

UCHWAŁA NR XXXVIII/196/13
RADY MIEJSKIEJ GMINY GRYFÓW ŚLĄSKI

z dnia 30 grudnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w obrębie geodezyjnym Młyńsko, w gminie Gryfów Śląski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr XXIX/152/2013 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 26 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Młyńsko, w gminie Gryfów Śląski, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Gryfów Śląski przyjętego uchwałą Nr XIII/105/2000 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 24 lutego 2000 r. z późniejszymi zmianami, uchwala się co następuje:

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres ustaleń planu.

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Młyńsko, w gminie Gryfów Śląski, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar, położony w miejscowości Młyńsko, u zbiegu dróg powiatowych nr 2538D i 2514D, którego granice przedstawiono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu – załącznik nr 1 sporządzony w skali 1:1000.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały, nie będącymi ustaleniami planu, są:
 - 1) załącznik nr 2 – „Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania”;
 - 2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu”.

§ 3.

1. W planie określono:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) 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 oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) kolorystykę obiektów oraz pokrycie dachów;
 - 11) minimalną powierzchnię działek budowlanych;
 - 12) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Obowiązujące ustalenia na rysunku planu to: przebiegi linii rozgraniczających i nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczenia, o których mowa w ust. 3 oraz granica terenu objętego planem.
 3. Na rysunku planu i w rozdziale 2 uchwały dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zastosowano oznaczenia liczbowe i literowe, które służą powiązaniu rysunku planu z ustaleniami tekstowymi.

§ 4.

1. Obszar objęty planem podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. Terenom, którym nadano oznaczenia liczbowe i literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.
2. W planie ustalono podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczono je symbolami literowymi na rysunku planu. Podstawowe przeznaczenie terenu winno stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, które warunkują prawidłową realizację funkcji podstawowej.
3. Ustalenia rozdziału 2 uchwały określają również przeznaczenie uzupełniające poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Przez przeznaczenie uzupełniające rozumie się przeznaczenie wzbogacające przeznaczenie podstawowe, które nie może zajmować więcej niż 30% powierzchni terenu.
4. Dopuszcza się zachowanie istniejących funkcji obiektów, jeżeli nie powodują one uciążliwości i nie kolidują z podstawowym przeznaczeniem terenu.
5. Użyte w uchwale określenia: „ustala się”, „wymaga się”, „winny” i „należy” formułują wymagania, które są ustaleniami planu.

Rozdział 2.

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy.

§ 5.

Teren oznaczony symbolem **1 U**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren zabudowy usługowej i/lub usługowej o charakterze publicznym związanych z działalnością w zakresie administracji, oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej oraz sportu i rekreacji.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) parkingi i garaże;
 - 2) zieleni urządzona;
 - 3) infrastruktura techniczna.
3. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 12 m.
4. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,30.
5. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,70.

6. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, o kącie nachylenia połaci głównych od 20 do 50 stopni.
7. Ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków – 32 m.
8. Wyklucza się używanie materiałów bitumicznych w pokryciach dachów.
9. Wyklucza się stosowanie w elewacjach projektowanych budynków sidingów z tworzyw sztucznych.
10. Przy projektowaniu kolorystyki budynków wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacji elementów odblaskowych, ustala się pokrycia dachów w kolorze ceglastym, czerwonym lub grafitowym.
11. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 25%.
12. Nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
13. Obsługa komunikacyjna – z istniejących dróg powiatowych.

§ 6.

Teren oznaczony symbolem **2 Uk**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren zabudowy usługowej – sakralnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) zieleni urządzona;
 - 2) infrastruktura techniczna.
3. Nie dopuszcza się powiększenia istniejących wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy.
4. Wyklucza się używanie blachodachówki i materiałów bitumicznych w pokryciach dachów.
5. Przy projektowaniu kolorystyki wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacji elementów odblaskowych, ustala się pokrycia dachów w kolorze ceglastym, czerwonym lub grafitowym.
6. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 25%.
7. Nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
8. Obsługa komunikacyjna – z istniejącej drogi powiatowej.

§ 7.

Teren oznaczony symbolem **3 MN**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi, w tym drobne usługi rzemieślnicze, z wyłączeniem usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej;
 - 2) obiekty gospodarcze i garaże;
 - 3) zieleni urządzona;
 - 4) infrastruktura techniczna.
3. Ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.
4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 9 m.
5. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,25.
6. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,60.

7. Dla projektowanej zabudowy – za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży o powierzchni zabudowy mniejszej niż 30 m² – ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, o kącie nachylenia połaci głównych od 40 do 50 stopni.
8. Ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków przeznaczenia podstawowego – 15 m.
9. Wyklucza się używanie blachy, blachodachówki i materiałów bitumicznych w pokryciach dachów. Ustala się kolor pokrycia dachów ceglasty, czerwony lub grafitowy.
10. W projektowanych obiektach wymaga się stosowania naturalnych materiałów wykończeniowych, w szczególności drewna, kamienia, tynków naturalnych, dachówki, łupka – z dopuszczeniem łupka sztucznego.
11. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 35%.
12. Nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
13. Obsługa komunikacyjna – z istniejącej drogi powiatowej.

§ 8.

Teren oznaczony symbolem **4 MN**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi, w tym drobne usługi rzemieślnicze, z wyłączeniem usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej;
 - 2) obiekty gospodarcze i garaże;
 - 3) drogi wewnętrzne;
 - 4) zieleni urządzona;
 - 5) infrastruktura techniczna.
3. Dopuszcza się przeznaczenie budynku zlokalizowanego na działkach 206 i 207/1 na cele mieszkaniowe albo w całości lub w części na cele usługowe.
4. Ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.
5. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 9 m.
6. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,25.
7. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,60.
8. Dla istniejącej zabudowy, która nie spełnia wymogów ustalonych w ust. 5, 6 i 7 w przypadku prowadzenia robót budowlanych ustala się jako maksymalne istniejącą wysokość zabudowy i istniejący wskaźnik zabudowy działki.
9. Dla projektowanej zabudowy – za wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży o powierzchni zabudowy mniejszej niż 30 m² – ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, o kącie nachylenia połaci głównych od 40 do 50 stopni.
10. Ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków przeznaczenia podstawowego – 15 m.
11. Wyklucza się używanie blachy, blachodachówki i materiałów bitumicznych w pokryciach dachów. Ustala się kolor pokrycia dachów ceglasty, czerwony lub grafitowy.
12. W projektowanych obiektach wymaga się stosowania naturalnych materiałów wykończeniowych, w szczególności drewna, kamienia, tynków naturalnych, dachówki, łupka – z dopuszczeniem łupka sztucznego.
13. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 35%.
14. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m².

15. Obsługa komunikacyjna – z istniejących dróg powiatowych oraz za pośrednictwem ewentualnie wydzielanych dróg wewnętrznych.
16. Linie zabudowy poprowadzono w odniesieniu do ewentualnie lokalizowanych nowych obiektów kubaturowych, w przypadku przebudowy budynków istniejących, które przekraczają ustalone linie, nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają elewacje istniejących budynków od strony dróg.

§ 9.

Teren oznaczony symbolem **5 KDL**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren drogi publicznej, klasy lokalnej, w ciągu drogi powiatowej nr 2514D.
2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.
3. Przekrój jednojezdniowy, dwupasowy.
4. W granicach pasa drogowego nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych.
5. Szerokość pasa drogowego – według załącznika nr 1, to jest zmienna od 6 m do 11 m.

§ 10.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustalono wymagania dotyczące projektowanych obiektów kubaturowych oraz sposobów zagospodarowania terenu.
2. Wymaga się, aby usytuowanie projektowanych obiektów respektowało przebiegi ustalonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają w szczególności wykusze, zadaszenia przedwejsciowe, podesty i schody, okapy, wysunięte mniej niż 1,2 m poza obrys rzutu budynku.

§ 11.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zalicza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do grupy 2.a – „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, a w przypadku lokalizacji w obrębie terenu 1 U obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży teren ten należy zaliczyć do grupy 2.b – „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”. Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.
2. W systemach grzewczych ustala się stosowanie paliw zapewniających dotrzymywanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń.
3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej ustalono w § 5, 6, 7 i 8 niniejszej uchwały.
4. Ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może naruszać standardów jakościowych środowiska na terenach sąsiednich.
5. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
6. Ustala się ochronę krajobrazu kulturowego poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy zawarte w § od 5 do 8 niniejszej uchwały.

§ 12.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Dla ujętych w wykazie zabytków budynków nr 22, 23 i 27 ustala się:
 - 1) utrzymanie ich historycznej bryły;

- 2) zakaz pozbawiania elewacji historycznych detali architektonicznych oraz wymóg usunięcia dysharmonizujących elementów współczesnych;
 - 3) w przypadku wymiany okien i drzwi zachowanie lub przywrócenie pierwotnej wielkości otworów oraz tradycyjnych podziałów skrzydeł.
2. W granicach obszaru objętego planem nie ma innych obiektów i terenów podlegających ochronie.
 3. Na obszarze objętym planem nie występują chronione stanowiska archeologiczne. Prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezinwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.
 4. Nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej ze względu na brak ich występowania.

§ 13.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzenią publiczną na obszarze objętym planem jest droga oznaczona symbolem 5KDL oraz ogrodzenia od strony dróg publicznych.
2. Ustala się zakaz sytuowania nośników reklamowych oraz banerów – w tym na ogrodzeniach.
3. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.
4. Wzdłuż dróg publicznych nie dopuszcza się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przesłach z typowych elementów betonowych.

§ 14.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 15.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. W planie nie określa się sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na brak ich występowania.
2. W granicach obszaru objętego planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie.

§ 16.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustalono w § 5, 6, 7, 8, 9 i 10 niniejszej uchwały.

§ 17.

Podstawowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Zasady obsługi komunikacyjnej istniejącego i projektowanego zainwestowania zawierają § 5, 6, 7 i 8 niniejszej uchwały.
2. Ustala się wymóg lokalizowania miejsc do parkowania w minimalnej ilości:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce postojowe na 30m² powierzchni użytkowej.
3. Miejsca, o których mowa w ust. 2 należy urządzić jako terenowe lub w garażach i zlokalizować w obrębie działki budowlanej.

§ 18.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zaopatrywanie zainwestowania w wodę z gminnej sieci wodociągowej dopuszczając korzystanie z rozwiązań indywidualnych.
2. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacyjnej.
3. Do czasu budowy kanalizacji ustala się korzystanie z indywidualnych systemów w zakresie gospodarki ściekowej zgodnych z wymogami przepisów odrębnych.
4. Ustala się stosowanie systemów służących zachowaniu wód opadowych na terenie nieruchomości. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do cieków powierzchniowych.
5. Ustala się ogrzewanie projektowanych obiektów kubaturowych przez indywidualne kotłownie z zastrzeżeniem § 11 ust. 2.
6. W przypadku realizacji stacji transformatorowej dopuszcza się zbliżenia ścian obiektu na odległość 1,5 m od granic działek, z zachowaniem ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy.
7. Wyposarzenie terenów w pozostałe media – w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
8. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW.
9. Ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci jako sieci podziemnych.
10. Sieci o charakterze tranzytowym należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub granic działek.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu.

§ 19.

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem.

1. W granicach obszaru objętego planem nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału.
2. Ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek – 300 m².
3. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 15 m.
4. Ustala się, że kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40 stopni.
5. Parametry określone w ustępie 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową, dla których ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek – 1 m² i minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 1 m.

§ 20.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenów związane z urządzaniem placów budów – na czas trwania inwestycji oraz związane z lokalizacją tymczasowych obiektów infrastruktury technicznej – do czasu realizacji docelowych rozwiązań.

§ 21.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe.

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Gryfów Śląski.

§ 23.

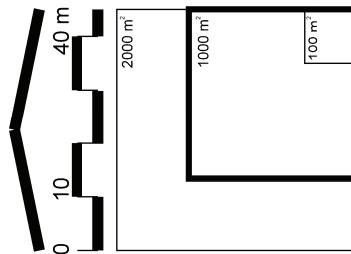
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Gryfów
Śląski

Robert Skrzypek

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXVIII/196/13
RADY MIEJSKIEJ GMINY GRYFOW ŚLĄSKI
z dnia 30 grudnia 2013 r.

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
▽▽▽ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
1 U OZNACZENIA TERENÓW
MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
UK TEREN ZABUDOWY USŁUG SAKRALNYCH
KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ - LOKALNEJ
— GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



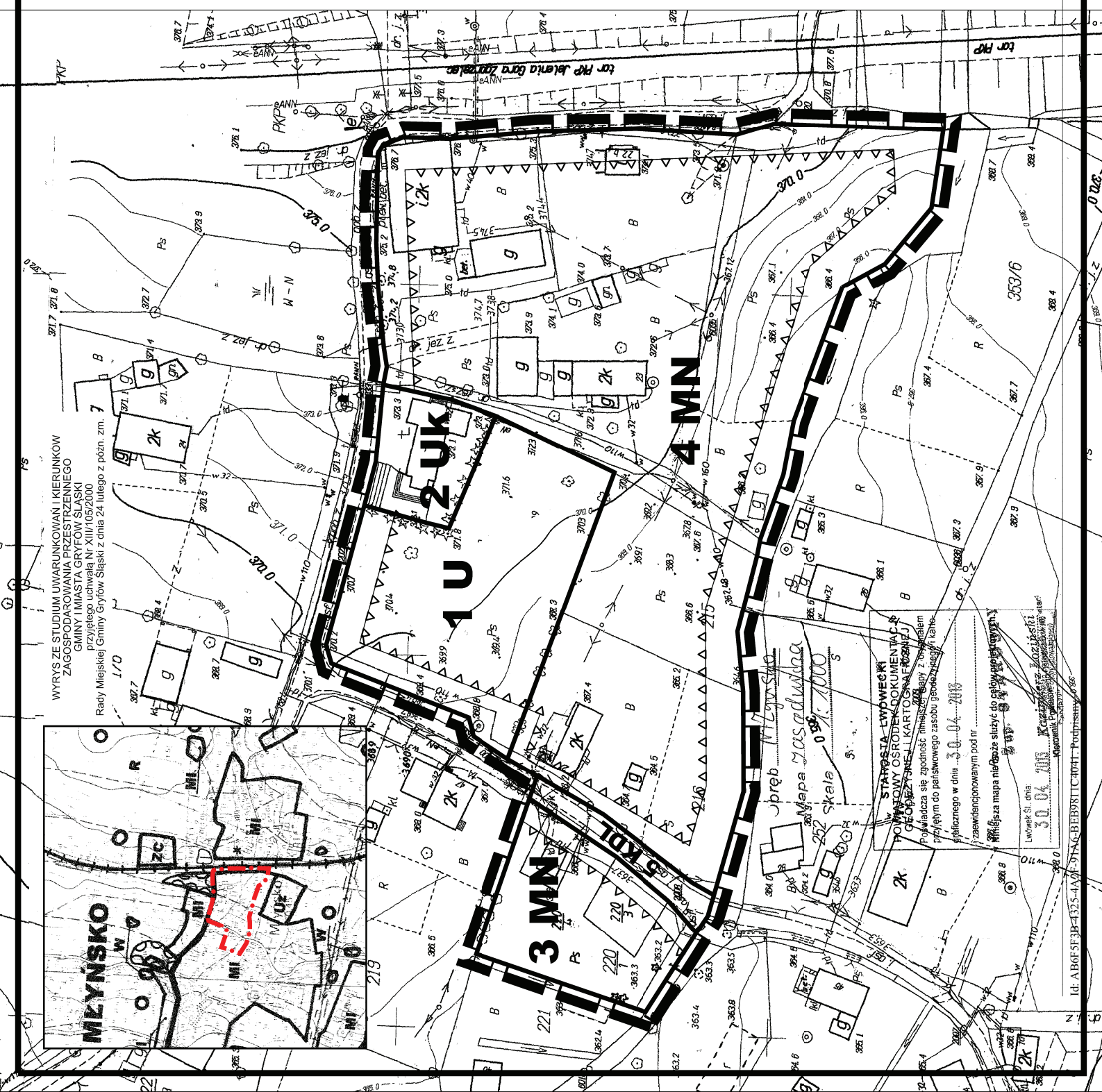
PRACOWNIA PROJEKTOWA PLAN - Małgorzata Wołoszka
siedziba: ul. A. Struga 10/2, 58-560 Jelenia Góra; biuro: ul. Staromiejska 8/2u, 58-550 Jelenia Góra
tel.: 75 7522400, 608-48774; e-mail: pplan@interia.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM MŁYNSKO,
W GMINIE GRYFOW ŚLĄSKI

RYСУNEK PLANU

mgr inż. Małgorzata Wołoszka - gf. proj.
inż. Jacek Magiera

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY I MIASTA GRYFOW ŚLĄSKI
przyjętego uchwałą Nr XIII/105/2000
Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 24 lutego z późn. zm.

STAROSTA LWOŹEŃSKI
TOMASZOWY ŹRÓDŁA OKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
Prowadząca się zgodność: minimalizacja z tym samym
przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kart.
graficznego w dniu 30.04.2013
zawierającym pod nr
Wzrostu mapy nie może służyć do celów geodezyjnych

Lwówek Śląski, dnia 30.04.2013
Krzysztof Łozowski
Kierownik Powiatowego Urzędu Geodezji i Kartografii
Id: ABG5F3P-4325-4A02-97AG-BE9818C4041; Podpisany: 0/56

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/196/13
Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski
z dnia 30 grudnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania

1. Obszar objęty ustaleniami planu jest w części zabudowany oraz leży w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych, posiada więc dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej.
2. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wystąpi konieczność realizacji ze środków komunalnych nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego i kanalizacji.
3. Realizacja ustalonego planem zainwestowania nie wymaga również budowy nowych odcinków dróg publicznych.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Gryfów
Śląski

Robert Skrzypek

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

W trakcie wyłożenia dokumentacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu, to jest w okresie od 14 sierpnia do 17 września 2013 roku, a także po zakończeniu okresu wyłożenia i upływie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia do projektu planu uwagę zgłosiła Sołtys Młyńska, która wyraża poparcie dla prowadzonej procedury planistycznej i akceptuje zapisy projektu planu, w szczególności te umożliwiające realizację planowanych inwestycji gminnych. Pismo nie wnosi uwag dotyczących wyłożonej dokumentacji. Drugą uwagę wnieśli właściciele nieruchomości położonej w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN. W budynku gospodarczym zlokalizowanym w granicach ich działki prowadzona jest działalność gospodarcza, a zapisy projektu planu, zdaniem wnoszących uwagę, uniemożliwią dalsze jej prowadzenie. Uwaga, po rozpatrzeniu przez Burmistrza, została uwzględniona - w paragrafie 4 uchwały dodano ustęp w brzmieniu: „Dopuszcza się zachowanie istniejących funkcji obiektów, jeżeli nie powodują one uciążliwości i nie kolidują z podstawowym przeznaczeniem terenu”. Ponadto w ustaleniach szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 3MN i 4MN ustalono jako przeznaczenie uzupełniające „usługi, w tym drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, związane z naprawą sprzętu codziennego użytku, z wyłączeniem usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej”. Wprowadzono również kilka drobnych korekt innych zapisów projektu planu.

W związku z dokonanymi korektami ustaleń tekstowych projektu planu został on ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 do 22 października 2013 r. W trakcie wyłożenia dokumentacji planu oraz w terminie przewidzianym na składanie uwag wpłynęły łącznie 3 pisma. Pisma złożone przez Sołtys Młyńska oraz Radną Gminy i Miasta Gryfów Śląski nie mają charakteru uwag do projektu planu. Zawierają one poparcie budowy świetlicy wiejskiej i garażu straży pożarnej oraz akceptację zapisów projektu, w szczególności tych, które umożliwiają realizację wyżej wymienionych inwestycji. Trzecią uwagę złożyli właściciele nieruchomości położonej w bliskim sąsiedztwie terenu objętego projektem planu. Burmistrz Gminy i Miasta Gryfów Śląski rozstrzygnął o nieuwzględnieniu zgłoszonych w piśmie uwag, które zostały skierowane do Rady. Osoby składające uwagę nie zgadzają się na lokalizację obiektów usługowych w granicach działki nr 214/2 (teren oznaczony symbolem 1U) argumentując to wieloma uciążliwościami, jakie zabudowa ta spowoduje dla sąsiedniego zainwestowania. Pismo zawiera szereg uwag do poszczególnych zapisów projektu planu:

- dot. §1 ust. 1 i 2, to jest niezasadności sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nierzetelności sporządzonej przed przystąpieniem do planu analizy – uwagi nie uwzględniono; analizę przeprowadzono z pełną starannością, rozpoczęcie prac planistycznych Rada uznała za zasadne;
- dot. §5 ust. 1, 3, 7 i 8 tj. dopuszczanej do realizacji funkcji usługowej; ustalonej wysokości i szerokości budynków oraz braku ograniczeń w zastosowanych pokryciach dachowych jak dla terenów sąsiednich – uwagi nie uwzględniono; plan ma za zadanie określić m.in. przeznaczenie terenu, gabaryty projektowanych obiektów oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, ale nie przesądza o tym kiedy, ile i jakie obiekty zostaną zrealizowane w obrębie danego obszaru, zostanie to ustalone na etapie pozwolenia na budowę, a dokumentacja projektowa będzie musiała spełnić nie tylko wymogi ustalone zapisami planu, ale także wynikające z przepisów odrębnych;

- dot. §6 ust. 3 i 4 tj. wprowadzonych planem ograniczeń odnośnie możliwości rozbudowy istniejącego obiektu sakralnego oraz dopuszczonych do zastosowania pokryć dachowych, a także braku ustaleń dot. miejsc parkingowych czy garaży przy kościele – uwagi nie uwzględniono; ze względu na wielkość działki, na której znajduje się kościół nie dopuszcza się jego rozbudowy oraz lokalizacji w obrębie nieruchomości nowych obiektów kubaturowych, nie jest również wskazana lokalizacja tu miejsc postojowych, kosztem istniejącej powierzchni biologicznie czynnej; kościół jest przekryty blachą, a nie blachodachówką więc wprowadzone zapisy nie uniemożliwiają ewentualnych prac remontowych;
- dot. §7 i 8 tj. zasadności sporządzania planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która mogłaby zostać zrealizowana na podstawie decyzji o warunkach zabudowy – uwaga nie została uwzględniona; Rada uznała rozpoczęcie prac planistycznych za zasadne, a objęcie pracami większego fragmentu wsi pozwoliło na ustalenie jednolitych zasad dla tego obszaru;
- dot. § 8 ust. 1, 2, 3 i 11 tj. zasadności przeznaczenia terenu 4MN na cele mieszkaniowe a nie usługowe; kwestionowanie zapisów dot. dopuszczanych materiałów stosowanych w pokryciach dachów (brak ustaleń dla istniejącego pokrycia budynku świetlicy – eternit) – uwagi nie uwzględniono; teren oznaczony w planie symbolem 4MN jest w stanie istniejącym wykorzystywany zarówno na cele mieszkaniowe, jak i usługowe, są to w przeważającej części grunty należące do osób fizycznych dlatego też ustalono, że dominującą funkcją terenu będzie funkcja mieszkaniowa uzupełniona przez usługi; problem usuwania wyrobów zawierających azbest regulują przepisy odrębne, a nie projekt planu miejscowego;
- dot. § 9 ust. 4 tj. że zakaz lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym dotyczy tylko odcinka drogi powiatowej – uwaga nieuwzględniona; plan wprowadza ustalenia wyłącznie dla terenów położonych w granicach objętych pracami planistycznymi, poza granicami opracowania, w tym na odcinkach dróg powiatowych nie objętych projektem planu obowiązują przepisy powszechne;
- dot. § 11 ust. 4 tj. funkcja usługowa planowana w obrębie terenu 1U może powodować uciążliwości, szczególnie akustyczne, dla terenów sąsiednich; uwaga nie została uwzględniona; plan nie przesądza jakie usługi będą realizowane w obrębie terenu 1U, po ich zlokalizowaniu właściciela będą obowiązywały przepisy odrębne, w tym dot. hałasu;
- dot. § 12 ust. 1 zapisów prognozy oddziaływania na środowisko i brak spójności zapisów obu dokumentów odnośnie obiektów zabytkowych – uwaga nieuwzględniona; projekt planu wprowadza ustalenia dotyczące obiektów ujętych w wykazie zabytków, zgodnie z zapisami prognozy w granicach opracowania nie ma obiektów wpisanych do rejestru zabytków, ani do gminnej ewidencji zabytków;
- dot. § 17 ust. 2 tj. wątpliwości, czy wymagana liczba miejsc postojowych będzie wystarczająca dla terenu 1U; uwagi nie uwzględniono przyjmując, że ustalona liczba miejsc postojowych jest wystarczająca;
- dot. granic terenu objętego planem – uwaga nie została uwzględniona; planem można objąć dowolną część gminy (jeśli przepisy odrębne nie nakładają obowiązku sporządzenia planu dla konkretnego terenu);
- dot. braku odpowiedzi na pismo z dnia 5.05.2013 r. (wniosek do planu) - zgodnie z procedurą określona w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz ma obowiązek rozpatrzyć wnioski zgłoszone do planu, ale nie ma obowiązku odpowiadania na te wnioski.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Gryfów
Śląski

Robert Skrzypek

Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXVIII/196/13

Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski

z dnia 30 grudnia 2013 r.

W lutym 2013 r. po przeprowadzeniu analiz: zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności jego przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski, Rada Miejska Gminy Gryfów Śląski podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projektem planu objęto obszar położonego w miejscowości Młyńsko, u zbiegu dróg powiatowych nr 2538D i 2514D. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konsekwencją zamiarów inwestycyjnych gminy związanych w szczególności z realizacją inwestycji gminnych na działce nr 214/2. W celu określenia szczegółowych zasad zagospodarowania w tej części wsi pracami planistycznymi objęto większy obszar, a nie wyłącznie parcelę, na których planowana jest inwestycja. Dla obrębu geodezyjnego Młyńsko nie sporządzono dotychczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zapisy planu nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski.

Realizując postanowienia Rady opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tryb formalno – prawny rozpoczęto w kwietniu 2013 r. Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiadomiono o przystąpieniu do prac planistycznych mieszkańców miasta i gminy oraz inne zainteresowane osoby – poprzez ogłoszenie prasowe oraz obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu, na tablicy ogłoszeń w miejscowości Młyńsko i w biuletynie informacji publicznej, a także stosowne instytucje – poprzez rozesłane zawiadomienia.

Odpowiedzią na ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienia było 10 wniosków. Tylko jeden wniosek pochodzi od zainteresowanych osób fizycznych, które uważają, że lokalizacja świetlicy wiejskiej i garażu OSP w granicach działki nr 214/2, w bezpośrednim sąsiedztwie kościoła jest niewłaściwa i będzie kolidowała z funkcją sakralną. Wnioskodawcy uważają, że lokalizacja wyżej opisanych funkcji spowoduje również uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej, w szczególności dla ich nieruchomości. Ponadto nie będzie spełniać obowiązujących przepisów dotyczących emisji hałasu, a także nie będzie zharmonizowana z sąsiednią zabudową. Wnioskodawca mają również wątpliwości, co do zasadności finansowej sporządzenia planu oraz realizacji inwestycji. Pismo zawiera wniosek o odstąpienie od lokalizacji zabudowy w obrębie parceli nr 214/2 i przeznaczenie parceli pod lokalizację zieleni urządzonej z małą architekturą. Po rozpatrzeniu przez Burmistrza wniosków, jako niezgodny z zamiarami inwestycyjnymi gminy, nie został uwzględniony. Pozostałe pisma to odpowiedzi zawiadomionych jednostek, które nie podlegają rozstrzygnięciu Burmistrza. Większość tych wniosków ma charakter informacyjny, część instytucji przywołuje przepisy prawa, które należy uwzględnić przygotowując projekt planu. Zawarte w pismach informacje uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu.

Na początku lipca 2013 r. dokumentacja planistyczna uzyskała pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, która wniosła 5 uwag do projektu planu. Uwagi zostały przeanalizowane i w większości uwzględnione – za wyjątkiem uwagi 1. W dalszej procedurze projekt uzyskał wszystkie wymagane ustawowo opinie i uzgodnienia. Większość instytucji nie wniosła uwag do przedłożonej dokumentacji. Pismo Telekomunikacji Polskiej zawiera informację, że w obrębie obszaru opracowania występuje infrastruktura telekomunikacyjna, którą należy uwzględnić przy sporządzaniu projektu planu, a wszystkie zadania inwestycyjne i remontowe w fazie projektowania winny być uzgadniane w zakresie występowania kolizji z tymi urządzeniami, pismo zawiera również postulat umożliwienia budowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnych. Opinia ma charakter wniosku do planu i nie odnosi się do przesłanej dokumentacji, która uwzględnia przebiegi istniejących sieci oraz posiada ustalenia dotyczące ich ewentualnej rozbudowy. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 sierpnia do 4 września 2013 r. o czym poinformowano w ogłoszeniu prasowym, które

ukazało się w Nowinach Jeleniogórskich z dnia 6 sierpnia 2013 r. Ponieważ przez niedopatrzenie obwieszczenie o wyłożeniu nie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu, ogłoszenie ponownie ukazało się w prasie w dniu 20 sierpnia. W tym samym dniu obwieszczenie Burmistrza znalazło się na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz tablicy ogłoszeń w miejscowości Młyńsko i w bip. Termin wyłożenia przedłużono do dnia 17 września 2013 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 4 września. Do wyłożonej dokumentacji zostały zgłoszone 2 uwagi. Pierwszą złożyła Sołtys Młyńska. Pismo nie ma charakteru uwagi bowiem wyraża poparcie budowy świetlicy wiejskiej i garażu straży pożarnej oraz akceptację zapisów projektu planu, w szczególności tych, które umożliwiają realizację wyżej wymienionych inwestycji. Druga uwaga pochodziła od właścicieli nieruchomości położonej w granicach obszaru objętego planem, na której znajduje się budynek gospodarczy wykorzystywany przez właścicieli do prowadzenia działalności gospodarczej. Osoby składające uwagę nie zgadzają się na zapisy projektu planu, które, w ich opinii, uniemożliwią dalsze prowadzenie działalności gospodarczej w granicach ich parceli. Uwagę uwzględniono uzupełniając zapisy uchwały w paragrafie 4 o ustęp w brzmieniu: „Dopuszcza się zachowanie istniejących funkcji obiektów, jeżeli nie powodują one uciążliwości i nie kolidują z podstawowym przeznaczeniem terenu”. Ponadto w ustaleniach szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 3MN i 4MN ustalono jako przeznaczenie uzupełniające „usługi, w tym drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, związane z naprawą sprzętu codziennego użytku, z wyłączeniem usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej”. Wprowadzono również kilka drobnych korekt innych zapisów projektu planu.

W związku ze zmianą ustaleń w części tekstowej projektu planu dokumentacja planu została ponownie wyłożona do publicznego wglądu w dniach od 1 do 22 października, a o wyłożeniu powiadomiono ogłoszeniem prasowym w Nowinach Jeleniogórskich z dnia 24 września 2013 r. oraz obwieszczeniami Burmistrza umieszczonymi tego samego dnia na tablicy ogłoszeń Urzędu i tablicy ogłoszeń w Młyńsku oraz w biuletynie informacji publicznej. W terminie przewidzianym na składanie uwag, do dokumentacji zostały zgłoszone 3 uwagi. Dwie z nich wyrażają pozytywną opinię o projekcie planu i zamierzeniach inwestycyjnych związanych z realizacją świetlicy i garażu OSP – pisma nie wnoszą uwag do wyłożonej dokumentacji. Autorzy trzeciego pisma wnoszą szereg uwag dotyczących poszczególnych zapisów projektu planu i generalnie nie zgadzają się z planami realizacji funkcji usługowej na działce nr 214/2. Wszystkie uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza w dniu 19 listopada i jako niezasadne nie zostały uwzględnione. Uwagi te będą podlegały rozstrzygnięciu Rady.

Wymagana przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedura formalno – prawna została zakończona.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Gryfów
Śląski

Robert Skrzypek