

**UCHWAŁA NR X/48/11
RADY MIEJSKIEJ GMINY GRYFÓW ŚLĄSKI**

z dnia 30 czerwca 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 176/283 oraz 175/2 obręb Wieża

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zmianami) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami), w związku z Uchwałami Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski Nr XXX/216/09 z dnia 30 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 176/283 obręb Wieża oraz Nr XXXVI/258/09 z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXX/216/09 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 30 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 176/283 obręb Wieża, po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfów Śląski zatwierdzonego Uchwałą nr XIII/105/2000 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 24 lutego 2000r. z późniejszymi zmianami

Rada Miejska Gminy Gryfów Śląski uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

- 1) Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 176/283 oraz 175/2 obręb Wieża.
- 2) Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
- 3) Integralnymi częściami planu są następujące załączniki:
 - a) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1 000,
 - b) 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,
- 4) Załącznik nr 2 nie stanowi ustaleń planu.

§ 2.

- 1) Przedmiotem planu jest ustalenie:
 - a) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ustalenia w tym zakresie zawiera § 5 rubryka A oraz rysunek planu,
 - b) zasad ochrony środowiska i przyrody – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5, rubryka B oraz rysunek planu,
 - c) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania i modernizacji zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów, wskaźników intensywności zabudowy oraz wymagań dotyczące zastosowania szczególnych rozwiązań architektonicznych i przestrzennych.- ustalenia w tym zakresie zawiera § 5, rubryka C oraz rysunek planu,

- d) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – ustalenia w tym zakresie zawiera § 2 ust. 2 oraz § 5 rubryka D,
 - e) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5, rubryka E oraz rysunek planu,
 - f) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5, rubryki B,C i D,
 - g) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5, rubryka F,
 - h) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – ustalenia w tym zakresie zawiera § 6 oraz rysunek planu,
 - i) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera § 7,
 - j) 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 § 8.
- 2) W granicach planu nie występują następujące elementy, stanowiące, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedmiot obowiązkowych ustaleń planu:
- a) obszary przestrzeni publicznej,
 - b) tereny górnicze,
 - c) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - d) rozpoznane obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

§ 3.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 176/283 oraz 175/2 obręb Wieża,
- 2) podstawowym przeznaczeniu terenu -należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu,
- 3) uzupełniającym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i przy uwzględnieniu dodatkowych warunków o ile stanowią tak przepisy szczegółowe niniejszej uchwały,
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem literowym i numerem,
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku, za wyjątkiem dopuszczeń określonych w ustaleniach szczegółowych planu,
- 6) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji usytuowanych powyżej poziomu terenu stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki,
- 7) wskaźniku zabudowy działki - należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki,
- 8) dachu symetrycznym - należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz kalenicy (kalenicach) biegnącej w osi (osiach) głównej bryły budynku,
- 9) kącie nachylenia połaci – należy przez to rozumieć kąt, jednakowy dla wszystkich elementów połaci dachu budynku, z wyłączeniem lukarn,

- 10) terenach rekreacji indywidualnej - należy przez to rozumieć tereny wyznaczone dla lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej, w rozumieniu przepisów szczególnych, wraz zagospodarowaniem towarzyszącym warunkującym prawidłowe korzystanie z terenów,
- 11) terenach zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
- handlu detalicznego,
 - gastronomii,
 - sportu, rekreacji i odnowy biologicznej,
- o ile z ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały nie wynika inaczej.

§ 4.

- 1) Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - przeznaczenie terenów - wyrażone na rysunku planu symbolami literowymi lub symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi poszczególne tereny,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - lokalizacja wjazdów na obszar objęty planem,
 - granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej,
 - granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.
- 2) Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze chronionego krajobrazu ustanowionym Uchwałą Nr LIII/291/94 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 26 maja 1994r. Niniejszy plan w swoich ustaleniach respektuje restrykcje ustalone w w/w uchwale.

Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

§ 5.

Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w obszarze objętym planem zawierają poniższe tabele:

Tab.1 Ustalenia szczegółowe dla terenu UT:

przedmiot planu (wg systematyki zawartej w §2 niniejszej uchwały)	oznaczenie terenu	ustalenia
A	UT	1. Przeznaczenie podstawowe – teren rekreacji indywidualnej 2. Przeznaczenie uzupełniające:1) tereny zabudowy usługowej (w tym punkt ratownictwa wodnego i magazyny sprzętu wodnego),2) zieleń, 3) infrastruktura techniczna, 4) parkingi.
B	UT	1. Ustala się minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych w granicach działki budowlanej na poziomie 50%. W sytuacjach, gdy w związku z istniejącym zainwestowaniem wskaźnik ten nie może być dotrzymany wyklucza się działania prowadzące do dalszego zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej,2. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególnie,3. Teren ze względów akustycznych kwalifikuje się jako teren rekreacyjny poza miastem w myśl art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska,
C	UT	1. Ustala się następujące wymagania dla wykorzystania terenu i kształtowania zabudowy: 1) typ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza, 2) wskaźnik zabudowy działki:a) dla działek zainwestowanych w stanie istniejącym - maks.0,45,b) dla działek wydzielanych pod nową zabudowę – maksimum 0,3,3) wskaźnik intensywności zabudowy:a) dla działek zainwestowanych w stanie istniejącym - maksimum 0,7,b) dla działek wydzielanych pod nową zabudowę – maksimum 0,5,4) wysokość zabudowy - maksimum 6,50m,5) dachy o pokryciu w kolorze czerwonym, brązowym lub grafitowym:a) w przypadku zachowania

		budynków istniejących oraz ich rozbudowy, lub przebudowy nie obejmującej dachu – o geometrii zgodnej ze stanem istniejącym, b) w przypadku lokalizacji nowej zabudowy lub przebudowy obejmującej dach - dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci powyżej 250.6) wykończenie ścian zewnętrznych – drewno, kamień naturalny, szkło, tynk szlachetny.3. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działek budowlanych,4. Nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących garaży,5. Budynki istniejące przekraczające ustaloną wysokość zabudowy mogą być zachowane w obecnej formie architektoniczno – przestrzennej, a także rozbudowywane pod warunkiem nie zwiększania obecnej wysokości,
D	UT	1.Teren nie podlega ochronie na podstawie odrębnych przepisów za wyjątkiem uwarunkowania, o którym mowa par. 4 ust.2 niniejszej uchwały, 2. Ze względu na występowanie w rejonie objętym planem intensywnego osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego wyznacza się strefę „OW” obserwacji archeologicznej. W strefie tej wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają dostosowania do wymagań przepisów odrębnych.3. W przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem należy bezzwłocznie podjąć czynności, których mowa w art. 32 pkt 1 – 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
E	UT	Obowiązującymi wymogami w zakresie szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości są:1) dostosowanie do ustaleń regulacyjnych planu,2) zachowanie następujących minimalnych parametrów działek budowlanych:a) powierzchnia działki – 250m ² ,b) szerokość frontu działki – 15,00m,c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w zakresie 70-110°, z prawem odstępstwa od w/w wymogu w przypadkach uzasadnionych względami topograficznymi oraz istniejącym podziałem terenów.
F	UT	Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu w związku z lokalizacją sezonowych ogródków gastronomicznych.

Tab.2 Ustalenia szczegółowe dla terenów ZP.1 i ZP.2:

przedmiot planu (wg systematyki zawartej w §2 niniejszej uchwały)	oznaczenie terenu	ustalenia
A	ZP.1 ZP.2	1. Przeznaczenie podstawowe:1) tereny zieleni urządzonej,2) tereny sportu i rekreacji – plaża, boiska sportowe, pomosty,2. Przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna,

B	ZP.1 ZP.2	1. Teren ze względów akustycznych kwalifikuje się jako teren rekreacyjny poza miastem w myśl art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska,2. Ustala się minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych w obrębie działki budowlanej na poziomie 90%.3. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne.
	ZP.1	Teren przylega bezpośrednio do jeziora Złotnickiego i może być narażony na ryzyko zalania wodami powodziowymi w okresach większych wezbrań. W związku z tym wyklucza się użytkowanie mogące stanowić zagrożenie sanitarne dla wód zbiornika.
C	ZP.1 ZP.2	1. W obrębie terenu ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów wymienionych w rubryce A.
D	ZP.1 ZP.2	1.Teren nie podlega ochronie na podstawie odrębnych przepisów za wyjątkiem uwarunkowania, o którym mowa par. 4 ust.2 niniejszej uchwały, 2. Ze względu na występowanie w rejonie objętym planem intensywnego osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego wyznacza się strefę „OW” obserwacji archeologicznej. W strefie tej wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają dostosowania do wymagań przepisów odrębnych,3. W przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem należy bezzwłocznie podjąć czynności, których mowa w art. 32 pkt 1 – 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
E	ZP.1 ZP.2	Nie wprowadza się dodatkowych ustaleń ponad obowiązujące przepisy szczególne,
F	ZP.1 ZP.2	Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu związane z sezonowym uprawianiem sportów wodnych i organizacją imprez sportowych

Tab.3 Ustalenia szczegółowe dla terenu ZL:

przedmiot planu (wg systematyki zawartej w §2)	oznaczenie terenu	ustalenia

niniejszej uchwały)		
A	ZL	1. Przeznaczenie podstawowe - lasy2. Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się,
B	ZL	1. Tereny ZL nie podlegają ochronie akustycznej,2. Tereny ZL są w całości terenami biologicznie czynnymi.
C	ZL	Ustala się zakaz zabudowy. Zakaz ten nie obejmuje inwestycji dopuszczonych w lasach ochronnych w obowiązujących przepisach szczególnych
D	ZL	1.Teren podlega ochronie na podstawie odrębnych przepisów w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa par. 4 ust.2 niniejszej uchwały oraz na podstawie przepisów szczególnych dotyczących lasów i gospodarki leśnej,2. Ze względu na występowanie w rejonie objętym planem intensywnego osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego wyznacza się strefę „OW” obserwacji archeologicznej. W strefie tej wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają dostosowania do wymagań przepisów odrębnych, 3. W przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem należy bezzwłocznie podjąć czynności, których mowa w art. 32 pkt 1 – 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
E	ZL	Nie ustala się.
F	ZL	Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowania terenów w zakresie jaki umożliwiają obowiązujące przepisy szczególne.

§ 6.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dojazd do terenu objętego planem zapewnia się poprzez drogi wewnętrzne (leśne) na warunkach określonych przez dysponenta terenu,
- 2) wjazdy na teren objęty planem – zgodnie z rysunkiem planu,

§ 7.

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

- 1) gospodarka ściekowa i zaopatrzenie w wodę – na bazie dotychczasowych rozwiązań grupowych i indywidualnych z prawem ich przebudowy i modernizacji dla podłączenia ewentualnych nowych użytkowników oraz podniesienia sprawności i jakości systemu,
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach dotychczasowych z prawem rozbudowy i przebudowy na warunkach określonych przez gestora sieci,
- 3) dopuszcza się instalowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł niekonwencjonalnych, za wyjątkiem turbin wiatrowych,
- 4) lokalizacja obiektów łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

§ 8.

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłat, o których mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE:

§ 9.

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

§ 10.

Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Gryfów
Śląski

Robert Skrzypek

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/48/11
Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski
z dnia 30 czerwca 2011 r.
Zalacznik1.TIF

GRYFOW WIEZA-mpzp na sesję

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/48/11
Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski
z dnia 30 czerwca 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania:

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 176/283 oraz 175/2 obręb Wieża nie wystąpią zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia w/w planu.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Gryfów
Śląski

Robert Skrzypek

Uzasadnienie do Uchwały Nr X/48/11
Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski
z dnia 30 czerwca 2011 r.

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 176/283 oraz 175/2 obręb Wieża i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 ust. 14 oraz 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ((Dz. U. z 2003 r., nr 80, poz. 717 ze zmianami) a także zobowiązań wynikających z Uchwał Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski Nr XXX/216/09 z dnia 30 czerwca 2009 r. oraz Nr XXXVI/258/09 z dnia 29 grudnia 2009 r., w sprawie przystąpienia do opracowania w/w planu. Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówią, że: „plan miejscowy Uchwała Rada Gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 176/283 oraz 175/2 obręb Wieża przed przedłożeniem go Radzie Gminy do uchwalenia poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227). W terminie od dnia 04 maja 2011 r. do 01 czerwca 2011 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu a dnia 31 maja 2011 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 15 czerwca przyjmowane były uwagi. Do wyłożonych dokumentów uwagi, ani wnioski nie wpłynęły.

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono:

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska pismem znak RDOŚ-02-WSI-7041/86/10/ja z dnia 15 lutego 2010 r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym Postanowieniem znak ZNS-TP-623-3/DRJ/10 z dnia 16 marca 2010 r.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko skierowany został do zaopiniowania i uzgodnień. Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia MI z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Decyzją znak ZS-W-2120-43-2/2011 Minister Środowiska wyraził zgodę na przeznaczenie w ramach planu miejscowego gruntów leśnych o powierzchni 1,46 ha na cele nieleśne.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Gryfów
Śląski

Robert Skrzypek