

Zarządzenie nr 36 /2009
Burmistrza GiM Gryfów Śląski
z dnia 12.05.2009 roku

w sprawie: rozpatrzenia uwag wniesionych do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Floriańskiej w Gryfowie Śląskim.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001r. nr 142, poz.1591 ze zmianami) oraz na podstawie art. 17 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80, poz. 717 ze zmianami).

Burmistrz Gminy i Miasta Gryfów Śląski
zarządza, co następuje:

§ 1

Uwagi wniesione do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Floriańskiej w Gryfowie Śląskim wniesione przez Przedsiębiorstwo Projektowania i Realizacji Budownictwa BLU 88 Bogdan Ludkowski pismem z dnia 06.05.2009r. (data wpływu 08.05.2009r.), postanawiam rozpatrzyć w sposób określony w załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie Zarządzenia powierzam Zastępcy Burmistrza Gminy i Miasta Gryfów Śląski.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Floriańskiej w Gryfowie Śląskim

przedmiot uwagi	aktualne ustalenie projektu planu	rozstrzygnięcia uwag	
		Uwagi uwzględnione	Uwagi nie uwzględnione
<p>Teren o symbolu MWn.1 objąć n/w przeznaczeniami:</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: Teren usług sportu i turystyki, usług zdrowia, usług oświaty. Dopuszcza się na terenie usług sportu i rekreacji pensjonaty, motele, hotele, domy sanatoryjne, baseny, sauny, gabinety odnowy biologicznej, obiekty z funkcją rehabilitacyjno – leczniczą. Dopuszcza się na terenie usług zdrowia: domy spokojnej starości, domy wychowawcze, przychodnie lekarskie, gabinety lekarskie. Dopuszcza się na terenie usług oświaty szkoły, przedszkola, żłobki, bursy szkolne.</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające: Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług komercyjnych usytuowanych w parterze budynków, obiekty handlowe małogabarytowe do 400m² powierzchni sprzedaży, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne, place rekreacyjne i place zabaw dla dzieci, zieleń urządzone, ogrodzenia, urządzenia towarzyszące: drogi osiedlowe, miejsca parkingowe, urządzenia infrastruktury technicznej zabudowa gospodarcza i garażowa, utwardzone ścieżki piesze i rowerowe.</p>	<p>1. Przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, 2. Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się.</p>		<p>Uwaga nie uwzględniona. W pierwszej redakcji projekt planu rozpatrywany teren oznaczony był symbolem MWn,U.1 i przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i/lub usługi (w tym usługi wymienione przez Wnoszącego uwagę). W trakcie wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego, do ustaleń tych uwagę wnieśli Państwo Helena i Ryszard Buczkowscy, postulując likwidację funkcji usługowych w granicach w/w terenu. Zarządzeniem Nr 14/2009 z dnia 04 marca 2009r. uwaga ta została uwzględniona przez Burmistrza Gminy i Miasta Gryfów Śląski a projekt planu stosownie skorygowany. Po rozważeniu opisanych powyżej okoliczności Burmistrz zdecydował o podtrzymaniu wcześniej zajętego stanowiska i nie uwzględnieniu uwagi.</p> <p>Ponadto zgodnie z zawartą w projekcie planu definicją przeznaczenia podstawowego jest to przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu, Zatem projekt planu przewiduje realizację na terenie MWn.1 takich form</p>

			zagospodarowania jak zieleń, place rekreacyjne, place zabaw, obiekty malej architektury, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, ogrodzenia itp.
W rubryce B ustaleń odnoszących się do terenów MWn.1 oraz MN,MWn,U.1 wprowadzić zapis: Energję do celów grzewczych i technologicznych należy pozyskać z sieci gazowych, elektroenergetycznych lub w oparciu o źródła proekologiczne	Energję dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać w oparciu o źródła proekologiczne	Uwaga jest uwzględniona w obecnych zapisach projektu planu – systemy grzewcze bazujące na gazie przewodowym oraz energii elektrycznej (z sieci) należą do rozwiązań proekologicznych.	
W rubryce B ustaleń odnoszących się do terenu MWn.1 oraz MN,MWn,U.1 wprowadzić zapis: Ścieki opadowe z nawierzchni służących komunikacji kołowej przed odprowadzeniem do odpowiednich systemów kanalizacji należy podczyścić o ile wymagają tego przepisy szczególne	Ścieki opadowe z nawierzchni służących komunikacji kołowej przed odprowadzeniem do odpowiednich systemów kanalizacji należy podczyścić w stopniu wymaganym obowiązującymi przepisami szczególnymi	Uwaga uwzględniona	
W rubryce C ustaleń odnoszących się do terenów MWn.1 wprowadzić wskaźnik intensywności zabudowy 2.0	Wskaźnik intensywności zabudowy – maksimum 1.0		Uwaga nie uwzględniona Zarządzeniem Nr 14/2009 z dnia 04 marca 2009r. Burmistrz Gminy i Miasta Gryfów Śląski uwzględnił uwagę dotyczącą maksymalnej wysokości zabudowy na terenie MWn.1 decydując, że parametr ten nie może przekroczyć 12,00m. Przy tak ustalonej wysokości oraz przy wskaźniku zabudowy działki na poziomie 0,4 zwiększanie parametru intensywności zabudowy jest bezcelowe.
W rubryce C ustaleń odnoszących się do terenu MWn.1 dopuścić maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 17,00m z wyłączeniem pasa szerokości 5,00m od nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż posesji nr 17 i 19 przy ul. Floriańskiej, dla którego ustala się maksymalną wysokość 12,00m	Wysokość zabudowy, mierzona od poziomu ul. Floriańskiej na wysokości posesji nr 19 - maksimum 12,00m,		Uwaga nie uwzględniona

<p>W rubryce E ustaleń odnoszących się do terenu MWn.1 wprowadzić zapis: Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane pod warunkami:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zapewnienia minimalnej powierzchni samodzielnej działki na poziomie 800m², - zachowania wymagań określonych w rubryce C na każdej działce budowlanej 	<p>Dopuszcza się podział terenu na 2 działki budowlane pod warunkiem:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zapewnienia minimalnej powierzchni samodzielnej działki na poziomie 900m², 2) zachowania wymagań określonych w rubryce C na każdej działce budowlanej, 	<p>Uwaga uwzględniona</p>	
<p>W rubryce A ustaleń odnoszących się do terenu o symbolu MN,MWn,U.1 w przeznaczeniu podstawowym teren zabudowy usługowej oznaczyć jako punkt 3 a nie punkt 1</p>	<p>Błąd redakcyjny</p>	<p>Uwaga uwzględniona</p>	
<p>W rubryce A ustaleń odnoszących się do terenu o symbolu MN,MWn,U.1 skreślić ustępy 2 i 3</p>	<ol style="list-style-type: none"> 2. Na działkach obsługiwanych przez ten sam ciąg komunikacyjny wymaga się wprowadzenia jednego typu zabudowy - tj. zabudowy mieszkaniowej jedno- lub wielorodzinnej (w tym z usługami wbudowanymi) albo zabudowy usługowej, 3. Funkcja usługowa może być realizowana jako samodzielna lub towarzyszącą mieszkalnictwu. 		<p>Uwagi nie uwzględnione. Ust. 2 - Kwestionowane zapisy mają na celu zagwarantowanie jednorodności funkcjonalnej zabudowy sytuowanej wzdłuż poszczególnych ulic w celu obniżenia ryzyka konfliktów sąsiedztwa i wzajemnych uciążliwości, a także uzyskania lepszego efektu przestrzennego wynikającego z podobnych funkcji budynków sąsiednich. Ust. 3 – Zapis ten nie ogranicza Inwestora, a jego celem jest jedynie jednoznaczne określenie warunków realizacji funkcji usługowej.</p>
<p>W rubryce B ustaleń odnoszących się do terenu o symbolu MN,MWn,U.1 wprowadzić zapis: Ustala się minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych w obrębie działki budowlanej na poziomie 20% niezależnie od przeznaczenia terenu.</p>	<p>Ustala się minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych w obrębie działki budowlanej:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) w przypadku wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (w tym także łączoną z usługami) – na poziomie 35%, 2) w przypadku przeznaczenia terenu pod pozostałe funkcje – na poziomie 25%. 		<p>Uwaga nie uwzględniona. Ustalone w projekcie planu wskaźniki terenów biologicznie czynnych zostały ustalone na standardowym poziomie i skorelowane ze wskaźnikami występującymi w obrębie terenów sąsiednich.</p>

W rubryce C ustaleń odnoszących się do terenów MN,MWn,U.1 wprowadzić wskaźnik intensywności zabudowy 2.0	Wskaźnik intensywności zabudowy maks.1.0		Uwaga nie uwzględniona. Zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy jest bezcelowe w związku z decyzją o nie zwiększaniu wysokości zabudowy (rozstrzygnięcie uwagi poniżej)
W rubryce C ustaleń odnoszących się do terenów MN,MWn,U.1 dopuścić maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 17,00m z wyłączeniem pasa szerokości 5,00m od nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż posesji nr 19 przy ul. Floriańskiej, dla którego ustala się maksymalną wysokość 12,00m	Wysokość zabudowy - maksimum 12,00m. Wysokość tę należy mierzyć od poziomu ul. Floriańskiej		Uwaga nie uwzględniona Zwiększenie wysokości zabudowy jest nie uzasadnione przestrzennie – umożliwiłoby wprowadzenie zabudowy 5-cio kondygnacyjnej na osiedlu domków jednorodzinnych – tworząc dysonans kompozycyjny i funkcjonalny
W rubryce C ustaleń odnoszących się do terenów MN,MWn,U.1 dopuścić dachy o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 30-45 ⁰ , kryte dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze czerwonym	Dachy – symetryczne o kącie nachylenia połaci, zawartym w zakresie 40-45 ⁰ , kryte dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze czerwonym,	Uwaga uwzględniona w części poprzez następującą korektę zapisu projektu planu: dachy – symetryczne o kącie nachylenia połaci, zawartym w zakresie 35-45 ⁰ , jednakowym we wszystkich budynkach usytuowanych w obrębie terenu, kryte dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze czerwonym,	
W rubryce C ustaleń odnoszących się do terenów MN,MWn,U.1 wprowadzić następujący zapis w ust. 6: garaże – dopuszcza się w formie zwartych zespołów o maksymalnej liczbie stanowisk odpowiadającej liczbie mieszkań realizowanych w obrębie działki, sytuowane w głębi działki, z dopuszczeniem lokalizacji bezpośrednio przy jej granicy, lub jako wbudowane w budynek	Garaże – wyłącznie w formie zwartych zespołów o maksymalnej liczbie stanowisk odpowiadającej liczbie mieszkań realizowanych w obrębie działki, sytuowane w głębi działki, z dopuszczeniem lokalizacji bezpośrednio przy jej granicy,	Uwaga uwzględniona	
W rubryce C ustaleń odnoszących się do terenów MN,MWn,U.1 ustalić wysokość ogrodzeń na poziomie maksimum 1,50m	Wysokość ogrodzeń – 1,20m	Uwaga uwzględniona w części, z zastrzeżeniem wprowadzenia dodatkowego wymogu jednakowej wysokości ogrodzenia wzdłuż przyległego odcinka ulicy,	

<p>W rubryce E ustaleń odnoszących się do terenów MN,MWn,U.1 wykreślić zapisy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ust. 1 pkt 3 - ust. 2 - ust. 3 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zmiana oznaczonego na rysunku podziału terenu jest dopuszczalna pod warunkiem: <ol style="list-style-type: none"> 1) zachowania ustaleń regulacyjnych planu, 2) objęcia wstępnym projektem podziału całego terenu, 3) nie zwiększenia liczby działek w stosunku do rysunku planu, 2. Wymagania ust. 1 pkt.3 nie dotyczą działek o powierzchni do 25m², wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej, 3. Od wymogu, o którym mowa w ust. 1 pkt. 2 można odstąpić o ile przedmiotem zmiany podziału jest: <ol style="list-style-type: none"> 1) przesunięcie granicy pomiędzy 2 działkami w zakresie nie większym niż 3,00m o ile pozostałe granice nie ulegają zmianie, 2) wydzielenie działki pod infrastrukturę techniczną o powierzchni do 25m², kosztem jednej z działek, 		<p>Uwaga nie uwzględniona</p>
<p>Wykreślić zapis zawarty w rubryce F ustaleń odnoszących się do terenów MN,MWn,U.1</p>	<p>Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.</p>		<p>Uwaga nie uwzględniona</p>