

**UCHWAŁA NR XX/264/2000**  
**Rady Miejskiej w Gryfinie**  
**z dnia 29 czerwca 2000 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy**  
**Gryfino - miejscowość Nowe Czarnowo - Kolonia.**

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; zmiany: 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) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139; zmiana: Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136), a także uchwały Nr VII/83/99 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 25 marca 1999 r. - Rada Miejska w Gryfinie uchwała, co następuje

**Dział I**

**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.** Uchwała się zmianę w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino, zatwierdzonym uchwałą Rady Narodowej w Gryfinie Nr XIII/90/90 z dnia 26 kwietnia 1990 r. (Dz. U. Woj. Szczecińskiego Nr 14, poz. 204) wraz z późniejszymi zmianami - w miejscowości NOWE CZARNOWO - KOLONIA.

**§ 2.** Zmiana planu obejmuje obszar oznaczony na rysunku zmiany planu w skali 1:1000 (załączniku do niniejszej uchwały), w tym obejmuje w całości działki o numerach: 1 /1, 1 /2, 3/1, 3/2, 3/3, 4/1, 4/2, 4/3, 5/5, 5/6, 5/7, 5/8, 28/1, 28/2, 31 /7, 43/1, 43/2, 43/3, 44/2, 44/3, 44/4, 44/5, 45, 46/1, 46/2, 47/1, 47/2 i 205 oraz w części działki o numerach: 5/4, 28/3, 29/2 i 31 /9.

**Dział II**

**PRZEZNACZENIE TERENÓW I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA**

**§ 3.** 1. Elementarne tereny funkcjonalne oznaczone na rysunku planu symbolami 1.MJ, 3.MJ, 6.MJ i 7.MJ, przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

3. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się lokalizację uzupełniającej funkcji usługowej, pod warunkiem ograniczenia jej ewentualnego szkodliwego oddziaływania do granic nieruchomości, na której będzie usytuowana.

4. Przez funkcję usługową rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową, gastronomiczną, rzemieślniczą lub produkcyjną nie powodującą powstawanie ścieków technologicznych oraz odpadów niebezpiecznych.

5. Powierzchnia wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 900 m<sup>2</sup>.

6. Wprowadza się zakaz:

- a) zabudowy istniejącego rowu melioracyjnego i wycinki drzew rosnących wzdłuż rowu,
- b) stosowania dachów płaskich i spadzistych asymetrycznych.

7. Z zastrzeżeniem pkt 6 lit. "a", dopuszcza się połączenia komunikacyjne nieruchomości położonych po obu stronach rowu melioracyjnego.

**§ 4.** 1. Elementarne tereny funkcjonalne oznaczone na rysunku planu symbolami 2.U. i 4.U, przeznaczone są na funkcję usługową.

2. Przez funkcję usługową rozumie się zabudowę przeznaczoną na działalność handlową,

gastronomiczną, rzemieślniczą lub produkcyjną nie powodującą powstawanie ścieków technologicznych oraz odpadów niebezpiecznych.

3. Wprowadza się zakaz:

- a) lokalizacji funkcji mieszkaniowej,
- b) zabudowy istniejącego rowu melioracyjnego i wycinki drzew rosnących wzdłuż rowu,
- c) stosowania dachów płaskich i spadzistych asymetrycznych.

4. Z zastrzeżeniem pkt 3 lit. "b", dopuszcza się połączenia komunikacyjne nieruchomości położonych po obu stronach rowu melioracyjnego.

**§ 5.** 1. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu symbolem 5. NO może być przeznaczony na lokalną oczyszczalnię ścieków.

2. Wprowadza się zakaz lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy nadziemnej.

**§ 6.** 1. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu symbolem 8.ZR może być przeznaczony na zieleń rekreacyjną użytkowaną przez właścicieli działek budowlanych bezpośrednio graniczących z tym terenem.

2. Przez zieleń rekreacyjną rozumie się zagospodarowanie terenu na cele rekreacyjne - z udziałem zieleni niskiej i wysokiej nie mniejszym niż 60 % powierzchni terenu.

3. Na wymienionym w pkt 1 terenie dopuszcza się zabudowę służącą celom rekreacyjnym.

4. Wprowadza się zakaz stosowania dachów płaskich i asymetrycznych dachów spadzistych.

**§ 7.** W granicach elementarnych terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MJ, 2.U, 3.MJ, 4.U i 6. MJ, wprowadza się nakaz zagospodarowania niską i wysoką zielenią izolacyjną pasa terenu o szerokości minimum 10 m wzdłuż granic nieruchomości przylegających do drogi krajowej nr 118.

### **Dział III**

#### **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY**

**§ 8.** Maksymalna intensywność zabudowy (mieszkaniowej i usługowej) obliczana dla każdej nieruchomości odrębnie - nie może przekroczyć wartości 0,35.

**§ 9.** 1. Usytuowanie zabudowy powinno odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy i nie może naruszać nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Dopuszcza się sytuowanie obiektów na granicy nieruchomości, pod warunkiem zastosowania oddzieleń przeciwpożarowych o odporności ogniowej minimum 120 minut.

**§ 10.** 1. Wysokość zabudowy, licząc od poziomu przyległego terenu do najwyższej kalenicy, nie może przekroczyć 9 m.

2. Ilość kondygnacji nie może przekraczać dwóch, w tym najwyższa kondygnacja może być usytuowana wyłącznie w poddaszu.

3. Obowiązuje zadaszenie zabudowy dachami symetrycznymi o nachyleniu połaci od 30° do 50°.

### **Dział IV**

#### **ROZGRANICZENIE TERENÓW**

**§ 11.** 1. Rozgraniczenie elementarnych terenów funkcjonalnych oznaczono na rysunku planu linią ciągłą grubą.

2. Rozgraniczenie terenów publicznych (komunikacyjnych) oznaczono na rysunku planu linią ciągłą z kropką.

3. Orientacyjne rozgraniczenie wydzielonych działek budowlanych oznaczono na rysunku planu linią przerywaną.

## Dział V

### ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 12. 1. Obszar objęty opracowaniem powinien być obsługiwany komunikacyjnie wyłącznie poprzez ulice dojazdowe mające połączenie z drogą krajową nr 118 i oznaczone na rysunku planu symbolami KD 01 i KD 02.

2. Wprowadza się zakaz wykonywania bezpośrednich połączeń komunikacyjnych elementarnych terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 2.U i 4.U z drogą krajową nr 118 oznaczoną symbolem KG 01.

3. W granicach każdej nieruchomości należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości całkowicie pokrywającej potrzeby, w tym:

- 1) dla lokali mieszkalnych - 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie,
- 2) dla lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

4. Na obszarze objętym opracowaniem obowiązuje zakaz postoju samochodów ciężarowych (o ładowności powyżej 2,5 tony) oraz obowiązuje zakaz urządzania parkingów dla samochodów osobowych o ilości przekraczającej wymagania, o których mowa w ust. 2.

§ 13. 1. Na planowany układ komunikacyjny w granicach objętych opracowaniem złożą się drogi publiczne wymienione w pkt 2, 3 i 4.

2. Istniejąca droga krajowa nr 118 klasy G, przeznaczona do modernizacji i oznaczona na rysunku planu symbolem KG 01, w tym :

- 1) teren o szerokości w liniach rozgraniczających 25 m,
- 2) jezdnia o szerokości minimum 7 m,
- 3) dwie zatoki autobusowe komunikacji międzymiastowej,
- 4) pobocza gruntowe o szerokości minimum 1,25 m,
- 5) jednostronny chodnik o szerokości minimum 1,5 m,
- 6) rowy odwadniające.

3. Ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem KD 01, w tym :

- 1) teren o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 10 do 25 m,
- 2) jezdnia o szerokości minimum 6 m,
- 3) jednostronny pas zieleni (trawnika) o szerokości 1,5 m,
- 4) jednostronny chodnik o szerokości minimum 1,5 m.

4. Ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem KD 02, w tym :

- 1) teren o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m,
- 2) jezdnia o szerokości minimum 6 m,
- 3) dwustronne chodniki o szerokości minimum 1,5 m.

## Dział VI

### ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

§ 14. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe należy zapewnić z istniejącej sieci wodociągowej - na warunkach określonych przez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych, Spółkę z o.o. w Gryfinie.

§ 15. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe należy zapewnić z hydrantów ulicznych naziemnych montowanych na istniejącej sieci wodociągowej.

§ 16. 1. Ścieki bytowe należy odprowadzić do komunalnej sieci kanalizacji ściekowej (projektowanej w ulicach oznaczonych symbolami KD 01 i KD 02) - na warunkach określonych przez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych, Spółkę z o.o. w Gryfinie.

2. Do czasu realizacji komunalnej sieci kanalizacji ściekowej wraz z lokalną oczyszczalnią ścieków, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

§ 17. 1. Odprowadzenie wód opadowych należy zapewnić docelowo:

- a) z dachów obiektów - na tereny nieutwardzone w granicach działek budowlanych lub do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej,
- b) z jezdni i parkingów - wyłącznie do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej (projektowanej w ulicach oznaczonych symbolami KD 01 i KD 02) i dalej do istniejącego rowu melioracyjnego poprzez separatory piasku i związków ropopochodnych - na warunkach określonych przez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych, Spółkę z o.o. w Gryfinie.

2. Do czasu realizacji komunalnej sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z parkingów do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych.

**§ 18.** Zaopatrzenie w energię ciepłą do celów bytowych należy zapewnić z wykorzystaniem indywidualnych źródeł.

**§ 19.** Zasilanie w energię elektryczną należy zapewnić na warunkach określonych przez Energetykę Szczecińską S.A., Rejon Energetyczny Szczecin.

**§ 20.** 1. Zmiana w planie obejmuje planowaną infrastrukturę techniczną, sieć kanalizacji ściekowej, lokalną oczyszczalnię ścieków, sieć kanalizacji deszczowej z separatorami piasku i związków ropopochodnych w zakresie przedstawionym na rysunku zmiany planu w skali 1:1000 - stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

2. Realizacja infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem 5.N0 i w liniach rozgraniczających ulicy oznaczonej symbolem KD01 będzie wymagała spełnienia warunków wynikających z sąsiedztwa z terenami kolejowymi

## **Dział VII**

### **OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

**§ 21.** 1. Do czasu ukształtowania się pasa zieleni izolacyjnej, o którym mowa w § 7, od strony drogi krajowej nr 118 należy zastosować skuteczne ekrany - izolujące staraniem i na koszt właścicieli nieruchomości.

2. Elementarne tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolami 1.MJ, 3.MJ i 6.MJ (częściowo) są położone w strefie zagrożonej hałasem od drogi krajowej nr 118 i od linii kolejowej. Realizacja inwestycji może być prowadzona na wyłączne ryzyko właścicieli nieruchomości - bez prawa późniejszych roszczeń z tego tytułu.

**§ 22.** Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych powinno być oparte o obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególne.

**§ 23.** Zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy przetransportować w miejsce wskazane przez burmistrza miasta i gminy Gryfino lub wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicach działki.

**§ 24.** Ze względu na ochronę ujęcia wód podziemnych w miejscowości Krzypnica, w obszarze zewnętrznej strefy ochronnej pośredniej obejmującej w całości elementarne tereny funkcjonalne oznaczone symbolami 1.MJ, 2.U i 4.U oraz obejmującej w części elementarny teren funkcjonalny oznaczony symbolem 3.MJ (część na południe od rowu melioracyjnego), wprowadza się zakaz:

- 1) rolniczego wykorzystywania ścieków i gnojownicy,
- 2) wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
- 3) mycia wszelkich pojazdów mechanicznych i urządzeń,
- 4) wydobywania kopalin,
- 5) budowy zakładów przemysłowych i ferm chowu zwierząt,
- 6) lokalizowania wysypisk i wylewisk komunalnych i przemysłowych,
- 7) budowy obiektów związanych z obrotem paliwami płynnymi i innymi substancjami chemicznymi,
- 8) urządzania parkingów nie związanych z funkcją terenu elementarnego i obozowisk,
- 9) grzebania zwierząt,

- 10) lokalizowania nowych ujęć wody, z wyjątkiem studni awaryjnych, o których mowa w § 26,
- 11) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych.

## **Dział VIII**

### **OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH**

**§ 25.** 1. Na cele nierolnicze i nieleśne przeznacza się grunty orne pochodzenia mineralnego o powierzchni łącznej - 5,3171 ha, w tym:

- 1) klasy R-IVb 0,4049 ha
- 2) klasy R-V 1,1961 ha
- 3) klasy R-VI 3,4661 ha
- 4) klasy Ps-VI 0,2500 ha

2. Wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej nastąpi na cele budownictwa mieszkaniowego i usługowego oraz zieleni rekreacyjnej.

## **Dział IX**

### **OBRONA CYWILNA**

**§ 26.** Awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić ze studni usytuowanych w granicach ulic oznaczonych symbolami KD 01 i KD 02.

## **Dział X**

### **STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ**

**§ 27.** Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

## **Dział XI**

### **USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 28.** Na obszarze objętym niniejszą uchwałą uchyla się uchwałę Nr XIII/90/90 Rady Narodowej w Gryfinie z dnia 26 kwietnia 1990 r. w sprawie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino - (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 14, poz. 204) oraz uchwałę 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 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 7, poz. 73)..

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

**§ 30.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Marek Kozicki