

**UCHWAŁA Nr XLIX/638/02  
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE  
z dnia 10 października 2002 r.**

**w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego  
miasta i gminy Gryfino - rejon ulicy Flisaczej**

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 (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, póź. 139; Nr 41 poz. 412, Nr 111, póź. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 120, póź. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, póź. 124; Nr 100, póź. 1085, Nr 115, poz. 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 XX/268/2000 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 29 czerwca 2000 r. w sprawie przystąpienia do 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 dotyczy terenu w rejonie ulicy Flisaczej, oznaczonego w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego symbolami A21S, A22MJ, UR, B I MW, 02KZo o łącznej powierzchni 2,48 ha, obejmującego w całości działki nr 48, 49, 50, 51, 52, 53, 250, oraz część działki 61/1.
2. Granice terenów objętych zmianą planu szczegółowo określa załącznik graficzny do niniejszej uchwały - rysunek zmiany planu.
3. Przedmiotem zmiany planu jest rozstrzygnięcie dotyczące możliwości przekształceń funkcjonalnych, możliwości kształtowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej z uwzględnieniem wzajemnych oddziaływań oraz ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

**§ 3.**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - a) granica terenu objętego zmianą planu
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnej funkcji
  - c) funkcja terenów
  - d) istniejące granice działek do zachowania
  - e) istniejące granice działek proponowane do likwidacji
  - f) zabudowa istniejąca
  - g) proponowane usytuowanie budynków
  - h) proponowane usytuowanie obiektów usługowych
  - i) proponowane usytuowanie usług wbudowanych
  - j) obowiązująca linia zabudowy
  - k) obowiązująca linia zabudowy w przypadku rozbudowy istniejących obiektów
  - l) nieprzekraczalna linia zabudowy

- m) obowiązująca ilość kondygnacji włącznie z poddaszem użytkowym
  - n) kształt dachu i układ kalenicy
  - o) elementy akcentowania przestrzeni
  - p) drzewa i krzewy istniejące do zachowania
  - q) drzewa projektowane
  - r) drzewa istniejące proponowane do likwidacji
  - s) żywopłot istniejący do zachowania
  - t) żywopłot projektowany
  - u) elementy zagospodarowania ulic
  - v) proponowane czasowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych
  - w) projektowane sieci sanitarne
  - x) projektowane sieci gazowe
  - y) projektowane sieci ciepłne
  - z) projektowane sieci elektroenergetyczne
2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych nie przebiegających po istniejących podziałach własnościowych należy określić poprzez odczyt graficzny osi Unii z rysunku planu.

## Rozdział II.

### **PRZEZNACZENIE TERENÓW**

#### **§ 4.**

1. Tereny oznaczone symbolem **1MN**, obejmujące część działek nr 48, 50, 51, 52, 53, zachowuje się do dalszego użytkowania zgodnie z obecnym przeznaczeniem, jako tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się możliwość lokalizacji nieuciążliwej funkcji usługowej.
2. Tereny oznaczone symbolem **2MN**, obejmujące część działek nr 48 i 250, przeznacza się pod nowo projektowaną zabudowę mieszkaniową" wielorodzinną z możliwością lokalizacji nieuciążliwej funkcji usługowej.
3. Teren oznaczony symbolem **1MN/U**, obejmujący część działki nr 250 zachowuje się do dalszego użytkowania jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i nieuciążliwej funkcji usługowej,
4. Teren oznaczony symbolem **2MN/U**, obejmujący część działki nr 250 przeznacza się pod nowo projektowaną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i nieuciążliwą funkcję usługową.
5. Teren oznaczony symbolem **U**, obejmujący część działki nr 53, przeznacza się pod nieuciążliwą funkcję usługową.
6. Określenie funkcji nieuciążliwej należy rozumieć zgodnie z §22.

#### **§ 5.**

Teren oznaczony symbolem **UK**, obejmujący działkę nr 49, zachowuje się do dalszego użytkowania zgodnie z obecnym przeznaczeniem jako funkcję związaną z kultem religijnym - Dom Modlitewny Baptystów.

#### **§ 6.**

1. Teren oznaczony symbolem **UI**, obejmujący część działki nr 250 i stanowiący część bazy przedsiębiorstwa świadczącego usługi komunalne, przeznacza się do dalszego użytkowania jako nieuciążliwe usługi komunalne. Dopuszcza się lokalizację innych nieuciążliwych funkcji usługowych związanych z potrzebami komunalnymi.

2. Określenie nieuciążliwej funkcji usługowej należy rozumieć zgodnie z §22.

### § 7.

Teren oznaczony symbolem **EE**, obejmujący część działek nr 48 i 250 przeznacza się na lokalizację nowo projektowanej trafostacji.

### § 8.

1. Teren komunikacji oznaczony symbolem **KG** obejmujący część działki nr 61/1 w granicach zmiany planu (ul. Flisacza) zachowuje się do dalszego użytkowania zgodnie z obecnym przeznaczeniem jako drogę publiczną pełniącą funkcję ulicy głównej (obecnie w ciągu drogi krajowej K31).
2. Teren komunikacji oznaczony symbolem **KD** obejmujący część działek nr 48, 53 i 250 *przeznacza się* na drogę publiczną pełniącą funkcję ulicy dojazdowej.
3. Teren komunikacji oznaczony symbolem **KDp** obejmujący część działki nr 250 *przeznacza się* na drogę wewnętrzną pełniącą funkcję pieszojezdni.

## Rozdział III. ZABUDOWA

### § 9.

1. Ustala się przeznaczenie zabudowy istniejącej zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu, wg następujących kategorii:
  - 1) zabudowa istniejąca do zachowania i dalszego użytkowania
  - 2) zabudowa do czasowego zachowania, tj. do czasu realizacji zabudowy nowo projektowanej
  - 3) zabudowa do likwidacji.
2. Dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy przeznaczonej do zachowania. W przypadku przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów należy uwzględnić ustalenia §10 i 11 jak dla zabudowy nowo projektowanej.
3. Dopuszcza się remont istniejącej zabudowy, przeznaczonej do czasowego zachowania bez możliwości przebudowy i rozbudowy.
4. Zakazuje się remontu, modernizacji, przebudowy i rozbudowy obiektów przeznaczonych do likwidacji.

### § 10.

1. Usytuowanie zabudowy określają obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki dla działek nr 48 i 49, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
3. Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki.
4. Ze względu na potencjalne zagrożenie powodzią i ryzyko podtopienia terenu do rzędnej 1,78 m n.p.m. (dla wody 1%), ustala się poziom posadowienia parterów budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w szczególności mieszkalnych, powyżej tej rzędnej.

### § 11.

1. Wysokość nowo projektowanej zabudowy zróżnicowana od I do IV kondygnacji zgodnie z oznaczeniami rysunku zmiany planu.

2. Ustala się obowiązującą formę dachów jako dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia od 40° do 50° z kalenicami zorientowanymi zgodnie z oznaczeniem rysunku zmiany planu.
3. Ustala się zasadę akcentowania przestrzeni architektonicznymi akcentami kompozycyjnymi na narożniku budynku, lub czołowo na osi budynku, takimi jak np. ryzalit, wieżyczka, wykusz, lukarna itp., zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
4. Dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy o 1,5 m architektonicznymi akcentami kompozycyjnymi oraz innymi elementami budynku, takimi jak np. wejście itp.

## Rozdział IV. KOMUNIKACJA

### § 12.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru zmiany planu za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **UI** z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem **KD** połączonej dwoma wjazdami z ulicą główną oznaczoną symbolem **KG** (ul. Flisacza, działka nr 61/1).
2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem **UI** od strony zachodniej tj. przez pozostałą część terenu przedsiębiorstwa usług komunalnych, położonego poza obszarem zmiany planu, dostępnego z ulicy Targowej.
3. Ustala się dojazd do terenu projektowanej trafostacji, oznaczonego symbolem **EE** przez teren **UI**
4. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających ulicy głównej oznaczonej symbolem **KG** od 20,0 m do 25,0 m, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem.
5. Ustala się następujące parametry i zasady zagospodarowania ulicy dojazdowej **KD**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - od 10,0 m do 16,5 m, zgodnie z rysunkiem planu
  - b) szerokość jezdni dwukierunkowej - minimum 5,0 m
  - c) szerokość jezdni jednokierunkowych - minimum 3,0 m
  - d) szerokość chodników - minimum 1,5 m
6. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających pieszojezdni oznaczonej symbolem **KDp** na 6,0 m.

### § 13.

1. Na obszarze zmiany planu, w granicach każdej działki budowlanej, należy zapewnić stałe miejsca postojowe dla samochodów osobowych zgodnie z zapotrzebowaniem. Dopuszcza się budowę stałych miejsc postojowych lub boksów garażowych w przyziemiu nowo projektowanych budynków.
2. Ustala się lokalizację czasowych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obszarze wydzieleń KD i KDp zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
3. Dla nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić możliwie maksymalną ilość miejsc postojowych, dążąc do wskaźnika I miejsce postojowe na I lokal mieszkalny.
4. Ustala się lokalizację czasowych miejsc postojowych dla Domu Modlitewnego Baptistów na terenie własnej działki, zgodnie z zapotrzebowaniem użytkownika lecz nie mniej niż 4.
5. Ustala się obowiązek zapewnienia czasowych miejsc postojowych dla każdego lokalu usługowego w ilości I miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni podstawowej, lecz minimum 2 dla każdego lokalu.
6. W granicach zmiany planu nie dopuszcza się parkowania samochodów ciężarowych i innego ciężkiego sprzętu samojezdnego o rzeczywistej masie całkowitej przekraczającej 3,5 tony.

Rozdział V.  
**INFRASTRUKTURA**

**§ 14.**

Warunkiem realizacji nowych obiektów i urządzeń jest wyposażenie terenu w niezbędne urządzenia i sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowe, energetyczne i ciepłe. Stosownie do potrzeb dopuszcza się w obszarze zmiany planu lokalizację nowego uzbrojenia zgodnie z §15-21.

**§ 15.**

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru zmiany w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicy Flisaczej i z nowo projektowanej sieci wodociągowej spinającej istniejące wodociągi w ul. Flisaczej i ul. Targowej.
2. 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).
3. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z hydrantów ulicznych, usytuowanych na istniejących i projektowanych sieciach wodociągowych zgodnie z wymogami obowiązujących Polskich Norm.

**§ 16.**

Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Flisaczej i do nowo projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzającej ścieki do istniejącej sieci kanalizacji przed przepompownią zlokalizowaną na działce nr 278/2, przy ul. Targowej, poza obszarem zmiany planu.

**§ 17.**

1. Ustala się odprowadzenie wód deszczowych z dachów i nawierzchni utwardzonych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe do istniejącego rowu melioracyjnego przebiegającego wzdłuż ul. Targowej na działce nr 278/2, poza obszarem zmiany planu.
2. Ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych odprowadzanych z ulic i powierzchni utwardzonych do poziomu określonego obowiązującymi przepisami i Polskimi Normami.
3. Wody opadowe odprowadzone do rowu melioracyjnego powinny odpowiadać parametrom ścieków odprowadzanych do zbiorników wód otwartych, zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów i Polskich Norm.

**§ 18.**

Ustala się zaopatrzenie obszaru zmiany w gaz z istniejącej sieci gazowej w ul. Flisaczej.

**§ 19.**

Ustala się zaopatrzenie obszaru zmiany w energię ciepłą z istniejącej sieci ciepłowniczej w rejonie ul. Flisaczej.

**§ 20.**

Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obszaru zmiany planu z nowo projektowanej trafostacji zlokalizowanej na działce nr 48 i 250 zasilanej z istniejącej sieci energetycznej średniego napięcia.

#### **§ 21.**

1. Ustala się przełożenie lub przebudowę czynnych sieci i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.
2. Ustala się likwidację nieczynnych sieci i przyłączy w obszarze zmiany planu.

#### Rozdział VI.

### **OCHRONA ŚRODOWISKA**

#### **§ 22.**

1. Zakazuje się lokalizacji funkcji, obiektów i urządzeń uciążliwych, 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.

#### **§ 23.**

1. Ustala się lokalizację na własnej działce miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich wstępnej segregacji.
2. Ustala się usuwanie odpadów stałych na wysypisko komunalne w Gryfinie.
3. Zakazuje się stałego gromadzenia i składowania odpadów.
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 zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
6. Minimalna powierzchnia terenów zieleni z uwzględnieniem powierzchni nieutwardzonych nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki dla terenów 1MN, 2MN, 1MN/U, 2MNAJ i UK oraz 20% dla terenu UI.

#### Rozdział VII.

### **USTALENIA KOŃCOWE**

#### **§ 24.**

1. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 30% dla całości obszaru objętego zmianą planu za wyjątkiem, terenu oznaczonego symbolem **UI**.
2. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 0% terenu oznaczonego symbolem **UI**.

#### **§ 25.**

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 póź. 204 z dnia 02.05.1990 r. wraz z późniejszymi zatwierdzonymi zmianami.

#### **§ 26.**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Gryfino.

#### **§ 27.**

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

Przewodniczący Rady

Marek Kozicki