

UCHWAŁA NR VI/60/99
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 3 marca 1999 r.

w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego
miasta i gminy Gryfino
- rejon Pniewo, Żórawki, Żórawie, Nowe Czarnowo.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 1999 r. Nr 15, poz. 159) oraz 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 oraz z 1998 r. Nr 155, poz. 1014 i Nr 162, poz.1126), Rada Miejska w Gryfinie uchwala, co następuje:

§ 1.

Zgodnie z uchwałą Rady Miasta i Gminy w Gryfinie nr XXI/228/96 z dnia 29 kwietnia 1996 r. dokonać zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino, zatwierdzonego uchwałą Rady Narodowej w Gryfinie nr XIII/90/90 z dnia 26 kwietnia 1990 r. (Dz.Urz. Woj. Szczec. Nr 14, poz. 204 z późniejszymi zmianami).

§ 2.

PRZEPISY OGÓLNE

1. Zmiana planu obejmuje tereny obrębu: Pniewo, Żórawki, Żórawie, Nowe Czarnowo, położone na południe od rzeki Tywy, na północ od strefy napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych i wysokich napięć, od wschodu ograniczone linią kolejową relacji Szczecin-Kostrzyń, a od zachodu terenami leśnymi i drogą nr 41458 w m. Żórawie. Zmiany planu obejmują łącznie powierzchnię 26,28 ha.

Obszar i przedmiot zmian

Obręb geod.	Nr zmian	Nr dział.	Pow. w ha	Przeznaczenie w istniejącym planie
Pniewo	1	362/1	0,56	RP – tereny upraw polowych
Pniewo	2	367/2 369 370	0,70	G33MR – zabudowa zagrod. MN/UR – jednorodzinna z usługami
Pniewo	3	429/2	0,35	019KDK – korekta skrzyżowania dróg krajowych G35MN/UR – zabudowa mieszkaniowa z usługami
Pniewo	4	415/ 2-7	1,23	G43UO – projektowana szkoła
Pniewo	5	418/6 418/7 oddz. 94	0,36 0,16	G30aMR/UR – zabudowa mieszkaniowa z usługami 44RL – tereny lasu
Pniewo	6	375/ 1-2	2,13	G47MR/UR – zabudowa zagrodowa z usługami
Pniewo	7	381/4	2,05	G28RP/RPO – teren upraw polowych z możliwością lok. obiektów produkcji rolnej
Pniewo	8	381/ 8-13	2,17	RP – tereny upraw polowych
Pniewo	9	387/8	2,94	G28RP/RPO – teren upraw polowych z możliwością lok. obiektów produkcji rolnej
Pniewo	10	388/2	0,39	G28RP/RPO – teren upraw polowych z możliwością lok. obiektów produkcji rolnej

Pniewo	11	509/ 3-4 509/ 16-18	0,99	LS – tereny leśne RP – tereny upraw polowych
Pniewo	12	396/ 1-2	2,26	MR/RPO – zabudowa zagrodowa z sektorem hodowlanym MN/UR – zabudowa jednorodzinna z usługami
Pniewo	13	544/5	0,91	RP- tereny upraw polowych
Żórawki	14	118/9	2,81	RP – tereny upraw polowych
Żórawki	15	27/2	0,41	RP – tereny upraw polowych
Żórawki	16	81	2,24	G29RP – ośrodki produkcji zwierzęcej i roślinnej
Żórawki	17	80/3	0,43	G29RP – ośrodki produkcji zwierzęcej i roślinnej
Nowe Czarnowo	18	43/1	0,46	RP – tereny upraw polowych
Nowe Czarnowo	19	44/4	0,20	RP – tereny upraw polowych
Nowe Czarnowo	20	5/5	0,18	RP – tereny upraw polowych
Nowe Czarnowo	21	1/1	1,1	RP – tereny upraw polowych
ogółem:			26,28	

Dla zmiany nr 18, 19, 20, 21 w obrębie Nowe Czarnowo znosi się zapis obecnego planu dotyczący zakazu modernizacji, oraz rozbudowy i budowy nowych obiektów. Granice obszarów zmian oznaczono na rysunkach planu w skali 1-1000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.

2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
 - 2.1. Umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych właścicieli terenu zgodnie z art. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r.;
 - 2.2. Zachowanie interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych, zwłaszcza z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego, powiązań komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej.
3. Ustalenia planu obejmują:
 - 3.1. Tereny kościoła oznaczone na rysunku planu symbolem **5UK**;
 - 3.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami: **15MN, 18MN, 20MN, 21MN**;
 - 3.3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością lokalizacji usług – oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 6 MN/U, 7 MN/U, 8 MN/U, 9 MN/U, 10 MN/U, 11 MN/U, 12 MN/U, 16 MN/U, 17 MN/U**;
 - 3.4. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością lokalizacji obiektów produkcji rolnej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **2MN/RPO, 14MN/RPO**;
 - 3.5. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością lokalizacji usług i obiektów produkcji rolnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **13MN/URPO**;
 - 3.6. Tereny tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolami: **OKL, KI, Kd**;
 - 3.7. Tereny urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolami: **EE, Pp**.
4. Tereny, o których mowa w ust. 1 do chwili ich zagospodarowania zgodnie ze zmianą funkcji terenu, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia.
6. Integralną częścią każdej zmiany w planie jest rysunek w skali 1-1000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
7. Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 7.1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnych zasadach zagospodarowania;
- 7.2. Oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy.
8. Trasy przebiegów projektowanych sieci infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu nie stanowią przesądzeń lokalizacyjnych.
9. Podziały wewnętrzne na działki są orientacyjne – do uściślenia w koncepcjach zagospodarowania terenu.
10. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi jak na rysunku planu.

§ 3.

PRZEPISY SZCZEGÓLWE

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Warunki funkcjonalno-przestrzenne.
 - 1.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5 UK** pod budowę kościoła.
Ustala się:
 - główne wejście od ul. Gryfińskiej
 - dojazd do posesji i parkingi od ul. Polnej
 - linia zabudowy od linii lasu – min. 10 m.
 - 1.2. Oznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
Ustala się:
 - wysokość zabudowy 1,5 kondygnacji, wysokie dachy
 - minimalny front działki – 20 m.
 - minimalna wielkość działki – 800 m², maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki
 - dla terenu oznaczonego symbolem **15 MN** – zakaz realizacji budynków gospodarczych i wolnostojących garaży (sąsiedztwo projektowanego rezerwatu)
 - dla terenu oznaczonego symbolem **21 MN** – zachować strefę uciążliwości od istniejącej linii elektroenergetycznej średnich napięć, która wynosi od osi linii po 8 m.
 - 1.3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U** dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością lokalizacji usług.
Ustala się:
 - minimalny front działki – 20 m
 - dostosować projektowaną zabudowę do istniejących form architektonicznych
 - usługi uciążliwe lokalizować na zapleczu działek, zasięg uciążliwości usług winien zamykać się w granicach działki
 - minimalna wielkość działki 1000 m², pow. zabudowy maksimum 40 % powierzchni działki
 - zapewnić miejsca postojowe na terenie działek
 - dla terenu oznaczonego symbolem **17 MN/U** zachować strefę uciążliwości od istniejącej linii elektroenergetycznej średnich napięć, która wynosi od osi linii 8 m.
 - 1.4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/RPO** dla zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji obiektów produkcji rolnej.
Ustala się:
dla terenu oznaczonego symbolem **2 MN/RPO**:
 - lokalizację szklarni na zapleczu zabudowy mieszkaniowej
 - zabudowę mieszkaniową utrzymać w charakterze zabudowy istniejącej i w linii istniejącej zabudowy
 - minimalny front działki – 20 m.dla terenu oznaczonego symbolem **14 MN/RPO**:
 - lokalizację zabudowy mieszkaniowej wzdłuż drogi głównej, wkomponowaną w teren
 - wysokość zabudowy 1 1/2 kondygnacji z wysokim dachem
 - tereny o dużej konfiguracji zachować bez zabudowy.
 - 1.5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **13MN/U/RPO** dla zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług i obiektów produkcji rolnej.
Ustala się:
 - zabudowę mieszkaniową 1 1/2 kondygnacji z wysokim dachem
 - zabudowę usługową i gospodarczą utrzymaną w wysokości zabudowy mieszkaniowej
 - 1.6. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **EE, Pp** dla urządzeń infrastruktury technicznej.
 - **Ee** - teren stacji transformatorowej 15/0,4 kV
 - **Pp** - teren przepompowni ścieków. Zasięg uciążliwości, w której obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej i usługowej, minimum 10 m

2. Warunki w zakresie ochrony środowiska.
 - 2.1. Teren objęty opracowaniem znajduje się:
 - w obrębie Najwyższej Zasobów Wodnych (ONO) obowiązują zakazy lokalizacji obiektów powodujących degradację ilościową i jakościową zasobów wód podziemnych.
 - 2.2. Ustala się dla terenów objętych zmianami planu:
 - zakaz realizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć stan środowiska
 - zachowanie istniejącego drzewostanu lub jego wymiana
 - wzbogacenie środowiska poprzez wprowadzanie zieleni na tereny działek
 Zaleca się:
 - wprowadzenie zieleni izolacyjnej od terenów uciążliwych (drogi główne, fermy)
 - linię zabudowy od granicy lasów – min. 10 m
 - 2.3. Zaleca się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - **1 MN/U** - wprowadzenie zieleni izolacyjnej od boiska sportowego
 - **3 MN/U** - wprowadzenie zieleni izolacyjnej od drogi krajowej 118
 - **5 UK** - wprowadzenie zieleni izolacyjno-dekoracyjnej od działek sąsiednich
 - **9 MN/U** – wymianę istniejącego drzewostanu
 - **11 MN** – wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż drogi
 - **12 MN** – uzupełnienie zieleni wzdłuż drogi
 - **14 MN/RPO** – wprowadzenie zieleni wysokiej na teren działki. Zakaz niwelacji terenu
 - **15 MN** – wprowadzenie pasa zieleni w sąsiedztwie projektowanego rezerwatu przyrody w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.
3. Warunki obsługi w zakresie komunikacji:
 - 3.1. Oznacza się na rysunku planu drogi dojazdowe symbolami:
 - 0 KI** – droga wewnętrzna główna – szer. w liniach rozgraniczających 15 m
 - KI** – droga wewnętrzna lokalna – szer. w liniach rozgraniczających 12 m
 - Kd** – droga dojazdowa do posesji – szer. w liniach rozgraniczających 6 m
 W przypadku zbywania działek budowlanych przyległych do dróg wymaga się ustawienia służebności drogowej dla wszystkich właścicieli.
 - 3.2. Ustala się minimalne wymiary placów do zawracania 15 m x 15 m
 - 3.3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 5 m od linii rozgraniczenia dróg wewnętrznych
 - 10 m od linii rozgraniczenia dróg krajowych i wojewódzkich.
 - 3.4. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - 3 MN/U** – wjazd na zaplecze działek z ul. Gryfińskiej (w rejonie nr 25);
 - 5 UK** – wjazd na działkę oraz lokalizację parkingu od ul. Polnej;
 - 19 UR** – wjazd na działkę z drogi lokalnej.
4. Warunki obsługi w zakresie inżynierii:
 - 4.1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - utrzymanie istniejących studni publicznych i budowa nowych zgodnie z zarządzeniem nr 2/95 MGPIB z dnia 21 września 1995 r. (M.P. Nr 59, poz. 663)
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - **2 MN/U, 3 MN/U, 4 MN/U, 5 UK, 11 MN/U, 14 MN/U, 15 MN/U, 18 MN, 19 UR, 20 MN, 21 MN** – zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu grupowego;
 - **12 MN/U, 16 MN/U, 17 MN/U** – z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
 - **1 MN/U, 6 MN/U, 7 MN/U, 8 MN/U, 9 MN/U, 10 MN/U** – z projektowanej sieci wodociągowej;
 - **13 MN/U/RPO** – z projektowanej sieci wodociągowej lub ujęcia indywidualnego.
 - 4.2. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
 - **13 MN/U/RPO** – indywidualny system oczyszczania ścieków;
 - dla pozostałych terenów – do projektowanej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Gryfinie.
 Do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych. Wody opadowe z terenów intensywnego zainwestowania i głównych ciągów komunikacyjnych – odprowadzenie po ich odczyszczeniu projektowaną kanalizacją deszczową do naturalnych odbiorników.
 - 4.3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:
 - **1 MN/U, 11 MN/U, 14 MN/RPO, 15 MN** – istniejącą linią napowietrzną 04 kV;
 - **2 MN/RPO, 4 MN/U, 16 MN/U, 18 MN, 20 MN, 21 MN** – istniejącą linią kablową 04 kV;
 - **13 MN/U/RPO** – z istniejącej stacji trafo projektowaną linią napowietrzną;

- 3 MN/U, 5 UK, 6 MN/U, 10 MN/U, 12 MN/U, 17 MN/U, 19 UR – z istniejącej stacji transformatorowej 15/04 kV projektowana linią kablową 04 kV;
- 7 MN/U, 8 MN/U, 9 MN/U – projektowanej stacji 15/04 kV typu miejskiego projektowaną linią kablową 04kV.

Projektowane linie elektroenergetyczne lokalizować wzdłuż dróg istniejących i projektowanych.

- 4.4. W zakresie usuwania odpadów ustala się miejski system gromadzenia odpadów z wywożeniem na wysypisko gminne w rejonie Wełtynia. Zaleca się wprowadzenie systemu segregacji odpadów „u źródła”.
- 4.5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
 - 13 MN/U/RPO - zaopatrzenie w gaz indywidualne;
 - dla pozostałych terenów – z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia poprzez reduktory nacienne.
Do czasu realizacji gazociągu – zaopatrzenie indywidualne.
- 4.6. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
 - 13 MN/U/RPO – telefony bezprzewodowe;
 - dla pozostałych terenów – obsługa poprzez istniejącą centralę w Pniewie.
- 4.7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się indywidualne źródła ciepła. Zaleca się paliwa najmniej uciążliwe dla otoczenia. Istniejące przebiegi inżynierii należy utrzymać jako ogólnodostępne, a w przypadku kolizji, zmiana przebiegu winna być uzgodniona z eksploatatorem i wykonana na koszt właściciela działki.
5. Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dla terenu 0,10 ha gruntów leśnych określonego w § 2 ust. 2 objętego niniejszą uchwałą.

§ 4.

PRZEPISY KOŃCOWE

1. Uchyla się uchwałę Rady Narodowej w Gryfinie nr XIII/90/90 z dnia 26 kwietnia 1990r. w sprawie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino na obszarze objętym niniejszymi zmianami.
2. Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę za wzrost wartości nieruchomości w wysokości:
 - dla zabudowy mieszkaniowej z usługami i obiektami produkcji rolnej – 30%,
 - dla zabudowy mieszkaniowej – 20%.
3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy.
4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Marek Kozicki