

UCHWAŁA NR XXII/293/2000
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 21 września 2000 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino –
miejscowość Radziszewo (dz. nr 139 i 143).**

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 XVII/231/2000 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 30 marca 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino - działek o numerach: 139 i 143 w obrębie miejscowości Radziszewo 1 gm. Gryfino - Rada Miejska w Gryfinie uchwala, 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 Radziszewo.

§ 2. Zmiana planu obejmuje obszar oznaczony na rysunku zmiany planu w skali 1:1000 (w granicach działek nr 139 i 143) stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

Dział II

PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 3. 1. Elementarny teren funkcjonalny oznaczony symbolem MN 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 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) 900 m² dla zabudowy bliźniaczej i atrialnej,

b) 1.100 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 0,35.

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.

Dział III

ROZGRANICZENIE TERENÓW

- § 4. 1. Rozgraniczenie elementarnego terenu funkcjonalnego oznaczono linią ciągłą grubą.
2. Orientacyjne rozgraniczenie wydzielonych działek budowlanych oznaczono:
a) linią przerywaną - działek, dla których wymagany będzie bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
b) linią kropkowaną - działek, dla których wymagany będzie dostęp do drogi publicznej na zasadach służebności.
3. Wprowadza się zakaz usytuowania ogrodzeń działek budowlanych w pasie dróg publicznych wyznaczonych w planie.

Dział IV

ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

- § 5. 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.

- § 6. 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.

- § 7. 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

- § 8. 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 10 m,
b) jezdnia o szerokości minimum 6 m,
c) jednostronny pas zieleni (trawnika) o szerokości 1 m,
d) jednostronny chodnik o szerokości minimum 3 m z wymaganym szpalerem drzew sadzonych w kręgach betonowych do głębokości 1,5 m.
3. Ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem KD 02, w tym:
a) teren o szerokości w liniach regulacyjnych minimum 10 m,
b) jezdnia o szerokości minimum 5 m zakończona placem manewrowym,
c) jednostronny pas zieleni (trawnika) o szerokości 1 m,
d) jednostronny chodnik o szerokości minimum 3 m z wymaganym skupiskiem drzew sadzonych w kręgach betonowych do głębokości 1,5 m.

§ 9. 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

§ 10. 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.

§ 11. 1. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - docelowo z planowanej w ulicach KD 01 i KD 02 komunalnej sieci wodociągowej.

2. Do czasu realizacji komunalnej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę na cele bytowe z lokalnego ujęcia wody wykonanego na najwyższym terenie objętym zmianą z rozproszaniem sieci na poszczególne działki, pod warunkiem zachowania określonych wymogów dotyczących samych studni.

3. 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).

4. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe należy zapewnić z hydrantów ulicznych naziemnych montowanych na komunalnej sieci wodociągowej.

§ 12. 1. Odprowadzenie ścieków bytowych - docelowo do planowanej w ulicach KD 01 i KD 02 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.

§ 13. 1. Odprowadzenie wód opadowych - docelowo do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej planowanej w ulicach KD 01 i KD 02.

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.

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

2. Zaopatrzenie w gaz przewodowy z planowanej w ulicach KD 01 i KD 02 sieci gazowej średniociśnieniowej przyłączonej do istniejącego gazociągu średniociśnieniowego w rejonie drogi krajowej nr 31.

§ 15. Zasilanie w energię elektryczną - z planowanej w ulicach KD 01 i KD 02 kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV lub z indywidualnych źródeł energii elektrycznej.

Dział VII

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

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

§ 17. 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

§ 18. 1. Na cele nierolnicze i nieleśne przeznaczają się grunty orne pochodzenia mineralnego o powierzchni łącznej - 0,9002 ha, w tym:

- a) klasy R-IVa 0,6189 ha
- b) klasy R-IVb 0,2813 ha

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

Dział IX

STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ

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

Dział X

USTALENIA KOŃCOWE

§ 20. 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).

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

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

Przewodniczący Rady

Marek Kozicki