

UCHWAŁA NR XLI /152 /05 RADY MIEJSKIEJ GMINY GRYFÓW ŚLĄSKI Z DNIA 25 STYCZNIA 2005R.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części miasta Gryfów Śląski – obszar planistyczny A.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142 z 2001r., poz.1591 ze zmianami) po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski

Rada Miejska Gminy Gryfów Śląski uchwala co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części miasta Gryfów Śląski – obszar planistyczny A.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 2 000
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o 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.
4. Przedmiotem planu jest ustalenie:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – *ustalenia w tym zakresie zawiera §2 ,§ 4 rubryki A oraz rysunek planu,*
 - 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 4 rubryki B oraz rysunek planu,*
 - 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – *ustalenia w tym zakresie zawiera §4 rubryki C oraz rysunek planu,*
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – *wymagania w tym zakresie zawiera § 5, oraz rysunek planu,*
 - 5) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 4 rubryki D oraz rysunek planu,*
 - 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych - *ustalenia w tym zakresie zawiera § 4 rubryki E oraz rysunek planu,*
 - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 4 rubryki F oraz rysunek planu,*

- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 4 rubryki B,C,D,E*
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 6,*
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 4 rubryki G*
- 11) stawek procentowych, 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 § 7.*

§ 2.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części miasta Gryfów Śląski – obszar planistyczny A.
- 2) **stanie istniejącym** - należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** -należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. Wprowadzanie innych niż podstawowa funkcji terenu jest dopuszczalne wyłącznie o ile stanowią tak ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały oraz pod warunkiem wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na terenach na których dopuszczają je przepisy szczegółowe niniejszej uchwały oraz w stopniu określonym tymi przepisami,
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów z zakresu:
 - a) handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2 000 m²,
 - b) gastronomii,
 - c) administracji i zarządzania,
 - d) ubezpieczeń i finansów,
 - e) oświaty,
 - f) ochrony zdrowia,
 - g) opieki społecznej,
 - h) sportu i rekreacji,
 - i) turystyki i hotelarstwa,
 - j) projektowania i pracy twórczej,
 - k) drobnego rzemiosła z wykluczeniem warsztatów samochodowych
 - l) stacji paliw płynnych i obiektów obsługi komunikacji (wyłącznie na terenie 1U)
- 6) **działalności gospodarczej** - należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów z zakresu:
 - a) rzemiosła i drobnej wytwórczości
 - b) funkcji warsztatowych, magazynowych , baz i składów
- 7) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia terenów, związane bezpośrednio z ustalonym w planie przeznaczeniem podstawowym i pełniące wobec niego funkcję służebną,
- 8) **obowiązujących liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg oznaczony w załączniku graficznym do niniejszej uchwały ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,
- 9) **orientacyjnych liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg oznaczony w załączniku graficznym może podlegać modyfikacjom według następujących zasad:
 - 15m w sąsiedztwie terenów niepublicznych, z zastrzeżeniem ustaleń: §4 tabela nr 1 rubryka A pkt.3, tabela nr 3 rubryka A pkt 3, tabela nr 10 rubryka A pkt 3 i tabela nr 12 rubryka A pkt 3.
 - 5 m w sąsiedztwie publicznych ciągów komunikacyjnych , pod warunkiem nie zawężania tych ciągów poniżej wartości ustalonych w planie.

- 10) **obowiązujących przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz przepisy wprowadzane w terminach późniejszych,
- 11) **objektach istniejących** – należy przez to rozumieć obiekty istniejące na obszarze objętym planem w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni całkowitej nadziemnych kondygnacji stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki,
- 13) **wskaźniku zabudowy działki** - należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki. Wyklucza się etapowanie inwestycji w sposób nie spełniający wymagań dot. wskaźnika zabudowy działki w poszczególnych rozpatrywanych etapach,
- 14) **dachu symetrycznym** - należy przez to rozumieć dach o kalenicy biegnącej w osi (osiach) głównej bryły budynku, jednakowym kącie nachylenia połaci oraz symetrii układu połaci w widoku od strony linii zabudowy lub od strony ulicy w przypadku braku ozn. linii zabudowy ,
- 15) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną dla kubatury obiektu wzdłuż której wymaga się usytuowania ściany obiektu. Przekroczenie obowiązującej linii zabudowy kubaturowymi elementami wystroju elewacji jest dopuszczalne w zakresie max. 1,5m i na długości max. 20% ściany frontowej.
- 16) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku,
- 17) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w il. kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym lub mierzoną w linii frontowej elewacji od średniej rzędnej terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) i odnoszącą się do:
 - a) kalenicy lub okapu dachu (zgodnie z ustaleniami szczegółowymi nin. uchwały) w wypadku dachu stromego,
 - b) pełnej wysokości obiektu w wypadku dachu płaskiego.
- 18) **orientacyjnych granicach podziałów geodezyjnych** – należy przez to rozumieć linie wyznaczające nowe granice parcelacyjne terenu; ustala się możliwość korygowania ich przebiegu, przy zachowaniu układu podziału na działki i ilości wydzielanych działek zgodnie z rysunkiem planu oraz zachowaniu warunków podziału określonych w ustaleniach szczegółowych nin. uchwały. Odstąpienie od wskazanego podziału może nastąpić na warunkach określonych w nin. uchwale.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia w rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
- 3) przeznaczenie terenów - wyrażone na rysunku planu symbolami literowymi i cyfrowymi,
- 4) oznaczenia dotyczące kategoryzacji elementów układu komunikacyjnego
- 5) wymagania kształtowania ładu przestrzennego dla trwale adaptowanej bądź nowo realizowanej zabudowy oraz dla zagospodarowania terenu, w tym obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oraz oznaczenie kierunku głównej kalenicy w budynku.
- 6) orientacyjne granice podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
- 7) orientacyjna granica obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
- 8) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.
- 9) granice stref ochrony konserwatorskiej A i B,
- 10) oznaczenia drzew i zespołów drzew do zachowania,
- 11) przebieg trasy rowerowej .

2. Oznaczenia na rysunku planu nie będące ustaleniami obowiązującymi mają charakter informacyjny.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 4.

Dla poszczególnych terenów na obszarze objętym planem wprowadza się następujące ustalenia szczególne podane w poniższych tabelach:

Tabela nr 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem : MN		
Problematyka planu	Numer terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	1-20	1) Przeznaczenie podstawowe terenu: - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dla jednostek terenowych 1-4, 6-13 i 16-20, - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej dla jednostek terenowych 5, 14 i 15, z zastrzeżeniem ustaleń dla jednostki terenowej nr 5, wraz z niezbędnym zakresem urządzeń towarzyszących. 2) Przeznaczenie uzupełniające: - usługi w lokalach użytkowych wydzielanych w budynkach jednorodzinnych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, z zastrzeżeniem ustaleń dla jednostki terenowej nr 5. - obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym, - zieleń urządzona, - sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem masztów antenowych, 3) Orientacyjna linia rozgraniczająca teren 10 MN i KK może ulec przesunięciu w kierunku terenu KK w przypadku zmiany granic terenu zamkniętego, w zakresie wynikającym z decyzji ustanawiającej teren zamknięty.
	5	Dla budynku na dz. nr 269/4 położonego bezpośrednio przy ulicy ozn. symbolem 5KD/D dopuszcza się funkcję usługową w Nielimitowanym zakresie z możliwością rezygnacji z funkcji mieszkaniowej.
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1 - 19	1) Ewentualna uciążliwość wynikająca z działalności prowadzonej w obrębie poszczególnych działek nie może przekraczać granic tych działek, 2) Ze względów akustycznych tereny MN kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w myśl art. 114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska, 3) Ogrzewanie budynków należy rozwiązywać w oparciu o proekologiczne źródła energii, 4) Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonych działek nie może być mniejszy niż 25%, 5) Gospodarkę odpadami należy trwale rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne
C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	12, 17, 19	Wszelkie roboty budowlane na budynkach objętych ewidencją zabytków należy poprzedzić uzgodnieniem z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Ustala się trwałą adaptację tych budynków z prawem rozbudowy pod warunkiem zachowania bądź przywrócenia wartości historycznych oraz nawiązania do cech historycznych w częściach dobudowywanych.