

**UCHWAŁA NR XXIII/115/12
RADY MIEJSKIEJ GMINY GRYFÓW ŚLĄSKI**

z dnia 30 października 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfów Śląski – część wschodnia – obszar 1

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r. poz. 647) oraz na podstawie 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 z późn. zm.) oraz na podstawie Uchwały Nr XIII/61/11 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 30 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfów Śląski – część wschodnia – obszar 1, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/105/2000 r. Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 24 lutego 2000 r. z późniejszymi zmianami,

Rada Miejska Gminy Gryfów Śląski uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfów Śląski – część wschodnia – obszar 1.

2. Plan obejmuje dwa wydzielone obszary:

1) obszar położony na wschód od ulicy Jeleniogórskiej wydzielony granicami o następującym przebiegu:

- a) od strony południowej – wzdłuż granicy stadionu do granicy terenu kolejowego,
- b) od strony wschodniej wzdłuż granicy terenu kolejowego,
- c) od strony północnej – wzdłuż granicy terenu rzeki Oldzy oraz wzdłuż terenów ujęć wody oraz terenów zielonych,
- d) od strony zachodniej – wzdłuż granicy pasa drogowego ulicy Jeleniogórskiej;

2) obszar obejmujący działki nr 195/1 i 195/2 położone pomiędzy ul. Kolejową i ul. Młyńską, wydzielony granicami przebiegającymi wzdłuż granic ww. działek.

3. Granice obszarów, o których mowa w ust. 2 oznaczono w załącznikach graficznych nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek nr 1 planu sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rysunek nr 2 planu sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

5. Załącznik nr 3 nie stanowi ustaleń planu.

§ 2. 1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ustalenia w tym zakresie zawierają: tabele zamieszczone w § 9, ust. 1, rubryki „A - przeznaczenie terenu”, § 11, ust.1 oraz rysunek planu;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5 oraz rysunek planu;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ustalenia w tym zakresie zawiera § 6;

- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów - ustalenia w tym zakresie zawierają tabele zamieszczone w § 9 ust.1, rubryki „B – zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy”, § 9 ust.2 oraz rysunek planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – ustalenia w tym zakresie zawiera § 7 oraz rysunek planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ustalenia w tym zakresie zawiera § 8 oraz rysunek planu;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ustalenia w tym zakresie zawiera § 10;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy – ustalenia w tym zakresie zawierają tabele zamieszczone w § 9, ust. 1, rubryki „B - zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy”;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawierają tabele zamieszczone w § 9, ust.1, rubryki „C – zasady tymczasowego zagospodarowania terenu”;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera § 11 oraz rysunek planu;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera § 12.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) dobra kultury współczesnej.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfów Śląski – część wschodnia – obszar 1;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem literowym i numerem;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych, które może zajmować część terenu stanowiącą nie więcej niż 49% jego powierzchni, a powierzchnia całkowita budynków lub lokali związanych z tym przeznaczeniem nie może przekroczyć 49 % powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 5) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców i użytkowników terenu objętego planem, w obrębie których wprowadza się regulacje wynikające z rozp. MI z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania zewnętrznej ściany budynku przeznaczenia podstawowego. Przekroczenie obowiązującej linii zabudowy jest dopuszczalne wyłącznie schodami zewnętrznymi (bez limitu) oraz elementami wystroju elewacji w zakresie

maksimum 1,5 m i na długości maks. 30 % odcinka ścian sytuowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy. Dla budynków związanych z przeznaczeniem uzupełniającym terenu oraz budowli przekrytych dachami obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako linię maksymalną nieprzekraczalną;

- 7) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu zewnętrznej ściany budynków i budowli przekrytych dachami, za wyjątkiem dopuszczeń analogicznych jak dla obowiązującej linii zabudowy;
- 8) **wskaźniku zabudowy działki** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy budynków i budowli przekrytych dachami zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki;
- 9) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w metrach, mierzoną od średniej rzędnej terenu w miejscu usytuowania budynku lub budowli przekrytej dachem i odnoszącą się do najwyższej położonej kalenicy dachu (w przypadku dachu stromego) lub najwyższej krawędzi elewacji (w przypadku dachu płaskiego);
- 10) **dachu symetrycznym** - należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połączy przekrywających główną bryłę budynku oraz kalenicy biegnącej w jej osi;
- 11) **wymaganym kierunku głównej kalenicy** – należy przez to rozumieć kierunek przebiegu kalenicy dachu przekrywającego główną bryłę budynku przeznaczenia podstawowego;
- 12) **głównej bryle budynku** – należy przez to rozumieć bryłę budynku bez wykuszy, werand, ganków itp. elementów stanowiącą minimum 70 % jego kubatury;
- 13) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400m²,
 - b) gastronomii,
 - c) ochrony zdrowia i odnowy biologicznej,
 - d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
 - e) ubezpieczeń i finansów,
 - f) poczty i telekomunikacji,
 - g) oświaty, nauki i kultury,
 - h) opieki społecznej,
 - i) kultu religijnego,
 - j) sportu i rekreacji,
 - k) turystyki,
 - l) projektowania i pracy twórczej,
 - m) usług rzemieślniczych nie naruszających standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich, z wyłączeniem warsztatów samochodowych;
- 14) **budynku przeznaczenia podstawowego** – należy przez to rozumieć budynek mieszczący obligatoryjnie funkcje stanowiące przeznaczenie podstawowe terenu oraz fakultatywnie funkcje stanowiące uzupełniające przeznaczenie terenu;
- 15) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć wolnostojące, urządzenia reklamowe i tablice informacyjne, nie pełniące równocześnie innych funkcji.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów - wyrażone na rysunku planu symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi poszczególne tereny, w tym tereny komunikacyjne;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) wymagany kierunek głównej kalenicy;
 - 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
 - 7) strefa zieleni izolacyjnej i ochronnej;
 - 8) granice obszarów objętych planem, rozumiane jako tożsame z przyległymi do nich liniami rozgraniczającymi.
2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze objętym planem wymaga się stosowania proekologicznych systemów ogrzewania;
- 2) wprowadza się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodną z ustaleniami zawartymi w tabeli 1:

Tabela 1. Klasyfikacja akustyczna terenów

Lp	Symbol terenu	Klasyfikacja akustyczna
1.	MN oraz MN,RU	Ochrona akustyczna jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2	MW	Ochrona akustyczna jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3.	MN,U, U,M oraz MW,U	Ochrona akustyczna jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
4.	tereny pozostałe	Tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

- 3) ustala się minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działek budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 4) ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich;
- 5) wyklucza się lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiornika należy podczyścić i zneutralizować w zakresie substancji ropopochodnych i chemicznych, o ile z przepisów szczególnych nie wynika inaczej;
- 7) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne;
- 8) ustala się ochronę krajobrazu kulturowego poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w § 7 oraz w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 6. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem składają się:
 - a) ciągi komunikacyjne oznaczone symbolami KD/L , KD/D oraz KD/p-j i KD/p,
 - b) ogrodzenia usytuowane od strony w/w ciągów komunikacyjnych;
- 2) w obrębie przestrzeni publicznej ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji nośników reklamowych, oraz banerów i tablic reklamowych na ogrodzeniach za wyjątkiem obiektów gminnego systemu informacji wizualnej,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych;
- 3) w odniesieniu do ogrodzeń usytuowanych od strony przestrzeni publicznej wprowadza się:
 - a) wymóg stosowania form ażurowych o powierzchni prześwitów minimum 50 %,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń z przesłami wykonanymi z odlewów betonowych.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na obszarze objętym planem znajduje się zabytek nieruchomy, wpisany do rejestru zabytków, zlokalizowany przy ul. Jeleniogórskiej 7a; wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze objętym planem znajdują się zabytki nieruchome, wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, wymienione w tabeli 2:

Tabela 2. Wykaz budynków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków

L.p	Adres
1.	ul. Strzelnicza 2
2.	ul. Strzelnicza 3
3.	ul. Strzelnicza 4
4.	ul. Kolejowa 33a
5.	ul. Polna 6a
6.	ul. Polna 6b

- 3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, w granicach której wprowadza się:
 - a) wymóg konserwacji zachowanych elementów układu przestrzennego oraz restauracji obiektu zabytkowego z dostosowaniem do obecnej lub projektowanej funkcji,
 - b) wymóg realizacji nawierzchni z drobnowymiarowych elementów (w tym m.in. nawierzchnie z kamienia lub kształtek betonowych),
 - c) wymóg zachowania zieleni wysokiej nie kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu, z dopuszczeniem wycinki podyktowanej względami zdrowotnymi lub bezpieczeństwa;
- 4) dodatkowe nakazy, zakazy oraz dopuszczenia i ograniczenia realizujące wymogi określone w pkt 3 określają ustalenia zawarte na rysunku planu oraz w § 9, ust.1 w rubrykach „B” tabel;
- 5) w odniesieniu do obiektów figurujących w ewidencji zabytków ustala się wymóg zachowania głównej bryły budynku, historycznych materiałów wykończeniowych, formy i zasady rozmieszczenia otworów oraz detalu architektonicznego; działania inwestycyjne przy ww. obiektach wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w granicach oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych wymaga się postępowania ustalonego w przepisach odrębnych jak dla terenów, na których znajdują się zabytki archeologiczne;
- 7) w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy bezzwłocznie podjąć czynności – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W granicach planu występują tereny położone w strefie zagrożenia powodziowego 1%. Strefa przebiega przez tereny Z, ZP.1, P,U.1, WS.1, U,M.5, Z.1 oraz KD/D.4 i została oznaczona na rysunku planu. W granicach ww. strefy wprowadza się zakaz zabudowy, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 9. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów zawierają poniższe tabele 3-16:

Tabela 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach MN.1 – MN.7

A.	PRZEZNACZENIE TERENU:
	1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2. Przeznaczenia uzupełniające: 1) usługi nieuciążliwe w lokalach użytkowych wydzielanych w budynkach jednorodzinnych zgodnie z przepisami prawa budowlanego;

	2) infrastruktura techniczna.	
B.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:	
I.	Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu MN:	
	<p>1. Ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania zabudowy:</p> <p>1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m z zastrzeżeniem pkt 6, w tym:</p> <p>a) dla terenów: MN.1, MN.3 - MN.6 - 2 kondygnacje zlokalizowane ponad poziomem terenu;</p> <p>b) dla terenu MN.2 – 2 kondygnacje zlokalizowane ponad poziomem terenu dla budynków krytych stropodachami oraz 3 kondygnacje zlokalizowane ponad poziomem terenu dla budynków krytych dachami stromymi,</p> <p>c) dla terenu MN.7 - 3 kondygnacje zlokalizowane ponad poziomem terenu;</p> <p>2) forma dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe z dopuszczeniem odstępstw w zakresie geometrii dla lukarn, facjat, zadaszeń stref wejściowych, tarasów itp. oraz odstępstw określonych w pkt. 6 i 7; dopuszcza się pokrycia tarasem do 20 % powierzchni zabudowy budynku;</p> <p>3) kąt nachylenia połaci dachowych – od 40^o do 45^o, z dopuszczeniem odstępstw określonych w pkt 6 i 7;</p> <p>4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,40;</p> <p>5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,10 do 1,00; w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;</p> <p>6) dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w pkt 1, 2 i 3:</p> <p>a) w budynkach przekraczających wysokość 10 m na rzecz zachowania istniejącej wysokości,</p> <p>b) w budynkach garażowych i gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 30 m² i wysokości nie przekraczającej 4 m dopuszcza się przekrycie stropodachem lub dachem o kącie nachylenia mniejszym niż 40^o,</p> <p>c) w budynkach istniejących krytych stropodachami lub dachami o innej geometrii - na rzecz zachowania lub kontynuacji stanu istniejącego;</p> <p>7) w przypadku rozbudowy istniejących budynków należy dostosować nowe części budynku do istniejącego budynku w zakresie geometrii i kąta nachylenia dachów oraz ujednolicić rodzaj pokrycia dachu i materiały elewacyjne;</p> <p>8) wyklucza się stosowanie okładzin elewacyjnych z blachy oraz z tworzyw sztucznych typu siding.</p> <p>2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 %.</p> <p>3. Wyznacza się linie zabudowy obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu. Na terenach, dla których nie wyznaczono na rysunku planu linii zabudowy, należy przyjąć, że elewacje istniejących budynków od strony ulic publicznych wyznaczają maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy.</p> <p>4. W granicach działki budowlanej można zlokalizować maksymalnie: 1 budynek przeznaczenia podstawowego oraz 1 budynek lub wiatę o funkcji garażowej lub gospodarczej.</p> <p>5. Dopuszcza się lokalizację zabudowy garażowej lub gospodarczej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem ustalonych linii zabudowy.</p>	
I	Ustalenia indywidualne:	
I.	Symbol terenu	Ustalenia:
	MN.1	Dla budynków garażowych i gospodarczych przekrytych dachem ustala się kierunek kalenicy równoległy lub prostopadły do wyznaczonego na rysunku planu.
	MN.1, MN.7	1. Ustala się typ zabudowy – wolnostojąca. 2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m ² ; powyższe ustalenie nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych na poprawę stanu zagospodarowania sąsiednich nieruchomości.

MN.3	<p>1. Należy zachować istniejącą formę zabudowy szeregowej, z dopuszczeniem rozbudowy od strony ogrodowej pod następującymi warunkami:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) rozbudowa może obejmować jedynie główny (wyższy) budynek; 2) część dobudowywaną należy przekryć dachem symetrycznym, o kącie nachylenia i formie załamania połaci przy okapie jak w budynkach istniejących; 3) kalenica części dobudowywanej winna być zrealizowana na wysokości połączenia głównej połaci dachu z przekryciem wykusza w istniejącym budynku; 4) rozbudowa winna być realizowana symetrycznie w stosunku do głównego (wyższego) budynku, w granicach dwóch sąsiadujących ze sobą nieruchomości; <p>2. Dla budynków zlokalizowanych przy ul. Słonecznej należy zachować główną bryłę budynku, z możliwością rozbudowy od strony północno-wschodniej elewacji szczytowej, przy zachowaniu istniejącego układu połaci dachowych lub realizacji tarasu nad pierwszą kondygnacją nadziemną części dobudowywanej.</p> <p>3. Obowiązująca linia zabudowy dotyczy wyłącznie lokalizacji wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej.</p>
MN.4	<p>Dla budynków zlokalizowanych przy ul. Słonecznej należy zachować główną bryłę budynku, z możliwością rozbudowy od strony północno-wschodniej elewacji szczytowej, przy zachowaniu istniejącego układu połaci dachowych lub realizacji tarasu nad pierwszą kondygnacją nadziemną części dobudowywanej.</p>
MN.7	<p>W odniesieniu do oznaczonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 7.</p>
C.	ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów.

Tabela 4. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu MN,RU.1.

A.	PRZEZNACZENIE TERENU:
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub teren obsługi produkcji w gospodarstwie ogrodniczym. 2. Przeznaczenia uzupełniające: <ol style="list-style-type: none"> 1) usługi nieuciążliwe; 2) infrastruktura techniczna.
B.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m , w tym maksymalnie 3 kondygnacje zlokalizowane ponad poziomem terenu; 2) forma dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe, z dopuszczeniem odstępstw w zakresie geometrii dla lukarn, facjat, zadaszeń stref wejściowych, tarasów itp. oraz odstępstw określonych w pkt. 6 i 7; dopuszcza się pokrycia tarasem do 20 % powierzchni zabudowy budynku; 3) kąt nachylenia połaci dachowych – od 40⁰ do 45⁰, z dopuszczeniem odstępstw określonych w pkt 6 i 7; 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,30; 5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,10 do 0,80; w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji; 6) dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w pkt 2 i 3: <ol style="list-style-type: none"> a) w budynkach garażowych i gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 30 m² i wysokości nie przekraczającej 4 m dopuszcza się przekrycie stropodachem lub dachem o kącie

	<p>nachylenia mniejszym niż 40^o,</p> <p>b) dla budynków szklarni nie ustala się wymagań w zakresie formy i kąta nachylenia dachu,</p> <p>c) w budynku istniejącym krytym stropodachem - na rzecz zachowania lub kontynuacji stanu istniejącego;</p> <p>7) w przypadku rozbudowy istniejących budynków należy dostosować nowe części budynku do istniejącego budynku w zakresie geometrii i kąta nachylenia dachów oraz ujednoczyć rodzaj pokrycia dachu i materiały elewacyjne;</p> <p>8) wyklucza się stosowanie okładzin elewacyjnych z blachy oraz z tworzyw sztucznych typu siding.</p> <p>2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 %.</p> <p>3. Wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi krajowej dotyczy jedynie zabudowy mieszkaniowej, a dla pozostałej zabudowy należy zachować odległość minimum 10 m od krawędzi jezdni drogi krajowej.</p> <p>4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m².</p>
C.	ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów.

Tabela 5. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach MN,U.1 – MN,U.3

A.	PRZEZNACZENIE TERENU:
	<p>1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub tereny zabudowy usługowej.</p> <p>2. Przeznaczenia uzupełniające - infrastruktura techniczna.</p>
B.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
I.	Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu MN,U
	<p>1. Ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania zabudowy:</p> <p>1) maksymalna wysokość zabudowy- 10 m z zastrzeżeniem pkt 6, w tym:</p> <p>a) dla terenów: MN,U.1, MN,U.2 - 2 kondygnacje zlokalizowane ponad poziomem terenu,</p> <p>b) dla terenu MN,U.3 – 3 kondygnacje zlokalizowane ponad poziomem terenu;</p> <p>2) forma dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe, z dopuszczeniem odstępstw w zakresie geometrii dla lukarn, facjat, zadaszeń stref wejściowych, tarasów itp. oraz odstępstw określonych w pkt. 6 i 7; dopuszcza się pokrycia tarasem do 20 % powierzchni zabudowy budynku;</p> <p>3) kąt nachylenia połaci dachowych - 40^o-45^o, z dopuszczeniem odstępstw określonych w pkt 6 i 7;</p> <p>4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki:</p> <p>a) dla terenu MN,U.1 – 0,25,</p> <p>b) dla terenów: MN,U.2 i MN,U.3 - 0,50;</p> <p>5) wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>a) dla terenu MN,U.1 - od 0,10 do 0,40,</p> <p>b) dla terenu MN,U.2 - od 0,55 do 0,80,</p> <p>c) dla terenu MN,U.3 – od 0,30 do 1,20;</p> <p>w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;</p> <p>6) dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w pkt 1,2 i 3:</p> <p>a) w budynkach przekraczających wysokość 10 m na rzecz zachowania istniejącej wysokości,</p> <p>b) w budynkach garażowych i gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 30 m² i wysokości nie przekraczającej 4 m dopuszcza się przekrycie stropodachem lub dachem o kącie nachylenia mniejszym niż 40^o,</p> <p>c) w budynkach istniejących krytych stropodachami lub dachami o innej geometrii - na rzecz zachowania lub kontynuacji stanu istniejącego;</p> <p>7) w przypadku rozbudowy istniejących budynków należy dostosować nowe części budynku do istniejącego budynku w zakresie geometrii i kąta nachylenia dachów oraz ujednoczyć rodzaj pokrycia dachu i materiały elewacyjne;</p>

	<p>8) wyklucza się stosowanie okładzin elewacyjnych z blachy oraz z tworzyw sztucznych typu siding;</p> <p>9) wyznacza się linie zabudowy obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:</p> <p>1) dla terenu MN,U.1- 50 %;</p> <p>2) dla terenu MN,U.2 – 20 %;</p> <p>3) dla terenu MN,U.3 – 25 %</p> <p>3. W granicach działki budowlanej można zlokalizować maksymalnie: 1 budynek przeznaczenia podstawowego oraz 1 budynek lub wiatę o funkcji garażowej lub gospodarczej.</p>	
I	Ustalenia indywidualne:	
	I.	Symbol terenu
		Ustalenia:
	MN,U.1	<p>1. Ustala się typ zabudowy – wolnostojąca.</p> <p>2. Dla budynków garażowych i gospodarczych przekrytych dachem ustala się kierunek kalenicy równoległy lub prostopadły do wyznaczonego na rysunku planu.</p> <p>3. W odniesieniu do oznaczonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 7.</p>
C. ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:		
Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów.		

Tabela 6. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **M.1 – M.2**

A.	PRZEZNACZENIE TERENU:	
	<p>1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub tereny zabudowy wielorodzinnej</p> <p>2. Przeznaczenia uzupełniające:</p> <p>1) usługi nieuciążliwe w lokalach użytkowych wydzielanych w budynkach jednorodzinnych zgodnie z przepisami prawa budowlanego lub w parterach budynków wielorodzinnych;</p> <p>2) infrastruktura techniczna.</p>	
B.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:	
I	Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu M	
	<p>1. Ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania zabudowy:</p> <p>1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m z zastrzeżeniem pkt 6, w tym 3 kondygnacje zlokalizowane ponad poziomem terenu;</p> <p>2) forma dachów – strome, symetryczne, dwuspadowe, z dopuszczeniem odstępstw w zakresie geometrii dla lukarn, facjat, zadaszeń stref wejściowych, tarasów itp. oraz odstępstw określonych w pkt. 6 ; dopuszcza się pokrycia tarasem do 20 % powierzchni zabudowy budynku;</p> <p>3) kąt nachylenia połaci dachowych - od 40⁰ do 45⁰, z dopuszczeniem odstępstw określonych w pkt 6;</p> <p>4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,30;</p> <p>5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,00 do 0,70; w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;</p> <p>6) dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w pkt 1,2 i 3:</p> <p>a) w budynkach przekraczających wysokość 10 m na rzecz zachowania istniejącej wysokości,</p> <p>b) w budynkach garażowych i gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 30 m² i wysokości nie przekraczającej 4 m dopuszcza się przekrycie stropodachem lub dachem o kącie nachylenia mniejszym niż 40⁰,</p> <p>c) w budynkach istniejących krytych stropodachami lub dachami o innej geometrii - na rzecz zachowania lub kontynuacji stanu istniejącego;</p> <p>7) wyklucza się stosowanie okładzin elewacyjnych z blachy oraz z tworzyw sztucznych typu siding.</p>	

	2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 %.	
	3. W granicach działki budowlanej można zlokalizować maksymalnie: 1 budynek przeznaczenia podstawowego oraz 1 budynek lub wiatę o funkcji garażowej lub gospodarczej.	
II	Ustalenia indywidualne:	
•	Symbol terenu	Ustalenia:
	M.2	W odniesieniu do budynku zabytkowego obowiązują ustalenia § 7.
C.	ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:	
	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów.	

Tabela 7. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **MW.1**

A.	PRZEZNACZENIE TERENU:
	1. Przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; 2. Przeznaczenia uzupełniające: 1) usługi nieuciążliwe w lokalach użytkowych wydzielanych w parterach budynków wielorodzinnych; 2) infrastruktura techniczna.
B.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
	1. Ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania zabudowy: 1) należy zachować istniejącą formę budynków oraz materiał pokrycia dachów i wykończenia elewacji; 2) dopuszcza się rozbudowę budynków jedynie w celu dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie likwidacji barier architektonicznych; 2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 %. 3. Wyklucza się lokalizację zabudowy garażowej i gospodarczej. 4. W odniesieniu do budynków zabytkowych obowiązują ustalenia § 7.
C.	ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu.

Tabela 8. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **MW,U.1**.

A.	PRZEZNACZENIE TERENÓW:
	1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub tereny zabudowy usługowej. 2. W ramach funkcji usługowej dopuszcza się jedynie usługi nieuciążliwe. 3. Przeznaczenia uzupełniające: 1) infrastruktura techniczna, 2) zieleń urządzona
B.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

	<p>1. Ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania zabudowy:</p> <p>1) maksymalna wysokość zabudowy - 14 m z zastrzeżeniem pkt 5, w tym maksymalnie 4 kondygnacje zlokalizowane ponad poziomem terenu;</p> <p>2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,25;</p> <p>3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,25 do 1,00; w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, wskaźnik może zostać powiększony odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;</p> <p>4) wyklucza się stosowanie okładzin elewacyjnych z blachy oraz z tworzyw sztucznych typu siding;</p> <p>5) w przypadku rozbudowy istniejących budynków należy dostosować nowe części budynku do istniejącego budynku w zakresie wysokości, geometrii i kąta nachylenia dachów oraz ujednoczyć rodzaj pokrycia dachu i materiały elewacyjne.</p> <p>2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 %.</p> <p>3. Wyznacza się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona od strony ul. Jeleniogórskiej dotyczy jedynie zabudowy mieszkaniowej. Dla zabudowy usługowej należy zachować odległość minimum 10 m od krawędzi jezdni ul. Jeleniogórskiej .</p> <p>4. Nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy garażowej .</p>
C.	ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu.

Tabela 9. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **U.1** i **U.2**

A.	PRZEZNACZENIE TERENU:
	<p>1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej.</p> <p>2. W ramach funkcji usługowej na terenie U.2 dopuszcza się jedynie usługi nieuciążliwe wymienione w § 3 ust.1 pkt 13 lit. c,g,j.</p> <p>3. Przeznaczenia uzupełniające:</p> <p>1) dla terenu U.1 - infrastruktura techniczna;</p> <p>2) dla terenu U.2:</p> <p>a) lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe w ilości - 1 lokal / 1 budynek,</p> <p>b) usługi nieuciążliwe wymienione w § 3 ust.1 pkt 13 lit. a,b,d,</p> <p>c) zieleni urządzona,</p> <p>d) infrastruktura techniczna.</p>
B.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
I	Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu U:
	<p>1. Ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania zabudowy:</p> <p>1) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 5:</p> <p>a) dla terenu U.1 – maksymalnie 10 m, w tym 2 kondygnacje zlokalizowane ponad poziomem terenu,</p> <p>b) dla terenu U.2 – 3 kondygnacje zlokalizowane ponad poziomem terenu;</p> <p>2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,45;</p> <p>3) wskaźnik intensywności zabudowy :</p> <p>a) dla terenu U.1 – od 0,20 do 0,70,</p> <p>b) dla terenu U.2 – od 0,50 do 1,00;</p> <p>w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, ww. wskaźniki mogą zostać powiększone odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji;</p> <p>4) wyklucza się stosowanie okładzin elewacyjnych z blachy oraz z tworzyw sztucznych typu siding;</p> <p>5) w przypadku rozbudowy istniejących budynków należy dostosować nowe części budynku do istniejącego budynku w zakresie geometrii i kąta nachylenia dachów oraz ujednoczyć rodzaj pokrycia dachu i materiały elewacyjne.</p> <p>2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 %.</p> <p>3. Wyznacza się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>4. W granicach działki budowlanej można zlokalizować:</p>

	1) na terenie U.1 maksymalnie 1 budynek przeznaczenia podstawowego oraz 1 budynek lub wiatę o funkcji towarzyszącej ; 2) na terenie U.2 maksymalnie 1 budynek przeznaczenia podstawowego.
II	Ustalenia indywidualne:
	Symbol terenu Ustalenia
	U.2 1. Ustala się typ zabudowy – wolnostojąca. 2. Dla nowo realizowanych budynków ustala się kąt nachylenia połaci dachowych od 40 ⁰ do 45 ⁰ 3. Nowe budynki lokalizowane w obrębie terenu winny mieć formę willi miejskich, z elewacjami wykończonymi klinkierem i dachami krytymi dachówką w kolorze czerwonym, brązowym lub grafitowym. 4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m ² . Powyższe ustalenie nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej. 5. W odniesieniu do terenu obowiązują ustalenia § 7.
C.	ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów.

Tabela 10. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach U,M.1- U,M.5

A.	PRZEZNACZENIE TERENU:
	1. Przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej i/lub tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej. 2. Przeznaczenia uzupełniające - infrastruktura techniczna.
B.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
I	Ustalenia szczegółowe dla wszystkich terenów o symbolu U,M:
	1. Ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania zabudowy: 1) wysokość zabudowy: a) dla terenów: U,M.1, U,M.2, UM.4 – 2 kondygnacje zlokalizowane ponad poziomem terenu, maksymalnie 10 m; b) dla terenów: U,M.3, U,M.5 – 2 lub 3 kondygnacje zlokalizowane ponad poziomem terenu, maksymalnie 14 m, 2) forma dachów – strome, symetryczne, z dopuszczeniem odstępstw w zakresie geometrii dla lukarn, facjat, zadaszeń stref wejściowych, tarasów itp. oraz odstępstw określonych w pkt 6 i 7; dopuszcza się pokrycia tarasem do 20 % powierzchni zabudowy budynku; 3) kąt nachylenia połaci dachowych: a) dla terenów: U,M.1, U,M.2, U,M.3 – od 40 ⁰ do 45 ⁰ , b) dla terenów: U.M.4, U,M.5 - od 25 ⁰ do 40 ⁰ . z dopuszczeniem odstępstw określonych w pkt 6 i 7; 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: a) dla terenu U,M.1 – 0,35, b) dla terenów: U,M.2, U,M.3, U,M.4 – 0,50, c) dla terenu U,M.5 – 0,30, 5) wskaźnik intensywności zabudowy: a) dla terenu U,M.1 - od 0,35 do 0,50, b) dla terenów: U,M.2, U,M.4, U,M.5 – od 0,35 do 0,80, c) dla terenu U,M.3 – od 0,18 do 1,20, w przypadku realizacji kondygnacji zlokalizowanych poniżej poziomu terenu, ww. wskaźniki mogą zostać powiększone odpowiednio do wielkości powierzchni całkowitej tej kondygnacji; 6) dopuszcza się następujące odstępstwa od wymagań określonych w pkt 2 i 3: a) w budynkach garażowych i gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 30 m ² i wysokości nie przekraczającej 4 m dopuszcza się przekrycie stropodachem lub dachem o kącie nachylenia mniejszym niż 40 ⁰ , b) w budynkach istniejących krytych stropodachami lub dachami o innej geometrii - na rzecz

<p>zachowania lub kontynuacji stanu istniejącego;</p> <p>7) w przypadku rozbudowy istniejących budynków należy dostosować nowe części budynku do istniejącego budynku w zakresie geometrii i kąta nachylenia dachów oraz ujednoczyć rodzaj pokrycia dachu i materiały elewacyjne;</p> <p>8) wyklucza się stosowanie okładzin elewacyjnych z blachy oraz z tworzyw sztucznych typu siding.</p> <p>2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej :</p> <p>1) dla terenów: U,M.1, U,M.3, – 25 %;</p> <p>2) dla terenów: U,M.2, U,M.4 – 0,05 %;</p> <p>3) dla terenu U,M.5 – 50 %.</p> <p>3. Wyznacza się linie zabudowy obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu. Na terenach, dla których nie wyznaczono na rysunku planu linii zabudowy, należy lokalizować zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>4. W granicach działek budowlanych można zlokalizować maksymalnie: 1 budynek przeznaczenia podstawowego oraz 1 budynek lub wiatę o funkcji garażowej lub gospodarczej.</p>	
II Ustalenia indywidualne:	
Symbol terenu	Ustalenia
U, M. 3	Dla budynków garażowych i gospodarczych przekrytych dachem ustala się kierunek kalenicy równoległy lub prostopadły do wyznaczonego na rysunku planu.
U,M.5	<p>1. Ustala się typ zabudowy – wolnostojąca.</p> <p>2. Istniejący budynek wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków należy zachować w obecnej formie, z dopuszczeniem rozbudowy jedynie w celu dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych.</p> <p>3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m². Powyższe ustalenie nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>4. Wolnostojący obiekt o funkcji garażowej lub gospodarczej należy odsunąć od linii zabudowy od strony ul. Polnej o min. 5 m.</p> <p>5. Ustala się minimalny poziom posadowienia parterów nowej zabudowy na 317 m n.p.m.</p> <p>6. W odniesieniu do budynku zabytkowego obowiązują ustalenia § 7.</p>
U,M.4	W odniesieniu do budynku zabytkowego obowiązują ustalenia § 7.
C. ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:	
Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów.	

Tabela 11. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **P,U.1.**

A.	PRZEZNACZENIE TERENU:
	<p>1. Przeznaczenie podstawowe - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub teren zabudowy usługowej.</p> <p>2. Przeznaczenia uzupełniające:</p> <p>1) zieleń izolacyjna i ochronna;</p> <p>2) infrastruktura techniczna.</p>
B.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
	<p>1. Ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;</p> <p>2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,07 do 1,00.</p> <p>2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:</p> <p>1) dla działek budowlanych – 5%,</p> <p>2) dla całego terenu – 25 %.</p> <p>3. Wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Ww.</p>

	<p>linia nie obowiązuje dla parterowego obiektu portierni zlokalizowanego od strony ul. Oldzańskiej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m².</p> <p>4. W granicach strefy parkingowej położonej od strony ul. Oldzańskiej należy wydzielić zieleni urządzonej zajmująca co najmniej 40 % tej strefy.</p> <p>5. W obrębie strefy zieleni izolacyjnej i ochronnej wyklucza się lokalizację ciągów komunikacji kołowej oraz placów składowych. Wymaga się zagospodarowania w formie terenów biologicznie czynnych zajmujących co najmniej 90 % powierzchni strefy. Dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszych i pieszko-rowerowych wraz z elementami małej architektury.</p>
C.	ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu.

Tabela 12. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **KP.1**

A.	PRZEZNACZENIE TERENU:
	<p>1. Przeznaczenie podstawowe - teren wydzielonego zespołu garaży.</p> <p>2. Przeznaczenia uzupełniające - infrastruktura techniczna.</p>
B.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
	<p>1. Ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1) typ zabudowy – zwarta;</p> <p>2) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m - jedna kondygnacja;</p> <p>3) forma dachów – płaskie;</p> <p>4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,12 do 1,00;</p> <p>5) wyklucza się stosowanie okładzin elewacyjnych z blachy oraz z tworzyw sztucznych typu siding,</p> <p>6) garaże winny mieć jednakową formę tj.: wysokość, głębokość traktu i wykończenie elewacji.</p> <p>2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:</p> <p>1) dla działek wydzielanych pod pojedyncze segmenty garażowe – nie ustala się;</p> <p>2) dla całego terenu - 20 %.</p>
C.	ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu.

Tabela 13. Ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu **U,US.1.**

A.	PRZEZNACZENIE TERENU:
	<p>1. Przeznaczenie podstawowe - teren usług sportu i rekreacji.</p> <p>2. Przeznaczenia uzupełniające:</p> <p>1) usługi;</p> <p>2) zieleni urządzonej;</p> <p>3) infrastruktura techniczna.</p>
B.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
	<p>1. Ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>1) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m;</p> <p>2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,00 do 1,00;</p> <p>3) wyklucza się realizację budynków garażowych i gospodarczych z okładzinami elewacyjnymi z blachy,</p> <p>4) wyklucza się stosowanie okładzin z tworzyw sztucznych typu siding.</p> <p>2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %.</p> <p>3. Wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>4. W odniesieniu do oznaczonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 7.</p>

C.	ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
	Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie i urządzenie terenów w związku z organizacją imprez sportowych i rozrywkowych na czas trwania tych imprez.

Tabela 14. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **Z,ZP.1 – Z,ZP.2**

A.	PRZEZNACZENIE TERENU:
	1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni nieurządzonej i /lub urządzonej. 2. Przeznaczenia uzupełniające: 1) infrastruktura techniczna; 2) ciągi piesze i/lub pieszo – rowerowe; 3) mała architektura.
B.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
	1. Ustala się zakaz zabudowy. Zakaz ten nie dotyczy obiektów stanowiących uzupełniające przeznaczenie terenów. 2. W odniesieniu do oznaczonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego na terenie Z,ZP.2 obowiązują ustalenia § 7. 3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90 %.
C.	ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów.

Tabela 15. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach **Z.1- Z.3.**

A.	PRZEZNACZENIE TERENU:
	1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni nieurządzonej. 2. Przeznaczenia uzupełniające - infrastruktura techniczna.
B.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
	1. Ustala się zakaz zabudowy. Zakaz ten nie dotyczy obiektów stanowiących uzupełniające przeznaczenie terenów. 2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90 %.
C.	ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów.

Tabela 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolu **WS.1 – WS.3**

A.	PRZEZNACZENIE TERENU:
	1. Przeznaczenie podstawowe tereny wód powierzchniowych, śródlądowych. 2. Przeznaczenia uzupełniające: 1) infrastruktura techniczna; 2) kładki i pomosty.
B.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
	Ustala się zakaz zabudowy. Zakaz ten nie dotyczy obiektów stanowiących uzupełniające przeznaczenie terenów.
C.	ZASADY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów .

2. Ustala się następujące wymagania w zakresie ilości miejsc parkingowych dla nowo projektowanych obiektów:

- 1) należy stosować następujące wskaźniki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce / 1 mieszkanie;

b) dla usług:

- administracji i handlu – 1 miejsce / 40 m² powierzchni użytkowej,
- gastronomii – 1 miejsce / 4 miejsca konsumpcyjne,
- pozostałych usług – 1 miejsce / 4 użytkowników (klienci, kontrahenci, pracownicy);

c) dla zabudowy produkcyjnej i działalności gospodarczej – 1 miejsce / 4 użytkowników (klienci, kontrahenci, pracownicy).

2) miejsca parkingowe należy realizować w granicach działki jako miejsca postojowe na parkingach terenowych lub jako stanowiska postojowe w garażach.

§ 10. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 600 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 9,00 m;
- 3) parametry określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w zakresie od 80^o do 110^o.

§ 11. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wg. regulacji zawartych w tabeli 17:

Tabela 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

TERENY KOMUNIKACYJNE PUBLICZNE:	
Symbol terenu:	Ustalenia:
KD/L.1	1. Przeznaczenie terenu - ulica lokalna. 2. Ustala się: 1) klasa techniczna – „L” – lokalna; 2) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu; 3) teren KD/L stanowi przestrzeń publiczną w obrębie której obowiązują ustalenia §6.
KD/D.1- KD/D.5	1. Przeznaczenie terenu - ulice dojazdowe. 2. Ustala się: 1) klasa techniczna – „D” – dojazdowa; 2) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu; 3) tereny KD/D stanowią przestrzeń publiczną w obrębie której obowiązują ustalenia §6.
KD/p-j.1 - KD/p-j.3	1. Przeznaczenie terenów – ciągi pieszo – jezdne. 2. Ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu; 2) tereny KD/p-j stanowią przestrzeń publiczną w obrębie której obowiązują ustalenia §6.
KD/p.1	1. Przeznaczenie terenu – ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy. 2. Ustala się: 1) szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu; 2) teren KD/p stanowi przestrzeń publiczną w obrębie której obowiązują ustalenia §6.
TERENY KOMUNIKACYJNE POZOSTAŁE:	
Symbol terenu:	Ustalenia:
KDW.1	1. Przeznaczenie terenu – ulica wewnętrzna. 2. Szerokość w liniach rozgraniczających – wg. rysunku planu.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) istniejące sieci infrastruktury technicznej wskazuje się do zachowania z prawem przebudowy i rozbudowy na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz przy respektowaniu ustaleń regulacyjnych planu;

- 2) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę ustala się z istniejącej sieci wodociągowej rozbudowywanej w dostosowaniu do potrzeb;
- 3) ścieki bytowe z obszaru objętego planem należy odprowadzać do istniejącej kanalizacji sanitarnej rozbudowywanej w dostosowaniu do potrzeb, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych w przypadku odmowy warunków przyłączenia przez operatora sieci;
- 4) gospodarkę wodami opadowymi i roztopowymi należy rozwiązać zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną, należy rozwiązać w oparciu o warunki określone przez operatora sieci; w granicach strefy ochrony konserwatorskiej nie dopuszcza się budowy napowietrznych sieci elektroenergetycznych, za wyjątkiem tymczasowych instalacji służących zaopatrzeniu placów budowy;
- 6) wyposażenie w pozostałe media należy rozwiązać w oparciu o warunki określone przez gestorów sieci;
- 7) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek;
- 8) dopuszcza się instalowanie urządzeń służących pozyskiwaniu energii ze źródeł niekonwencjonalnych za wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 9) lokalizacja inwestycji w zakresie łączności publicznej na terenach, na których w ramach przeznaczenia podstawowego ustalono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest dopuszczalna wyłącznie w zakresie infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Gryfów Śląski.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Gryfów
Śląski

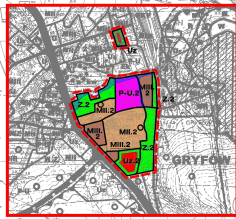
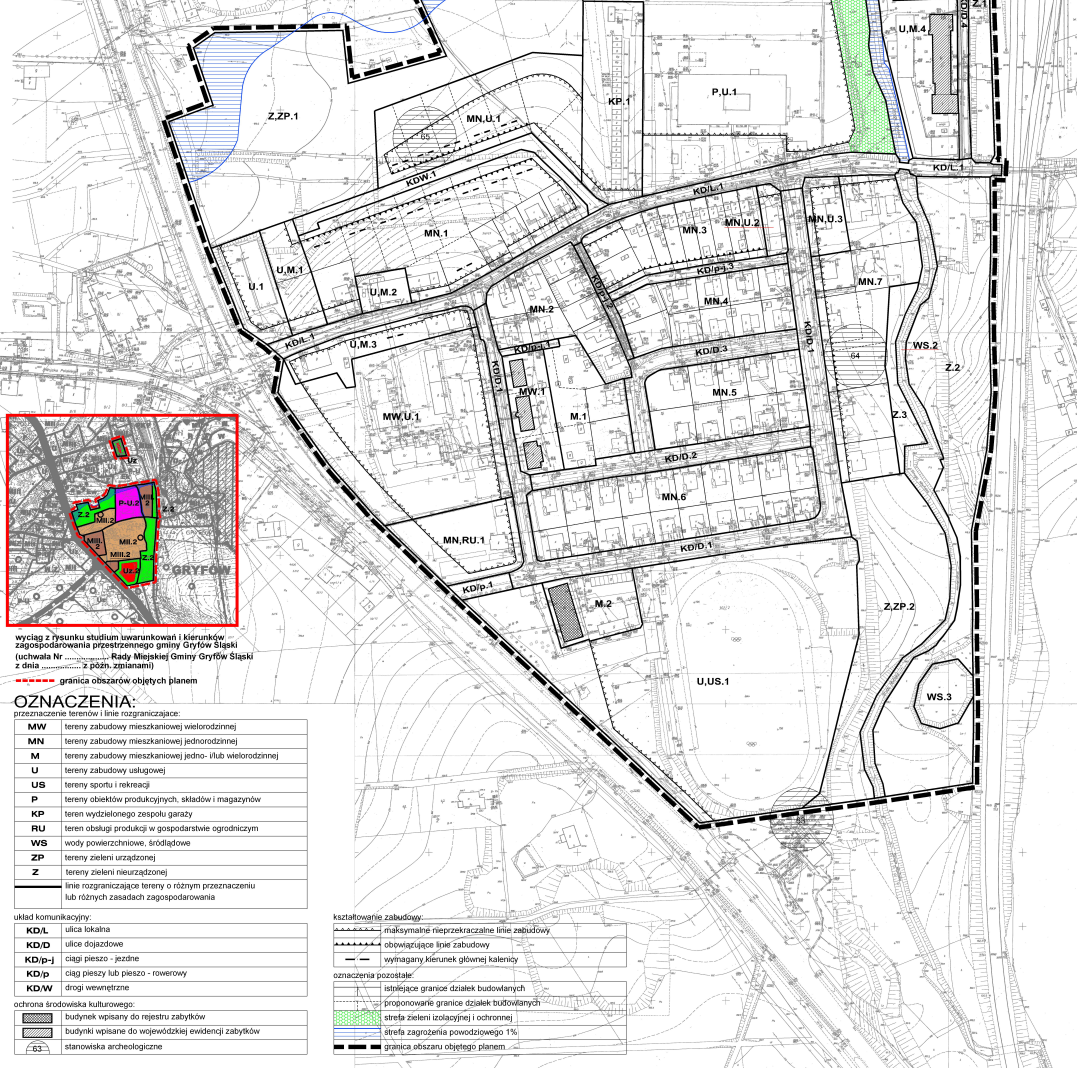
Robert Skrzypek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA GRYFÓW ŚLĄSKI - CZĘŚĆ WSCHODNIA - OBSZAR 1
 rysunek planu nr 1

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO UCHWAŁY NR
 RADY MIEJSKIEJ GMINY GRYFÓW ŚLĄSK z dnia



skala 1:1000



wyciąg z rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfów Śląski (uchwała Nr ... Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia ... z późn. zmianami)

----- granica obszarów objętych planem

OZNACZENIA:

przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:

MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
M	tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- lub wielorodzinnej
U	tereny zabudowy usługowej
US	tereny sportu i rekreacji
P	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
KP	teren wydzielonego zespołu garaży
RU	teren obsługi produkcji w gospodarstwie ogrodniczym
WS	wody powierzchniowe, śródlądowe
ZP	tereny zieleni urządzonej
Z	tereny zieleni nieurządzonej
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

układ komunikacyjny:

KD/L	ulice lokalna
KD/D	ulice dojazdowe
KD/D-J	ciągi pieszo - jazdne
KD/D	ciągi pieszo lub pieszo - rowerowy
KD/W	drogi wewnętrzne

ochrona środowiska kulturowego:

	budynek wpisany do rejestru zabytków
	budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków
	stanowiska archeologiczne

kształtowanie zabudowy:

	maksymalne nieprzekraczające linie zabudowy
	obowiązuje linie zabudowy
	wyliniowany kierunek głównej kalenicy

oznaczenia pozostałe:

	istniejące granice działek budowlanych
	proponowane granice działek budowlanych
	strefa zieleni izolacyjnej i ochronnej
	strefa zagrożenia powodziowego 1%
	granica obszaru objętego planem

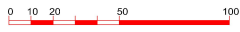
MAPA ZASADNICZA

OPRACOWANIE: ...
 DATA: ...

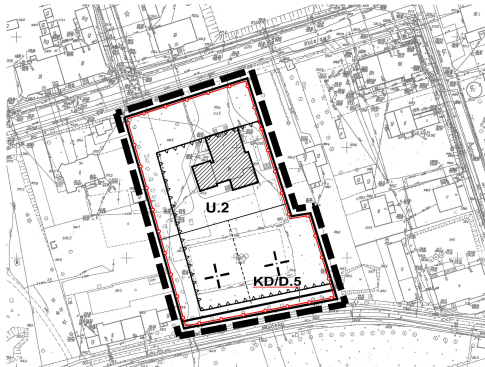
MAPA ZASADNICZA

OPRACOWANIE: ...
 DATA: ...

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GRYFÓW ŚLĄSKI - CZĘŚĆ WSCHODNIA - OBSZAR 1 rysunek planu nr 2

skala 1:1000 

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2 DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ GMINY GRYFÓW ŚLĄSKI Z DNIA




ZA ZASADNICZA
Dzielnica nr 1, 2, 3, 4, 5
z przebiegiem granic administracyjnych
i granic terenów o różnym przeznaczeniu
i różnym sposobie zagospodarowania



OZNACZENIA:



przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:

U	teren zabudowy usługowej
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



układ komunikacyjny:

KD/D	ulica dojazdowa
------	-----------------




ochrona środowiska kulturowego:

	budynek wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków
	granica strefy ochrony konserwatorskiej

kształtowanie zabudowy:

	maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
	wymagany kierunek głównej kalenicy

oznaczenia pozostałe:

	istniejące granice działek budowlanych
	proponowane granice działek budowlanych
	granica obszaru objętego planem

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH
FINANSOWANIA.**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfów Śląski – część wschodnia – obszar 1 nie wystąpią nowe zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej. Plan utrzymuje zakres nowych inwestycji zgodnie z obecnie obowiązującym planem tj.:

lp.	zadanie	sposób realizacji	zasady finansowania
1.	budowa ulicy KDW.1 wraz z oświetleniem	inwestycja jednoetapowa	Finansowanie ze środków budżetowych w ramach działu 600 "Transport i łączność" oraz działu 900 "Gospodarka Komunalna i ochrona środowiska" .
2.	budowa sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów MN.1 i MN,U.1	inwestycje jednoetapowe	W przypadku pozyskania środków pozabudżetowych na realizację w/w inwestycji zasady finansowania zmienią się odpowiednio do uzyskanych funduszy.

Uzasadnienie

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfów Śląski – część wschodnia – obszar 1 i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 ust. 14 oraz 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., poz. 647), a także zobowiązań wynikających z Uchwały Nr XIII/61/11 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 30 września 2011 r. w sprawie w/w planu.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówią, że:

“plan miejscowy uchwała Rada Gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfów Śląski – część wschodnia – obszar 1 przed przedłożeniem go Radzie Miejskiej Gminy Gryfów Śląski do uchwalenia poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami). Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lwówku Śląskim. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne opinie w/w organów. Ww. pisma znajdują się w dokumentacji prac planistycznych.

W terminie od dnia 26 czerwca 2012r. do dnia 25 lipca 2012r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu, a dnia 18 lipca 2012r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 8 sierpnia 2012r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonych dokumentów nie wpłynęły uwagi, ani wnioski.

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia MI z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Uchwała niniejsza, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej w obszarze objętym planem.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Gryfów
Śląski

Robert Skrzypek