

UCHWAŁA NR XXII/292/2000
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 21 września 2000 r.

w sprawie uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino – miejscowość Daleszewo (dz. nr 152/1, 153/1, 153/2, 153/8, 153/9, 153/10, 153/11, 153/12, 153/13 i 153/14).

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, 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) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139; z 1999 r. Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136), a także uchwały Nr XIII/189/99 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 2 grudnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino - działek o numerach: 152/1, 153/1, 153/2, 153/8, 153/9, 153/10, 153/11, 153/12, 153/13 i 153/14 w obrębie miejscowości Daleszewo - 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. Szczec. Nr 14, poz. 204) - w miejscowości Daleszewo.

§ 2. Zmiana planu obejmuje obszar oznaczony na rysunku zmiany planu w skali 1:1000 (w granicach działek nr 152/1, 153/1, 153/2, 153/8, 153/9, 153/10, 153/11, 153/12, 153/13 i 153/14) stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

Dział II

PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 3. 1. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony symbolem 1.MN przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - jako funkcję podstawową.

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

3. Dopuszcza się lokalizację uzupełniającą funkcji usługowej, pod warunkiem że jej powierzchnia użytkowa nie przekroczy 30 % powierzchni użytkowej funkcji podstawowej.

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:

a) 600 m² dla zabudowy szeregowej,

b) 800 m² dla zabudowy bliźniaczej i atrialnej,

c) 1.000 m² dla zabudowy wolno stojącej i małych domów mieszkalnych.

6. Maksymalna intensywność zabudowy (mieszkaniowej i usługowej), liczona jako stosunek sumy powierzchni ogólnej kondygnacji nadziemnych wszystkich obiektów usytuowanych na działce (po obrysie zewnętrznym tych obiektów) do powierzchni działki budowlanej - nie może przekroczyć wartości 0,40.

7. Pas terenu o szerokości minimum 4 m wzdłuż granic działek przylegających do dróg publicznych należy przeznaczyć na zieleń urządzoną.

8. Wzdłuż dróg publicznych w liniach rozgraniczających wprowadza się zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych i o wysokości przekraczającej 1,2 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. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony na rysunku planu symbolem 2.ZI przeznacza się na zieleni izolacyjną.

2. Przez zieleni izolacyjną rozumie się zagospodarowanie urządzonej zielenią niską i wysoką na powierzchni nie mniejszej niż 80 % terenu.

3. Na wymienionym w pkt 1 terenie wprowadza się zakaz lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy.

4. Realizacja zieleni izolacyjnej będzie wymagała zachowania w stanie nienaruszonym:

- a) istniejących piwnic gruntowych,
- b) istniejących poziomów terenu wokół drzew przeznaczonych do zachowania.

§ 5. 1. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony symbolem 3.EE przeznacza się pod budowę stacji transformatorowej.

Dział III

ROZGRANICZENIE TERENÓW

§ 6. 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

§ 7. 1. Usytuowanie zabudowy musi odpowiadać obowiązującym liniom zabudowy lub nie może naruszać nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Linie zabudowy nie dotyczą kondygnacji podziemnych, zadaszonych wejść do budynków i tarasów otwartych.

3. Dopuszcza się usytuowanie zabudowy na granicy nieruchomości, pod warunkiem zastosowania oddzieleń przeciwpożarowych o odporności ogniowej minimum 120 minut.

§ 8. 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. Obowiązuje zadaszenie zabudowy dachami o nachyleniu połaci od 30° do 50° z pokryciem wyłącznie elementami drobnowymiarowymi.

4. Dla budynków nadziemnych wprowadza się zakaz stosowania dachów płaskich i spadzistych asymetrycznych.

§ 9. 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, atrialnego lub szeregowego usytuowanych we wzajemnym styku - wprowadza się obowiązek wykonania wspólnego projektu budowlanego.

Dział V

ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

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

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

- a) teren o szerokości w liniach regulacyjnych minimum 8 m,
 - b) jezdnia o szerokości minimum 5 m,
 - c) dwustronne chodniki o szerokości minimum 1 m.
3. Ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu symbolem KP 01, w tym:
- a) teren o szerokości w liniach regulacyjnych 4 m,
 - b) schody terenowe z obustronnymi poręczami.
4. Realizacja ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KD 01 będzie wymagała:
- a) zachowania określonych w planie rzędnych jezdni,
 - b) wykonania muru oporowego wzdłuż granicy przyległych działek z rzędną posadowienia minimum 1 m poniżej poziomu ulicy.

§ 11. 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

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

- a) sieć wodociągowa z hydrantami naziemnymi,
- b) sieć kanalizacji ściekowej,
- c) sieć kanalizacji deszczowej,
- d) sieć gazowa średniociśnieniowa,
- 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.

§ 13. 1. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z planowanej w ulicy KD 01 sieci wodociągowej zasilanej z istniejącej sieci komunalnej w drodze krajowej nr 31.

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 lub ze zbiornika przeciwpożarowego istniejącego poza granicami opracowania planu.

§ 14. 1. Odprowadzenie ścieków bytowych - docelowo do planowanej w ulicy KD 01 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 szczelnych zbiorników bezodpływowych.

§ 15. 1. Odprowadzenie wód opadowych - docelowo do planowanej w ulicy KD 01 komunalnej sieci kanalizacji deszczowej.

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.

§ 16. 1. Do zaopatrzenia w energię ciepłą do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz bezprzewodowy lub inne indywidualne źródła.

2. Zaopatrzenie w gaz przewodowy z planowanej w ulicy KD 01 sieci gazowej średniociśnieniowej przyłączonej do istniejącego gazociągu średniociśnieniowego w rejonie drogi krajowej nr 31.

§ 17. Zasilanie w energię elektryczną - z planowanej w ulicy KD 01 kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV przyłączonej do planowanej stacji transformatorowej 15 kV/0,4 kV.

Dział VII

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

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

§ 19. 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 VIII

OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH

§ 20. 1. Na cele nierolnicze i nieleśne przeznaczają się grunty orne klasy RVI pochodzenia mineralnego o powierzchni łącznej 0,7662 ha.

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

Dział IX

STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ

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

Dział X

USTALENIA KOŃCOWE

§ 22. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą uchyla się uchwałę Nr XIII/90/90 Rady Narodowej w Gryfinie w sprawie zatwierdzenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino (Dz. Urz. Woj. Szczec. Nr 14, poz. 204).

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

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

Przewodniczący Rady

Marek Kozicki