego użytkowania, zgodnie z obecnym przeznaczeniem.

§ 8.

1. Tereny komunikacji, oznaczone symbolami **KL01 i KL02**, obejmujące w granicach zmiany planu część działek nr 218 (ul. Szkolna) i 92 (ul. 3-go Maja) – istniejąca droga powiatowa P451 relacji Daleszewo - Żabnica - Czepino, przeznacza się na ulice lokalne.
2. Teren komunikacji, oznaczony symbolem **KDp**, obejmujący działki nr 13/3, 13/5 i 15, przeznacza się na ulicę wewnętrzną – pieszojezdną.

Rozdział III.

ZABUDOWA

§ 9.

1. Ustala się charakter nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, nawiązujący do tradycyjnej zabudowy historycznej, istniejącej w miejscowości Żabnica.
2. Usytuowanie nowej zabudowy określają obowiązujące linie zabudowy.
3. Dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy o 1,5 m elementami budynku takimi jak ryzalit lub ganek wejściowy, zadaszenie, weranda itp.
4. Ustala się wysokość nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej

do 2 kondygnacji. Druga kondygnacja wyłącznie w poddaszu użytkowym.

5. Ustala się jako obowiązującą formę dachów dwuspadowych o kącie nachylenia od 40° do 50° z kalenicami zorientowanymi zgodnie z oznaczeniem na rysunku. Pokrycie dachów dachówką.
6. Ustala się jako obowiązującą formę nowoprojektowanych ogrodzeń od strony ulicy dla działek przylegających do ul. Szkolnej nawiązującą charakterem do istniejących tradycyjnych ogrodzeń historycznych, występujących w miejscowości Żabnica, tzn. ogrodzenia ażurowe, metalowe na podmurówce, o dominujących elementach pionowych, wysokość 1,2 – 1,5 m.
7. Maksymalna intensywność zabudowy liczona jako stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie może przekroczyć 25%.
8. Ze względu na zagrożenie powodzią i ryzyko podtopienia terenu, ustala się zakaz podpiwniczenia nowej zabudowy. Poziom posadowienia parterów powyżej rzędnej 1,69 m npm.

§ 10.

1. Istniejącą zabudowę przeznacza się do zachowania i dalszego użytkowania.
2. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej pod warunkiem zachowania ustaleń §9 ust. 1-8 dla nowoprojektowanych części budynków.
3. Dopuszcza się przebudowę istniejącego budynku kościoła pod warunkiem zachowania dotychczasowej wysokości obiektu. Wysokość nieprzekraczalną kalenicy budynku wyznacza kalenica istniejąca.

Rozdział IV.

KOMUNIKACJA

§ 11.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru zmiany planu oznaczonego na załączniku graficznym nr 1 literą „A” z ulicy lokalnej **KL01** (ul. Szkolna).
2. Ustala się następujące parametry i zasady zagospodarowania ulicy lokalnej oznaczonej symbolem **KL01** (ul. Szkolna), w granicach zmiany planu:
 - I. szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 – 11,0 m, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem
 - II. szerokość jezdni 5,0 m
 - III. nawierzchnia chodnika z drobnowymiarowych elementów kamiennych lub betonowych
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających pieszojezdni oznaczonej symbolem **KDp** na 6,0 m.

§ 12.

1. Ustala się wjazd na działkę nr 143/1 z ulicy lokalnej **KL02** (ul. 3-go Maja).
2. Ustala się następujące parametry ulicy lokalnej oznaczonej symbolem **KL02** (ul. 3-go Maja), w granicach zmiany planu:
 - IV. szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem
 - V. szerokość jezdni 5,0 m

§ 13.

1. Na obszarze zmiany planu, w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić stałe miejsca postojowe dla samochodów osobowych zgodnie z zapotrzebowaniem tzn. co najmniej 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny.
2. Czasowe miejsca postojowe dla kościoła ustala się w obszarze ulicy **KL01**, wzdłuż krawężnika. (ul. Szkolna).
3. W granicach zmiany planu zakazuje się parkowania samochodów ciężarowych i innego ciężkiego sprzętu samojezdnego o rzeczywistej masie całkowitej przekraczającej 3,5 tony.

Rozdział V.

INFRASTRUKTURA

§ 14.

1. Warunkiem realizacji nowych obiektów i urządzeń jest wyposażenie terenu w urządzenia i sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i energetyczne zgodnie z ustaleniami §15 – 18.
2. Ustala się lokalizację nowoprojektowanego uzbrojenia w liniach rozgraniczających ulic.

§ 15.

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru oznaczonego na załączniku graficznym nr 1 literą „A” w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicy lokalnej **KL01**.
2. Ustala się zaopatrzenie obszaru oznaczonego na załączniku graficznym nr 2 literą „B” w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicy lokalnej **KL02**.
3. 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 poz. 420).
4. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z istniejących hydrantów ulicznych, zasilanych z sieci wodociągowej.

§ 16.

1. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej.
2. Do czasu realizacji na terenie zmiany planu sieci sanitarnej, dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe. Po uruchomieniu sieci kanalizacyjnej nakazuje się bezzwłoczne podłączenie do niej obiektów wyposażonych w zbiorniki bezodpływowe.
3. Zakazuje się stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków.
4. Do czasu realizacji komunalnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków na teren w granicach własnej działki.
5. Ustala się odprowadzenie wód opadowych do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej.
6. Do czasu realizacji komunalnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z ulic do gruntu poprzez studzienki zabezpieczające przed przenikaniem substancji ropopochodnych.

§ 17.

1. Ustala się zasilanie obszaru oznaczonego na załączniku graficznym nr 1 literą „A” w gaz z gazociągu zlokalizowanego w ulicy lokalnej **KL01** (ul. Szkolna).
2. Ustala się zasilanie obszaru oznaczonego na załączniku graficznym nr 2 literą „B” w gaz z gazociągu zlokalizowanego w ulicy lokalnej **KL02** (ul. 3-go Maja).

§ 18.

1. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obszaru oznaczonego na załączniku graficznym nr 1 literą „A” z istniejącej linii elektroenergetycznej 0,4 kV, zlokalizowanej w ulicy lokalnej KL (ul. Szkolna).
2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną oznaczonego na załączniku graficznym nr 2 literą „B” z istniejącej linii elektroenergetycznej 0,4 kV, zlokalizowanej w ulicy lokalnej KL (ul. 3-go Maja).

Rozdział VI.

OCHRONA ŚRODOWISKA

§ 19.

1. Ustala się usuwanie odpadów stałych na wysypisko komunalne w Gryfinie.
2. Zakazuje się gromadzenia i składowania odpadów.
3. Zaleca się ograniczenie stosowania do celów grzewczych paliw stałych zanieczyszczających atmosferę.

§ 20.

Zakazuje się lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności gospodarczej mogących pogorszyć

warunki użytkowania działek sąsiednich.

Rozdział VII.

OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH

§ 21.

1. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych o łącznej powierzchni 1,003 ha, usytuowanych w obszarze oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 literą „A” na cele nierolnicze, w tym:
 - 1) grunty klasy Bp-RV - zurbanizowane niezabudowane 0,0695 ha
 - 2) grunty klasy B-RV - zabudowane 0,0969 ha
 - 3) grunty klasy B-RVI - zabudowane 0,4320 ha
 - 4) grunty klasy dr-RV pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych 0,0128 ha
 - 5) grunty orne klasy RVI 0,3440 ha
 - 6) grunty klasy dr-RVI pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych 0,0478 ha
2. Zmienia się przeznaczenie zabudowanych gruntów rolnych klasy B-RVI o łącznej powierzchni 0,1600 ha, usytuowanych w obszarze oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 literą „B” na cele nierolnicze.

Rozdział VIII.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 22.

Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 30% dla działki nr 143/1, dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

§ 23.

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 XIII/90/90 z dnia 26.04.1990r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym WRN w Szczecinie Nr 14 poz. 204 z dnia 02.05.1990 r.

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Gryfino.

§ 25.

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

Przewodniczący Rady

Marek Kozicki