

Uchwała Nr XL/131/04
Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski
z dnia 30 grudnia 2004 r.

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
północnej części miasta Gryfów Śląski

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą nr XIII/52/2003 z dnia 23 września 2003 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Gryfów Śląski, **uchwała się co następuje:**

Rozdział 1
Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Gryfów Śląski. Plan obejmuje teren położony pomiędzy ulicami Jeleniogórską i Lwówecką oraz granicą miasta Gryfów Śląski.

§ 2

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu - załącznik graficzny nr 1 w skali 1:2000,
2. Załącznikami do niniejszej uchwały, nie będącymi ustaleniami planu, są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania.

§ 3

1. W planie określono:
 - 1) w rozdziale 2 i 3 uchwały oraz na rysunku planu:
 - a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - f) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - g) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - h) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

- i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - j) granice terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) w rozdziale 4 uchwały:
- a) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - b) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - c) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu to: przebiegi linii rozgraniczających, przeznaczenie terenu, ustalenia dotyczące istniejącej i projektowanej zabudowy, przebiegi linii zabudowy, lokalizacje zespołów zieleni wysokiej.
3. Na rysunku planu i w rozdziale 3 uchwały dla poszczególnych terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi zastosowano oznaczenia liczbowe i literowe. W obrębie niektórych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi drogi wewnętrzne wydzielono liniami podziałów nieruchomości i oznaczono symbolem KDW. Oznaczenia literowe określają przeważające (podstawowe) funkcje terenów. Tereny dróg publicznych i wewnętrznych oznaczono odpowiednio KD i KDW.
4. Przebiegi krawężników projektowanych jezdni oraz projektowane podziały nieruchomości mają charakter orientacyjny i mogą być korygowane i zmieniane, jeżeli wymaga tego np. program sytuowanej inwestycji, pod warunkiem zachowania wymogów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem dla wszystkich terenów.

§ 4

1. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ogólne ustalenia funkcjonalno-przestrzenne, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, zasady ochrony środowiska i reguły realizacji zagospodarowania, zawarte w ustaleniach tekstowych w rozdziałach 2 i 4 niniejszej uchwały.
2. Obszar objęty planem podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania. Terenom, którym nadano oznaczenia liczbowe i literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.
3. W planie ustalono przeważające (podstawowe) funkcje terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi i oznaczono je symbolami literowymi w rysunku planu. Przeważająca (podstawowa) funkcja terenu w trakcie realizacji ustaleń planu winna stać się dominującą formą wykorzystania terenu. Wyznaczono tereny o jednej, przesądzonej funkcji podstawowej oraz tereny, które mogą być wykorzystywane pod dwie lub więcej funkcji (alternatywnie lub łącznie, wg ustaleń szczegółowych). Funkcje uzupełniające mogą być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej. Funkcje uzupełniające oraz warunki ich dopuszczenia określają szczegółowe ustalenia tekstowe.
4. Przebiegi linii rozgraniczających określa rysunek planu. Ustalone linie rozgraniczające są przesądzonymi, obowiązującymi granicami przestrzeni publicznych lub działek. Orientacyjne linie rozgraniczające mogą być w postępowaniach lokalizacyjnych oraz w projektach podziału terenu korygowane na podstawie opracowań o większym

stopniu szczegółowości niż rysunek planu, jeżeli wymaga tego np. program sytuowanej inwestycji, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem dla wszystkich terenów. Możliwa jest modyfikacja orientacyjnych linii rozgraniczających maksymalnie o 15 m w sąsiedztwie terenów niepublicznych oraz maksymalnie o 5 m w sąsiedztwie dróg publicznych pod warunkiem nie zawężania ich szerokości poniżej wartości ustalonej w planie.

5. W rysunku planu przedstawiono przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają wykusze, zadaszenia przedwejściowe, podesty i schody, okapy, itp., wysunięte mniej niż 1,2 m poza obrys rzutu budynku.
6. Na terenach, na których nie określono przebiegów linii zabudowy obowiązują przepisy prawa powszechnego.

Rozdział 2

Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów

§ 5

Przeznaczenie terenów - podstawowe ustalenia funkcjonalne

1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono w ustale niach szczegółowych, w rozdziale 3 niniejszej uchwały. Ustalono podstawowe przeznaczenie terenów, funkcje uzupełniające oraz dla niektórych terenów funkcje dopuszczalne oraz warunki ich dopuszczenia. Dopuszcza się również pozostawienie funkcji istniejących, jeżeli nie powodują uciążliwości i nie kolidują z podstawowym przeznaczeniem terenu.
2. Działki komunalne położone w północnej części obszaru objętego planem przeznacza się pod powiększenie istniejącego cmentarza komunalnego.
3. Tereny na południe od cmentarza, w jego bezpośrednim sąsiedztwie przeznacza się pod lokalizację obiektów i urządzeń obsługi komunikacji samochodowej.
4. Zachowuje się dotychczasową funkcję mieszkaniową istniejącego osiedla domków jednorodzinnych przy ulicy Horyzont.
5. Ustala się również zachowanie istniejących pracowniczych ogrodów działkowych „Na Horyzoncie”.
6. Na zachód od ogrodów działkowych – tereny infrastruktury technicznej związane z gospodarką wodną – do zachowania.
7. Parcele w bezpośrednim sąsiedztwie Zakładu Wodociągów i Kanalizacji przeznacza się pod zabudowę usługową i administrację.
8. Tereny położone na wschód od ogrodów działkowych i na północ od ulic Jeleniogórskiej i Lwóweckiej przeznacza się pod zabudowę o funkcji przemysłowej, magazyny, hurtownie, zespoły zabudowy rzemieślniczej, usługi i administrację oraz obiekty obsługi komunikacji samochodowej i parkingi.
9. W południowo-wschodnim narożniku obszaru opracowania dopuszcza się rozbudowę istniejącego lub sytuowanie nowego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

10. Na wszystkich terenach – jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej - dopuszcza się lokalizowanie niewielkich, nieuciążliwych urządzeń i obiektów gospodarki komunalnej (stacje transformatorowe, pompownie wody, komory ciepłownicze itp.) na ewentualnie wydzielonych działkach o powierzchni do 100 m².
11. Dopuszcza się, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, lokalizację na obszarze opracowania stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń radiolokacyjnych, radiokomunikacyjnych i radionawigacyjnych w odległości 400 m od istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się zmniejszenie odległości pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli lub użytkowników gruntów zajmowanych przez zabudowę mieszkaniową.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W rozdziale 3 niniejszej uchwały w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi ustala się zasady przekształcania istniejącego zainwestowania, gabaryty projektowanych obiektów kubaturowych oraz określa wymagania dotyczące sposobów zagospodarowania terenów.
2. Gabaryty projektowanych obiektów, rodzaj dachu oraz - w niektórych przypadkach - maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy, ustalone zostały dla poszczególnych terenów w rozdziale 3 uchwały.
3. Wymaga się, aby usytuowanie projektowanych obiektów respektowało ustalone planem nieprzekraczalne linie zabudowy.
4. W liniach rozgraniczających ulic określonych w rysunku planu nie dopuszcza się sytuowania trwałych obiektów kubaturowych.
5. Nie przesądza się o sposobie gradzenia poszczególnych inwestycji, dopuszcza się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, gradzenie posesji ogrodzeniami pełnymi – w szczególności w części gdzie projektuje się zainwestowanie przemysłowe. Dopuszcza się ogradzanie posesji ogrodzeniami metalowymi, ażurowymi, na podmurówce.
6. W rysunku planu wskazano wartościową istniejącą zieleń wysoką przewidywaną do zachowania. Dopuszcza się wycinanie pojedynczych drzew, jeżeli wymaga tego ich stan zdrowotny.

§ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zalicza się – w rozumieniu przepisów art. 113 ust. 2 w związku z art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późniejszymi zmianami) do terenów zabudowy mieszkaniowej – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych – ogrody działkowe.
2. Przeznaczony do zabudowy teren należy zaopatrzyć w system odprowadzania ścieków i podłączyć do istniejących sieci kanalizacyjnych.

3. Dla ochrony gruntów i wód podziemnych place manewrowe i parkingi należy wypożyczyć w separatory ropopochodnych, w których winny być oczyszczane wody opadowe przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
4. W realizowanych kotłowniach lokalnych ustala się stosowanie paliw proekologicznych.
5. Zaleca się zachowanie istniejących szpalerów zieleni przyulicznej. Wymaga się realizacji uzupełniających szpalery nasadzeń zieleni wysokiej.
6. Nie ogranicza się możliwości wprowadzania innych, nie określonych w rysunku planu nasadzeń, o ile nie stoi to w sprzeczności z innymi ustaleniami planu i nie ogranicza możliwości realizowania ustalonego planem zainwestowania.
7. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego zawarto w §8 niniejszej uchwały.

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na całym obszarze objętym planem w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekty mające charakter zabytku archeologicznego – o odkryciu należy niezwłocznie powiadomić wojewódzkiego konserwatora zabytków.
2. Na terenach w rejonie wskazanych w rysunku planu stanowisk archeologicznych (1 R, 2 U, 6 ZC, 9 P,UR,U) w trakcie prowadzenia robót ziemnych należy zapewnić – na koszt inwestora – nadzór archeologiczny, a w razie potrzeby przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne.

§ 9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Terenami składającymi się na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem są:
 - 1) elementy układu komunikacji publicznej oznaczone w rysunku planu symbolami KD G, KD L i KD D,
 - 2) teren cmentarza oznaczony symbolem ZC,
 - 3) teren ogrodów działkowych oznaczony symbolem ZD.
2. W obrębie linii rozgraniczających ulic publicznych dopuszcza się lokalizację przystanków komunikacji publicznej, wiat przystankowych oraz w uzgodnieniu z zarządcą drogi tymczasowych obiektów handlowych jak np. kioski gazetowe o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
3. W obrębie przestrzeni publicznej cmentarza dopuszcza się lokalizację kaplic, niepublicznych obiektów towarzyszących związanych z przeznaczeniem podstawowym.
4. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych zawarto również w rozdziale 3 uchwały.

§ 10

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenów zawarto w rozdziale 3 uchwały, w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

§ 11

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

1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury określono w § 8 nin. uchwały.
2. W obrębie obszaru opracowania znajdują się ujęcia wody. Zgodnie z decyzją Starosty Lwóweckiego z dnia 16 listopada 2000 r. ustanowione zostały strefy ochronne ujęcia. W rysunku planu przedstawiono zasięgi stref ochronnych ujęć wód. Na terenach stref ochrony bezpośredniej obowiązują ograniczenia wynikające z ustawy Prawo wodne. Decyzja dotycząca ustanowienia tych stref nie nakłada dodatkowych ograniczeń i nakazów dla terenów położonych w obrębie stref ochronnych.
3. Na terenach objętych planem, poza terenami lasów (ZL) ochronie podlega istniejąca zieleń wysoka (za wyjątkiem drzew owocowych, drzew i krzewów, których wiek nie przekracza 5 lat oraz drzew i krzewów sadzonych na plantacjach. W przypadku wydawania zezwoleń na usuwanie drzew lub krzewów na inwestora może być nałożony obowiązek przesadzenia drzewa lub krzewu w inne miejsce lub dokonania nasadzeń rekompensujących. Dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych poprawą bezpieczeństwa ruchu wycinanie drzew znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg.
4. Ochronie podlegają grunty rolne i leśne, na których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz zasady gospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych.
5. W granicach objętych planem nie ma innych terenów ani obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§ 12

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

Szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu oraz – w niektórych wypadkach wskaźniki kształtowania zagospodarowania ustalone zostały dla poszczególnych terenów w rozdziale 3 uchwały.

§ 13

Podstawowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów zainwestowanych z istniejących ulic oraz z ulic wewnętrznych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
2. Krawężniki jezdni przedstawione na rysunku nie są przesądzeniem planu i mogą być w projektach zagospodarowania korygowane.
3. W obrębie zainwestowywanych terenów wymaga się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych. Zaleca się:
 - 1) dla administracji i handlu – 1 mp na 40 m² powierzchni użytkowej,
 - 2) dla kościołów – 1 mp na 40 miejsc siedzących,
 - 3) dla restauracji – 1 mp 8 m² sali konsumpcyjnej,

- 4) dla hoteli, pensjonatów – 1 mp na 1 pokój,
 - 5) dla hurtowni i przedsiębiorstw – 1 mp na 50-70 m² powierzchni użytkowej lub na 3 zatrudnionych,
 - 6) dla placów wystawowych – 1 mp na 100 m² pow. użytkowej lub 1 mp na 1 osobę zatrudnioną,
 - 7) dla warsztatów samochodowych – 6 mp na 1 stanowisko napraw,
 - 8) dla myjni samochodowych – 3 mp na 1 stanowisko do mycia,
 - 9) dla cmentarzy – 1mp na 2000 m² powierzchni działki,
 - 10) dla ogrodów działkowych – 1 mp na 3 ogródki.
4. Sieć dróg publicznych uzupełniają określone w rysunku planu drogi wewnętrzne – ulice dojazdowe.
 5. Szczegółowe ustalenia dotyczące poszczególnych dróg publicznych i wewnętrznych ulic dojazdowych zawiera rozdział 3.

§ 14

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Istniejące na terenie objętym planem sieci podziemne oraz elektroenergetyczne linie 20 kV – do zachowania. W okresie perspektywy nie przewiduje się prowadzenia przez teren objęty planem nowych sieci magistralnych.
2. Dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci uzbrojenia podziemnego nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym w niniejszym planie. Nie ogranicza się możliwości dokonywania wymiany i remontów odcinków istniejących sieci. Dopuszcza się również korekty przebiegu sieci kolidujących z projektowanym zainwestowaniem w uzgodnieniu z ich zarządcą.
3. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Zaleca się prowadzenie nowych odcinków sieci jako sieci podziemne, w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic – w uzgodnieniu z zarządcą drogi, wzdłuż istniejących i projektowanych korytarzy infrastruktury technicznej i granic działek.
4. Nowe zainwestowanie należy zaopatrywać w wodę z systemu istniejących i projektowanych wodociągów włączonych do istniejących wodociągów znajdujących się na terenie opracowania. Dopuszcza się wymianę istniejącej sieci wodociągowej na sieć o większych średnicach lub realizację nowego systemu zaopatrzenia w wodę dla zaspokojenia potrzeb projektowanych obiektów produkcyjnych i usługowych oraz zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej.
5. Ścieki bytowo-gospodarcze z terenu projektowanego zainwestowania przemysłowo-usługowego należy odprowadzać projektowanym systemem kanałów do istniejącej sieci kanalizacyjnej i dalej do oczyszczalni miejskiej. Ścieki wytwarzane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej – w uzasadnionych wypadkach – stosownie podczyszczone.
6. Do czasu zrealizowania kanału deszczowego w ul. Jeleniogórskiej - wody opadowe należy zagospodarowywać na poszczególnych posesjach. Zaleca się wyposażenie sieci dróg w sieć kanalizacji deszczowej.
7. Wody deszczowe, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi – z terenów większych placów parkingowych i placów manewrowych – winny być

- przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej oczyszczone w stosownych separatorach.
8. Do rejonu objętego planem w okresie perspektywy nie przewiduje się doprowadzenia sieci ciepłowniczych z ciepłowni komunalnych. Obiekty kubaturowe winny być ogrzewane przez indywidualne lub zbiorowe kotłownie. Ustala się zakaz opalania kotłowni paliwami nieekologicznymi, zalecając stosowanie gazu przewodowego.
 9. Ustala się doprowadzenie gazu przewodowego do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania, za wyjątkiem terenu cmentarza. Nie przewiduje się realizacji nowych stacji redukcyjno-pomiarowych w rejonie objętym planem.
 10. Na terenie objętym planem wyklucza się możliwość lokalizowania naziemnych zbiorników propanu-butanu.
 11. Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania. Zasilanie projektowanego zainwestowania – z istniejących sieci nn, istniejących stacji transformatorowych leżących poza granicami terenu objętego planem oraz ewentualnie projektowanych stacji transformatorowych, lokalizowanych na terenie 9 P,UR,U. Istniejące linie SN L-823 i L-110 – do zachowania. Dopuszcza się rozbudowę systemu sieci nn i SN wg ustaleń określonych w ust. 2, na warunkach uzgodnionych z dostawcą energii. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi inwestor winien ustalić warunki likwidacji kolizji z Koncernem Energetycznym. Na całym terenie – z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 – dopuszcza się realizowanie nowych stacji 20/0,4 kV stosownie do potrzeb, na ewentualnie wydzielanych działkach o powierzchni do 100 m². Dopuszcza się zbliżenia ścian obiektów stacji transformatorowych na odległość 1,5 m od granic działek.
 12. Istniejące telekomunikacyjne linie kablowe – do zachowania. Nie ogranicza się możliwości rozbudowy kablowej sieci telekomunikacyjnej na obszarze objętym planem.
 13. Dopuszcza się, jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, lokalizację w granicach opracowania stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń radiolokacyjnych, radiokomunikacyjnych i radionawigacyjnych w odległości 400 m od istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się zmniejszenie odległości pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli lub użytkowników gruntów zajmowanych przez zabudowę mieszkaniową.
 14. Odpady niebezpieczne (np. szlasy z separatorów, odpadowe oleje hydrauliczne, płyny hamulcowe) winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych. Pozostałe odpady mogą być składowane na istniejącym wysypisku komunalnym.

§ 15

Granice terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Na terenie oznaczonym symbolem 11 U,UC ustala się możliwość budowy obiektu handlowego o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m² z towarami niespożywczymi, dopuszczając magazyn handlowy, magazyn klubowy, sklep wyspecjalizowany, park handlowy.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych
liniami rozgraniczającymi

§ 16

1 R

1. Tereny otwarte, wykorzystywane rolniczo i trwale użytki zielone.
2. Przeznaczenie uzupełniające to:
 - 1) szklarnie, uprawy pod foliami, ogrody, sady, plantacje,
 - 2) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
 - 3) zieleń urządzona i nieurzadzona,
 - 4) stawy hodowlane, zbiorniki wodne o funkcjach rekreacyjnych i krajobrazowych, inne wody otwarte,
 - 5) urządzenia melioracji wodnych,
 - 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej oraz obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych na terenach położonych na wschód od ulicy dojazdowej 16KD.
4. Maksymalna dopuszczalna wysokość projektowanej zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe.
5. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 30%.
6. Projektowana zabudowa mieszkaniowa winna charakteryzować się wzajemnie do siebie zbliżonymi parametrami takimi, jak:
 - 1) formą oraz wysokością dachu,
 - 2) układem kalenic,
 - 3) poziomem posadowienia podłogi i parteru,
 - 4) zastosowanymi materiałami wykończeniowymi,
 - 5) linią zabudowy.
7. Dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych urządzeń radiolokacyjnych, radiokomunikacyjnych i radionawigacyjnych w odległości 400 m od istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się zmniejszenie odległości pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli lub użytkowników gruntów zajmowanych przez zabudowę mieszkaniową.
8. Zaleca się, w celu poprawy obsługi komunikacyjnej terenu, wydzielenie liniami rozgraniczającymi o szerokości min. 10 m i poszerzenie istniejącej drogi położonej na działce nr 10 (16 KD).
9. Po realizacji włączenia ulicy dojazdowej 16 KD do ulicy Jeleniogórskiej, zaleca się korektę przebiegu południowego fragmentu istniejącej drogi prowadzącej na teren gminy Olszyna i włączenie jej do ulicy 16 KD.
10. Dopuszcza się wtórną parcelację terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz pod warunkiem zachowania minimalnej wielkości działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową – 0,25 ha.
11. Fragment przebiegającej przez teren istniejącej elektroenergetycznej linii SN L-823 – do zachowania. W przypadku ewentualnej kolizji z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się przebudowę linii po uprzednim uzgodnieniu warunków usunięcia kolizji z Koncernem Energetycznym.

§ 17

2 U

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – usługi z zielenią towarzyszącą takie jak: obiekty handlowe, salony samochodowe, bary, restauracje, zajazdy, hotele, obiekty administracyjne itp.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) parkingi towarzyszące,
 - 2) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - 3) zieleń urządzona,
 - 4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów antenowych i innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
3. Ustala się max. wskaźnik zabudowy terenu 20%.
4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.
5. Dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci 35 do 45 stopni.
6. Projektowana zabudowa winna charakteryzować się jednakowymi lub wzajemnie do siebie zbliżonymi parametrami takimi, jak:
 - 1) formą oraz wysokością dachu,
 - 2) układem kalenic,
 - 3) poziomem posadowienia podłogi i parteru,
 - 4) zastosowanymi materiałami wykończeniowymi,
 - 5) linią zabudowy.
7. Ze względu na eksponowaną lokalizację od strony drogi krajowej ustala się wymóg stosowania materiałów wykończeniowych z kamienia, ceramiki, drewna, tynków mineralnych itp. Wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych. W kolorystyce należy stosować barwy stonowane i zharmonizowane z otoczeniem.
8. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wydzielonych działek nie może być mniejszy niż 25%.
9. Wymaga się realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla zatrudnionych i użytkowników (por. ustalenia w § 13 ust. 3).
10. Nie dopuszcza się realizacji ogrodzeń pełnych lub o przęsłach z typowych elementów betonowych.
11. Obsługa komunikacyjna – z ulicy dojazdowej od strony zachodniej (16 KD). Dopuszcza się realizację nowego włączenia do ulicy Jeleniogórskiej po uprzednim ustaleniu warunków z zarządcą drogi.
12. Przecinająca teren napowietrzna linia SN L-823 – do zachowania. Dopuszcza się jej przebudowę w przypadku kolizji z projektowanym zainwestowaniem po uprzednim ustaleniu warunków usunięcia kolizji lub zmiany trasy z Koncernem Energetycznym.
13. W rysunku planu przedstawiono orientacyjne podziały nieruchomości. Dopuszcza się odstąpienie od parcelacji lub wtórną parcelację terenu inną niż zaproponowana pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę 0,40ha.

§ 18

3 W,Z

1. Parcele zajmowane przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Zakładu Budżetowego Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Na działkach znajdują się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związane z gospodarką wodną – w tym ujęcie wody. Teren w znacznej części zajmuje zieleń wysoka. Ustala się zachowanie dotychczasowej podstawowej funkcji terenu.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) parkingi,
 - 2) obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - 3) obiekty gospodarcze i garaże,
 - 4) zieleń urządzona,
 - 5) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów antenowych i innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
3. Dopuszcza się adaptację i ewentualną przebudowę istniejącego budynku administracyjnego na cele określone w ust. 1 i/lub 2.
4. Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy kubaturowej administracyjnej lub związanej z gospodarką wodną.
5. Maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe.
6. Ustala się stosowanie dachów o kącie nachylenia połąci 35 do 45 stopni.
7. Sytuując nową zabudowę kubaturową należy zachować istniejącą wartościową zieleń wysoką.
8. Obsługa komunikacyjna – z ulicy Jeleniogórskiej – jak w stanie istniejącym.

§ 19

4 MN

1. Zespół istniejącej zabudowy jednorodzinnej - bliźniaczej. Ustala się zachowanie dotychczasowej podstawowej funkcji terenu.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - 2) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - 3) sady, ogrody przydomowe,
 - 4) zieleń urządzona,
 - 5) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów antenowych i innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
3. Dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków. Wymaga się dostosowywania dobudowywanych części budynków do istniejącej zabudowy w zakresie wysokości, geometrii i kąta nachylenia dachów oraz materiałów elewacyjnych i pokrycia dachu. Nie dopuszcza się nadbudowy budynków.
4. Dopuszcza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych przy zachowaniu ustalonej linii zabudowy.
5. Projektowana zabudowa winna nawiązywać do istniejących budynków mieszkalnych parametrami takimi, jak:
 - 1) formą oraz wysokością dachu,

- 2) układem kalenic,
 - 3) poziomem posadowienia podłogi i parteru,
 - 4) zastosowanymi materiałami wykończeniowymi.
6. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy mieszkaniowej – 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe.
 7. Dopuszcza się budowę nowych obiektów gospodarczych lub garaży wolnostojących. Dopuszcza się sytuowanie garaży przy granicach działek.
 8. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki nie może być mniejszy niż 25%.
 9. Dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
 10. Wjazdy na posesje z istniejącej ulicy dojazdowej Horyzont. Obsługa komunikacyjna całego kwartału – z istniejącej drogi lokalnej 14 KD.

§ 20

5 ZD

1. Zespół istniejących ogrodów działkowych – do trwałej adaptacji.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - 2) parkingi,
 - 3) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów antenowych i innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
3. Obsługa komunikacyjna – z istniejącej ulicy lokalnej 14 KD.
4. Fragment przebiegającej przez teren istniejącej elektroenergetycznej linii SN L-110 – do zachowania.

§ 21

6 ZC

1. Istniejący cmentarz komunalny wraz z rezerwą terenu przeznaczoną na jego powiększenie.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) kaplica,
 - 2) niewielkie niepubliczne obiekty handlowe związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - 3) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów antenowych i innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
3. Fragment przebiegającej przez teren istniejącej elektroenergetycznej linii SN L-823 – do zachowania.
4. Obsługa komunikacyjna – z istniejącej ulicy lokalnej 14 KD i/lub ulicą dojazdową projektowaną w śladzie istniejącej drogi polnej biegnącej na wschód od kwartału cmentarza.

§ 22

7 KS

1. Teren przeznaczony pod lokalizację usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej typu: parkingi, stacje paliw, warsztaty, myjnie, zespoły garaży itp.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - 2) zieleń urządzona,
 - 3) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Obsługa komunikacyjna – z ulicy 14 KD i/lub z ulicy dojazdowej biegnącej na południowy-wschód od granic terenu.
4. Dopuszcza się wtórną parcelację terenu, wymagając – w wypadku przeprowadzania takiego podziału – wydzielenia ulic dojazdowych liniami rozgraniczającymi o szerokości min. 10 m.

§ 23

8 R

1. Tereny użytków rolnych i trwałych użytków zielonych.
2. Przeznaczenie uzupełniające to:
 - 1) szklarnie, uprawy pod foliami, ogrody, sady, plantacje,
 - 2) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
 - 3) zieleń urządzona i nieurzadzona,
 - 4) stawy hodowlane, zbiorniki wodne o funkcjach rekreacyjnych i krajobrazowych, inne wody otwarte,
 - 5) urządzenia melioracji wodnych,
 - 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w tym stacje bazowe telefonii komórkowej oraz inne urządzenia radiolokacyjne, radiokomunikacyjne i radionawigacyjne.
3. Ustala się zakaz wprowadzania wszelkiej zabudowy kubaturowej.
4. Zaleca się wydzielenie wewnętrznej ulicy dojazdowej o minimalnej szerokości 10 m w śladzie istniejącej drogi polnej położonej na działce nr 52.

§ 24

9 P,UR,U

1. Teren projektowanego zespołu zabudowy o szeroko rozumianych funkcjach produkcyjnych (P), rzemiosła (UR), handlu hurtowego, magazynów i usług (U) lub tp. z niezbędnym zakresem urządzeń towarzyszących.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) parkingi dla użytkowników terenu,
 - 2) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - 3) zieleń urządzona,
 - 4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów antenowych i innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
3. Wyklucza się prowadzenie działalności znacząco oddziałującej na środowisko.
4. Wymaga się, aby ewentualne uciążliwości wynikające z działalności prowadzonej na terenie nie wykraczały poza granice nieruchomości inwestorów.

5. Dla projektowanej zabudowy ustala się max. dopuszczaną wysokość – 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy z możliwością odstąpienia z przyczyn technologicznych związanych z prowadzoną działalnością.
6. Z uwagi na eksponowaną lokalizację od strony drogi krajowej, zakazuje się sytuowania typowych obiektów kontenerowych oraz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i agresywnej kolorystyki.
7. Wymaga się zapewnienia w obrębie działek niezbędnych miejsc parkingowych w tym dla samochodów ciężarowych.
8. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wydzielonych działek – 25%.
9. Zakazuje się ogradzania posesji położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych ogrodzeniami pełnymi oraz stosowania ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych.
10. Obsługa komunikacyjna – z ulicy 14 KD oraz z drogi wewnętrznej KDW.
11. Zaleca się przeprowadzenie procedury scalenia oraz ponownego podziału części działek w celu umożliwienia ich lepszego zagospodarowania.
12. Dopuszcza się parcelację terenu, inną niż przedstawiona w rysunku planu pod warunkiem zachowania minimalnej wielkości działki 0,5 ha. Wydzielając wewnętrzne ulice dojazdowe wymaga się zachowania min. szerokości pasa drogowego – 12 m.
13. Napowietrzna linia elektroenergetyczna SN L-110 przecinająca teren – do zachowania lub przebudowy wg szczegółowych uzgodnień między właścicielami nieruchomości i Koncernem Energetycznym.

§ 25

10 KS

1. Teren projektowanych obiektów związanych z obsługą komunikacji samochodowej typu: stacje paliw, parkingi, w tym parkingi dla samochodów ciężarowych przejeżdżających przez miasto w ruchu tranzytowym, warsztaty, myjnie, salony samochodowe wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - 2) zieleń urządzone,
 - 3) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów antenowych i innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
3. Obsługa komunikacyjna – od strony ulicy Lwóweckiej lub ewentualnie od strony ulicy wewnętrznej wyznaczonej w kwartale 9 P,UR,U.
4. Dopuszcza się wtórną parcelację terenu w oparciu o przepisy odrębne.
5. Fragment napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV L-110 – do zachowania lub przebudowy w przypadku kolizji z projektowanym zainwestowaniem. Warunki usunięcia kolizji należy uzgodnić z Koncernem Energetycznym.
6. Istniejące oczko wodne – do zachowania lub likwidacji.

§ 26

11 U,UC

1. Teren przeznaczony pod zainwestowanie usługowe – w tym wielkopowierzchniowy obiekt handlowy.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) parkingi dla użytkowników terenu,
 - 2) magazyny, obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - 3) zieleń urządzona,
 - 4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów antenowych i innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
3. Dopuszcza się zachowanie i ewentualną adaptację czy przebudowę istniejących budynków.
4. W obrębie kwartału dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy kubaturowej i wiat.
5. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość projektowanych obiektów – 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy.
6. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%.
7. Obsługa komunikacyjna – jak w stanie istniejącym lub/i z ulicy wewnętrznej KDW.
8. Krótki odcinek napowietrznej linii elektroenergetycznej SN L-110 - do zachowania. Warunki usunięcia ewentualnej kolizji z projektowanym zainwestowaniem należy uzgodnić z Koncernem Energetycznym.

§ 27

12 KS

1. Teren istniejącej stacji paliw wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Ustala się zachowanie dotychczasowego podstawowego przeznaczenia terenu.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty handlowe i usługowe związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - 2) parkingi dla użytkowników terenu,
 - 3) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - 4) zieleń urządzona,
 - 5) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów antenowych i innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące.
3. Obsługa komunikacyjna – jak w stanie istniejącym.

Szczegółowe ustalenia dla dróg

§ 28

13 KD G1/2

1. Fragment istniejącej ulicy głównej łączącej Gryfów Śląski z Lwówkiem. Ulica, jednojezdniowa, dwupasowa.
2. Przebiegi linii rozgraniczających ulicę ustalono w rysunku planu. Dopuszcza się poszerzenie linii rozgraniczających w porozumieniu z właścicielami terenów przyległych.

3. Ustala się zachowanie wartościowej istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem.
4. Usytuowanie wjazdu ustalono w rysunku planu. Dopuszcza się – w uzgodnieniu z zarządcą drogi – ustalenie innych włączeń lub/i wjazdów.

§ 29

14 KD L1/2

1. Istniejąca ulica lokalna, jednojezdniowa, dwupasowa, o szerokości linii rozgraniczających 15 m.
2. Istniejąca jezdnia – do adaptacji.
3. Dopuszcza się odstępianie od wymogów §4 ust. 4 i poszerzenie linii rozgraniczających w obszarze podłączenia do drogi krajowej w zakresie niezbędnym dla realizacji skrzyżowania skanalizowanego oraz korekty osi trasy w uzgodnieniu z właścicielami terenów sąsiednich.
4. Ustala się:
 - 1) przekrój półuliczny z chodnikiem na wschód od jezdni,
 - 2) zachowanie wartościowej istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem.
5. Zaleca się uzupełnienie przyulicznej zieleni wysokiej wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej ulicy w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego zainwestowania przemysłowo-usługowego.

§ 30

15 KD D1/2

1. Istniejąca ulica dojazdowa, o szerokości linii rozgraniczających jak w rysunku planu.
2. Ustala się charakter ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielania chodnika.

§ 31

16 KD D1/2

1. Projektowana ulica dojazdowa, o szerokości linii rozgraniczających min. 10m.
2. Ustala się przekrój półuliczny z chodnikiem na wschód od jezdni lub bez chodnika.

§ 32

KDW

Projektowane wewnętrzne ulice dojazdowe, jednojezdniowe, dwupasowe, o min. szerokości 10 m.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu

§ 33

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem

1. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi przedstawiono w rozdziale 3 nin. uchwały.

2. Dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami planu należy ustalić, czy przewidywane przeznaczenie dzielonego terenu jest zgodne z planem oraz czy istnieje możliwość zgodnego z planem zagospodarowania działek gruntu.
3. Wydzielane działki winny posiadać dostęp do ustalonych w planie dróg publicznych – bezpośredni lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne.
4. W obrębie kwartału 9 P,UR,U część działek może wymagać przeprowadzania scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału.
5. Na całym terenie w granicach opracowania dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni do 100 m² pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 34

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.
2. Na niezabudowanych terenach mogą być lokalizowane - jako czasowe - nieuciążliwe obiekty gospodarcze, obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej, składy materiałów budowlanych, zaplecza budów itp.

§ 35

Stawka procentowa, na podstawie której 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 5 Ustalenia końcowe

§ 36

W przypadku zmiany użytych definicji ustawowych lub nazw instytucji i organów, o których mowa w uchwale odpowiednie ustalenia należy dostosować do zmian, co nie wymaga przeprowadzenia procedury zmiany planu.

§ 37

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Gryfów Śląski.

§ 38

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 39

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Gryfów Śląski.