

UCHWAŁA NR XXXVII/507/01
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 10 grudnia 2001 r.

w sprawie uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino na obszarze położonym w rejonie miejscowości Stare Brynki i obejmującym działki nr 214 i 215 w obr. Czepino oraz część dróg (nr 245 obr. Czepino i nr 5 obr. Stare Brynki).

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, zm.: 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, Nr 62, poz. 718, Nr 88, poz. 985, Nr 91, poz. 1009, Nr 95, poz. 1041; z 2001 r. Nr 45, poz. 497, Nr 89, poz. 971) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, zm.: 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 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085), a także uchwały Nr XIX/246/2000 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 27 maja 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino - działek nr 214 i 215 w obrębie Czepino oraz części dróg (dz. nr 245 w obr. Czepino i dz. nr 5 w obr. Stare Brynki) Rada Miejska w Gryfinie uchwała, co następuje:

Dział I

USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwała się zmianę ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/90/90 Rady Narodowej w Gryfinie z dnia 26 kwietnia 1990 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 14, poz. 204) - w rejonie miejscowości Stare Brynki.

§ 2. Zmiana planu obejmuje obszar oznaczony na załączniku do niniejszej uchwały (rysunku zmiany planu w skali 1:1000), w tym obejmuje działki nr 214 i 215 w obrębie Czepino w ich granicach oraz części dróg publicznych (dz. nr 245 w obrębie Czepino i dz. nr 5 w obrębie Stare Brynki) - o łącznej powierzchni 3,14 ha.

Dział II

PRZEZNACZENIE TERENU i ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 3. 1. Elementarne tereny funkcjonalne oznaczone symbolami 1.MN, 2.MN i 3.MN - o łącznej powierzchni 2,1653 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - jako funkcję podstawową.

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

3. Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej funkcji usługowej, pod warunkiem że jej powierzchnia użytkowa nie przekroczy określonego procentu powierzchni użytkowej funkcji podstawowej, a mianowicie:

30% na terenie oznaczonym symbolem 1.MN,

60% na terenach oznaczonych symbolami 2.MN i 3.MN.

4. Przez funkcję usługową rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, gastronomiczną, biurową, hotelarską, rzemieślniczą lub produkcyjną nie powodującą powstawania ścieków technologicznych oraz odpadów niebezpiecznych, a także nie skutkującą koniecznością utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

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

a) 800 m² dla zabudowy bliźniaczej i atrialnej,

b) 1.000 m² dla zabudowy wolno stojącej,

c) 1.200 m² dla małych domów mieszkalnych.

6. Maksymalna intensywność zabudowy (mieszkalniowej 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 5 m wzdłuż granic działek przylegających do ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 03 KUd należy przeznaczyć na zieleń urządzoną.

8. Wzdłuż ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 03 KUd, w liniach rozgraniczających tej ulicy, wprowadza się zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,5 m.

9. W celu przeciwdziałania dalszej erozji terenów o spadkach powyżej 20%, wprowadza się obowiązek umacniania skarp materiałem kamiennym lub stosowania murów oporowych.

§ 4. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4.TE3 o powierzchni 0,0038 ha przeznacza się na funkcję podstawową - urządzenia elektroenergetyczne (stację transformatorową).

2. Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją podstawową.

§ 5. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5.TW o powierzchni 0,0099 ha przeznacza się na urządzenia związane z infrastrukturą techniczną - podziemny zbiornik wyrównawczy z hydroforem powiązany technicznie z lokalną siecią wodociagową.

2. Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

3. Wprowadza się obowiązek zagospodarowania obrzeży terenu zielenią średnią i wysoką oraz w sposób zabezpieczający przed zalewaniem wodami opadowymi z terenów sąsiednich.

§ 6. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6.TD o powierzchni 0,0342 ha przeznacza się na urządzenia związane z infrastrukturą techniczną - lokalny zbiornik retencyjny wód opadowych.

2. Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

3. Wprowadza się obowiązek zagospodarowania obrzeży terenu zielenią średnią i wysoką, a także ustalenia zarządcy terenu odpowiedzialnego za właściwy stan techniczny budowli i zachowanie właściwych warunków higieniczno-zdrowotnych otoczenia.

Dział III

ROZGRANICZENIE TERENÓW

§ 7. 1. Rozgraniczenie elementarnego terenu funkcjonalnego 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

§ 8. 1. Usytuowanie zabudowy wzdłuż ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 03 KUd musi odpowiadać wyznaczonym na rysunku planu obowiązującym liniom zabudowy - w odległości 5 lub 10 m od linii rozgraniczających.

2. Usytuowanie zabudowy wzdłuż ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami 01 KUz i 02 KUd, a także wzdłuż przeniesionej napowietrznej linii elektroenergetycznej (do czasu jej skablowania lub ponownego przeniesienia poza granice elementarnych terenów funkcjonalnych) - nie może naruszać wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

3. Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą kondygnacji podziemnych, a wzdłuż ulic nie dotyczą także zadaszonych wejść do budynków i tarasów otwartych.

4. Dopuszcza się usytuowanie zabudowy na granicy sąsiedniej działki budowlanej, pod warunkiem zastosowania oddzieleni przeciwpożarowych o odporności ogniowej minimum 120 minut.

§ 9. 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 pokryciem wyłącznie elementami drobnowymiarowymi.

4. Dla budynków nadziemnych, wprowadza się zakaz stosowania dachów o różnym nachyleniu połaci po obu stronach kalenicy.

§ 10. 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 V

ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 11. Na planowany układ komunikacyjny kołowy złożą się drogi publiczne niżej wymienione:

01 KUz - droga zbiorcza (istniejąca w ciągu drogi powiatowej nr 41448 Daleszewo - Chlebowo); istniejąca o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 15 do 19 m; istniejąca jedna jezdnia utwardzona o szerokości 3,5 m; planowana szerokość jezdni 7 m; planowane zatoki autobusowe na potrzeby lokalnej komunikacji zbiorowej; planowane dwustronne chodniki na odcinkach pomiędzy skrzyżowania z ulicami 02 KUI i 03 KUd;

02 KUI - droga lokalna (istniejąca w ciągu drogi gminnej nr 4104005 Czepino - Stare Brynki); istniejąca o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 10 do 20 m; istniejąca jezdnia gruntowa; planowana szerokość jezdni utwardzonej - 6 m; planowany jednostronny chodnik - po stronie i wzdłuż elementarnej terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem 3.MN;

03 KUd - ulica dojazdowa na odcinku 240 m (planowana); szerokość w liniach rozgraniczających 10 m; szerokość jezdni - 5 m; jednostronne zatoki parkingowe; obustronne chodniki.

§ 12. Na planowany układ komunikacyjny pieszy złożą się ciąg pieszo-jezdny na odcinku 65 m; oznaczony na rysunku planu symbolem 04 KP; szerokość w liniach rozgraniczających - 4 m; dopuszczone dojazdy do posesji.

§ 13. 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.

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

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

a) sieć wodociągowa z hydrantami naziemnymi oraz na wyodrębnionym terenie (5.TW) podziemny zbiornik wyrównawczy z hydroforem,

b) sieć kanalizacji ściekowej przyłączona do oczyszczalni ścieków istniejącej w miejscowości Stare Brynki,

- c) sieć kanalizacji deszczowej z odpływem do usytuowanego na wydodrębnionym terenie lokalnego zbiornika retencyjnego,
- d) sieć elektroenergetyczna kablowa 15 kV,
- e) sieć elektroenergetyczna kablowa 0,4 kV.

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

§ 15. 1. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - docelowo z planowanej w ulicy 03 KUd komunalnej sieci wodociągowej przyłączonej do sieci wodociągowej w miejscowości Stare Brynki.

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 należy zapewnić z hydrantów ulicznych naziemnych montowanych na komunalnej sieci wodociągowej.

§ 16. 1. Odprowadzenie ścieków bytowych - docelowo do planowanej w ulicy 03 KUd komunalnej sieci kanalizacji ściekowej.

2. Dopuszcza się instalowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem uzyskania stosownego zezwolenia wodno-prawnego.

3. W innych przypadkach, do czasu realizacji komunalnej sieci kanalizacji ściekowej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych.

§ 17. 1. Odprowadzenie wód opadowych - docelowo do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej planowanej w ulicy 03 KUd wyposażonej w separator substancji ropopochodnych.

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.

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

§ 19. Zasilanie w energię elektryczną - z planowanej w ulicy 03 KUd kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV.

Dział VII

OCHRONA DÓBR KULTURY

§ 20. 1. W strefie "W III" - ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (oznaczonej na rysunku planu symbolem KA), 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 VIII

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

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

§ 22. 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 IX

OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH

§ 23. 1. Na cele nierolnicze i nieleśne przeznaczają się grunty orne klasy R-IVa pochodzenia mineralnego o powierzchni 2,56 ha.

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

Dział X

STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ

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

Dział XI

USTALENIA KOŃCOWE

§ 25. Na obszarze zmiany w planie, o której mowa w § 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 kwietnia 1990 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 14, poz. 204).

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

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodnio-pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Marek Kozicki