

UCHWAŁA NR XXI/85/04 RADY MIEJSKIEJ GMINY GRYFÓW ŚLĄSKI Z DNIA 26 MARCA 2004R.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia i zachodniej części miasta Gryfów Śląski – obszar planistyczny „A”

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 07. lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999r. z późn. zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003r.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08. marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142, poz.1591 z 2001r. z późn. zmianami)

Rada Miejska Gminy Gryfów Śląski uchwala co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego śródmieścia i zachodniej części miasta Gryfów Śląski – obszar planistyczny „A”.
2. Integralną częścią planu jest załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2 000.
3. Przedmiotem planu jest ustalenie:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania w tym linii rozgraniczających ulic oraz dróg publicznych – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 4 uchwały - rubryka „A” tabeli oraz rysunek planu.*
 - 2) terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych - *ustalenia w tym zakresie zawiera § 4 uchwały - rubryka „B” tabeli,*
 - 3) granic i zasad zagospodarowania terenów oraz obiektów podlegających ochronie wartości kulturowych i przyrodniczych – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 5 oraz rysunek planu,*
 - 4) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury – *ustalenia w tym zakresie zawiera §7 uchwały oraz rysunek planu,*
 - 5) warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenów – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 4 uchwały - rubryka „C” tabeli,*
 - 6) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 4 uchwały – rubryka „D” tabeli oraz rysunek planu,*
 - 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody – *ustalenia w tym zakresie zawiera § 6 uchwały oraz rysunek planu,*
 - 8) granic obszarów:
 - zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - przekształceń obszarów zdegradowanych– *ustalenia w tym zakresie zawiera § 8 uchwały oraz rysunek planu,*

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego śródmieścia i zachodniej części miasta Gryfowa Śląskiego – 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, przekraczająca 50% jego powierzchni. 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. Jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedną funkcję (wyrażoną na rysunku planu odpowiednio symbolami urbanistycznymi), a ustalenia adresowane nie wprowadzają dodatkowych wymagań, należy przez to rozumieć, że funkcje stanowiące przeznaczenie podstawowe mogą być wprowadzane w dowolnych proporcjach, z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych,
- 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) **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,
- 6) **orientacyjnych liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg oznaczony na rysunku planu może podlegać modyfikacjom według zasad określonych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały,
- 7) **obowiązujących przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz przepisy wprowadzane w terminach późniejszych,
- 8) **terenach publicznych** - należy przez to rozumieć tereny w obrębie linii rozgraniczających, służące realizacji zadań wspólnoty samorządowej lub państwa,
- 9) **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,
- 10) **mieszkalnictwie jednorodzinnym** - należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów pełniących, przeznaczonych bądź mogących pełnić funkcję mieszkaniową, w formie zabudowy jednorodzinnej (w rozumieniu przepisów szczególnych) niezależnie od cech przestrzennych, wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem obejmującym:
 - zieleń przydomową,
 - dojścia i dojazdy,
 - urządzenia techniczne i gospodarcze bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu,
 - miejsca postojowe bądź garaże służące właścicielom budynków,
- 11) **mieszkalnictwie wielorodzinnym** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów pełniących, przeznaczonych bądź mogących pełnić funkcję mieszkaniową, w formie zabudowy wielorodzinnej (w rozumieniu przepisów szczególnych) niezależnie od cech przestrzennych zabudowy, wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem obejmującym:
 - zieleń urządzoną,
 - tereny sportu, rekreacji i wypoczynku służące bezpośrednio mieszkańcom,

- placyki gospodarcze,
 - urządzenia technicznego wyposażenia terenu,
 - parkingi bądź garaże służące mieszkańcom i użytkownikom terenu.
- 12) **usługach** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów, które mogą być wykorzystane na nieuciążliwą działalność z zakresu:
- handlu - w obiektach o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 1000m²,
 - gastronomii,
 - administracji i zarządzania,
 - ubezpieczeń i finansów,
 - oświaty i nauki,
 - ochrony zdrowia,
 - opieki społecznej,
 - sportu i rekreacji,
 - turystyki i hotelarstwa,
 - projektowania i pracy twórczej,
 - rzemiosła usługowego.
- 13) **działalności gospodarczej** - należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów, które mogą być wykorzystane na działalność z zakresu:
- rzemiosła i drobnej wytwórczości,
 - magazynowania i przechowywania towarów, maszyn i urządzeń,
 - obsługi transportu,
 - obsługi gospodarki komunalnej,
 - produkcji,
 - handlu hurtowego.
- 14) **obiektach do zachowania** - należy przez to rozumieć obiekty, wobec których plan akceptuje trwałą adaptację w obecnej formie architektoniczno - przestrzennej. Obiekty te mogą także podlegać przebudowie, modernizacji bądź wymianie na warunkach określonych w niniejszej uchwale oraz przepisach szczególnych,
- 15) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni całkowitej nadziemnych kondygnacji stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki,
- 16) **wskaźniku zabudowy działki** - należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki.
- 16) **dachu dwuspadowym, symetrycznym** - należy przez to rozumieć dach o kalenicy biegnącej w osi (osiach) głównej bryły budynku i jednakowym kącie nachylenia połaci,
- 17) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w linii frontowej elewacji od średniej rzędnej terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) i odnoszącą się do:
- kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego,
 - pełnej wysokości obiektu w wypadku dachu płaskiego.
- Dominanty architektoniczne, mogą przekraczać dopuszczalną wysokość zabudowy o 20% oraz stanowić (w części przekraczającej tę wysokość) nie więcej niż 15% kubatury obiektu, w obrębie którego są realizowane. Wymagania te odnoszą się wyłącznie do elementów kubatury budynku,

§ 3.

1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) przeznaczenie terenów - wyrażone na rysunkach planu symbolami urbanistycznymi,

- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) oznaczenia dotyczące kategoryzacji elementów układu komunikacji kołowej i pieszej - funkcje i standardy techniczne ulic, oraz lokalizacje włączy ulic wewnętrznych,
- 6) granice podziałów parcelacyjnych z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
- 7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
- 8) granice obszarów:
 - rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - zdegradowanych, wskazanych do przekształceń,
- 9) cenne drzewa i grupy drzew wskazane do objęcia ochroną,
- 10) granica planu,
- 11) granica obszaru planistycznego „A”,
- 12) granica miasta.

2. Następujące oznaczenia w rysunkach planu mają charakter informacyjny, a wiążące są dla nich (w zakresie zasięgu oraz ograniczeń w zagospodarowaniu terenów) niezależne od planu przepisy szczególne bądź decyzje administracyjne:

- 1) granice stref „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- 2) granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi (bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz potencjalnego zagrożenia powodzią),
- 3) obiekty objęte rejestrem zabytków,
- 4) obiekty objęte ochroną poprzez wpis do ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 5) stanowiska archeologiczne,
- 6) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody,
- 7) granice obszaru i terenu górniczego,
- 8) granica obszaru chronionego krajobrazu
- 9) pomniki przyrody i obiekty kwalifikujące się do objęcia ochroną w formie pomników przyrody,

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

§ 4.

przeznaczenie terenów, linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenów oraz zasady i warunki podziału na działki budowlane

Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenów oraz zasad i warunków podziału na działki budowlane zawiera poniższa tabela.

Ustalenia stanowiące przedmiot planu zawarte w rubrykach A, B, C i D odnoszą się odpowiednio do:

- a. rubryka A – przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, w tym linii rozgraniczających ulic oraz dróg publicznych,
- b. rubryka B – terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych,

c. rubryka C – warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenów,

d. rubryka D – zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane.

Symbol terenu	Przedmiot Planu	Ustalenia planu
MN	A	<p>Przeznaczenie podstawowe terenu – mieszkalnictwo jednorodzinne, Przeznaczenie uzupełniające:</p> <ul style="list-style-type: none">- istniejące mieszkalnictwo wielorodzinne,- zieleń urządzona i użytkowa,- usługi wbudowane oraz realizowane w samodzielnych obiektach spełniających wymagania przestrzenne określone w rubryce „C”,- ulice i drogi wewnętrzne,- parkingi i garaże- lokalne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej <p>oznaczone na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w następującym zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none">- 15m w sąsiedztwie terenów nie publicznych, pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia nie nastąpi naruszenie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,- 3m w sąsiedztwie publicznych elementów układu komunikacyjnego, jednak pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia linii rozgraniczającej nie nastąpi ich zwężenie:<ul style="list-style-type: none">- poniżej obecnej szerokości w wypadku istniejących ciągów komunikacyjnych,- poniżej wartości określonych w niniejszej uchwale, bądź przepisach szczególnych w odniesieniu do projektowanych dróg i ulic- w nie limitowanym planem zakresie w sąsiedztwie terenów publicznych innych niż układ drogowy, jednak wyłącznie w celu powiększenia tych terenów.
	B	Tereny oznaczone symbolem MN są terenami nie publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały

	C	<p>O ile ustalenia adresowane nie stanowią inaczej, na terenach MN, przy lokalizacji nowoprojektowanej zabudowy wymaga się respektowania następujących parametrów i wskaźników:</p> <ul style="list-style-type: none">- wysokość zabudowy – min. 7m, maksimum 12,5m,- wskaźnik intensywności zabudowy:<ul style="list-style-type: none">- dla zabudowy wolnostojącej – maksimum 0,25,- dla zabudowy bliźniaczej bądź szeregowej - maksimum 0,4- wskaźnik zabudowy działki:<ul style="list-style-type: none">- dla zabudowy wolnostojącej – maksimum 0,2,- dla zabudowy bliźniaczej bądź szeregowej – maksimum 0,3- maksymalna powierzchnia zabudowy trwałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki – 250m²- dachy strome, symetryczne, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 30-45⁰
MN	C	<ul style="list-style-type: none">- obowiązujące bądź nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, <p>Wymagania dotyczące wysokości zabudowy nie dotyczą garaży. W wypadku przebudowy, adaptacji lub rozbudowy obiektów istniejących wymaga się nawiązania wysokością oraz układem dachów do cech zabudowy sąsiedniej, a w wypadku jej braku respektowania wymagań określonych dla obiektów projektowanych.</p>
	D	<p>O ile rysunek planu nie określa podziału terenu na działki budowlane bądź zaproponowany podział podlega zmianie, plan ustala:</p> <ul style="list-style-type: none">- minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:<ul style="list-style-type: none">- 700m² dla zabudowy wolnostojącej,- 300m² dla zabudowy szeregowej lub bliźniaczej,- minimalne szerokości nowo wydzielanych działek:<ul style="list-style-type: none">- 22,00m (mierzonej w linii zabudowy), dla zabudowy wolnostojącej,- 6,00m dla zabudowy szeregowej,- 12,00m dla zabudowy bliźniaczej,- wymóg obsługi komunikacyjnej poprzez bezpośredni dostęp do drogi (wewnętrznej bądź publicznej) <p>W/w wymagania nie odnoszą się do tzw. działek plombowych, wydzielanych dla pojedynczych obiektów lokalizowanych w obszarach zainwestowanych, a także działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz garaże.</p>

MW	A	<p>Przeznaczenie podstawowe terenu – mieszkalnictwo wielorodzinne, Przeznaczenie uzupełniające:</p> <ul style="list-style-type: none">- mieszkalnictwo jednorodzinne, nie przekraczające 20% powierzchni terenu,- zieleń urządzone,- tereny sportu, rekreacji i wypoczynku,- usługi wbudowane,- usługi realizowane w samodzielnych obiektach, nie przekraczające 15% powierzchni terenu,- ulice i drogi wewnętrzne,- parkingi oraz garaże realizowane w formie zorganizowanych, jednorodnych przestrzennie zespołów,- lokalne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej <p>Oznaczone na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w następującym zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none">- 15m w sąsiedztwie terenów nie publicznych, pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia nie nastąpi naruszenie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,- 3m w sąsiedztwie publicznych elementów układu komunikacyjnego, jednak pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia linii rozgraniczającej nie nastąpi ich zwężenie:<ul style="list-style-type: none">- poniżej obecnej szerokości w wypadku istniejących ciągów komunikacyjnych,- poniżej wartości określonych w niniejszej uchwale, bądź przepisach szczególnych w odniesieniu do projektowanych ciągów komunikacyjnych
-----------	----------	--

MW	A	<ul style="list-style-type: none"> - w nie limitowanym planem zakresie w sąsiedztwie terenów publicznych innych niż układ drogowy, jednak wyłącznie w celu powiększenia tych terenów.
	B	<p>Tereny oznaczone symbolem MW są terenami nie publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały</p>
	C	<p>O ile ustalenia adresowane nie stanowią inaczej, na terenach MW, przy lokalizacji nowo projektowanej zabudowy wymaga się respektowania następujących parametrów i wskaźników:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wysokość zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> - minimum 10m, - maksimum 16m, - wskaźnik intensywności zabudowy – maksimum 0,75, - wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0,25, - maksymalna powierzchnia zabudowy trwałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki – 300m², - minimalny udział terenów zielonych w powierzchni działki – 30%, - minimalny wskaźnik miejsc postojowych (lub garaży) 1 miejsce/1 mieszkanie, - dachy strome, symetryczne, o kącie nachylenia połąci zawartym w zakresie 30-45⁰ <p>W wypadku przebudowy, adaptacji lub rozbudowy obiektów istniejących oraz realizacji nowych obiektów na tzw. działkach plombo- wych) wymaga się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wysokość zabudowy i układ dachów – w nawiązaniu do cech istniejącej, posiadającej wartości kulturowe zabudowy sąsiedniej, - pozostałe parametry inwestycji – wg wymagań przepisów szczególnych. <p>Dla zabudowy jednorodzinnej oraz samodzielnych usług realizowanych w obrębie terenów MW obowiązują wymagania przestrzenne określone odpowiednio dla terenów MN oraz U. <i>W/w wymagania mogą podlegać modyfikacjom i zastrzeżeniom w obszarach stref ochrony konserwatorskiej – odpowiednio do wymagań określonych przez służby WKZ</i></p>
	D	<p>Podział terenów MW na działki budowlane jest dopuszczalny pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zapewnienia wszystkim wydzielanym działkom możliwości zagospodarowania zgodnego z wymaganiami określonymi w rubryce „C”, potwierdzonego, w miarę potrzeby załączoną do projektu podziału koncepcją zagospodarowania terenu, - zagwarantowania wszystkim działkom bezpośredniego dostępu do drogi (ulicy) – wewnętrznej lub publicznej

U	A	<p>Przeznaczenie podstawowe terenu – usługi, Przeznaczenie uzupełniające:</p> <ul style="list-style-type: none">- mieszkalnictwo wbudowane, z wyłączeniem parterów obiektów- zieleń urządzona,- komunikacja wewnętrzna,- parkingi, garaże- lokalne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w następującym zakresie:- 15m w sąsiedztwie terenów nie publicznych, pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia nie nastąpi naruszenie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,- 3m w sąsiedztwie publicznych elementów układu drogowego, jednak pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia linii rozgraniczającej nie nastąpi ich zwężenie poniżej wartości określonych w niniejszej uchwale, bądź przepisach szczególnych,- nie limitowanym planem zakresie w sąsiedztwie terenów publicznych innych niż układ drogowy, jednak wyłącznie w celu powiększenia tych terenów.
	B	<p>Tereny oznaczone symbolem U są terenami nie publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały, z prawem wprowadzania funkcji publicznych o ile taka potrzeba wystąpi w ramach realizacji planu.</p>
	C	<p>O ile ustalenia adresowane nie stanowią inaczej, ustala się:</p> <p>a) na terenach przeznaczonych pod nowo projektowaną zabudowę:</p> <ul style="list-style-type: none">- wysokość zabudowy – maksimum 14m,- wskaźnik intensywności zabudowy – maksimum 1,2,- wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0,5,- dachy strome, symetryczne, o kącie nachylenia połąci zawartym w zakresie 30-45⁰,- nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, <p>b) na terenach zainwestowanych (dla remontów, modernizacji oraz realizacji nowych obiektów na tzw. działkach plombowych):</p> <ul style="list-style-type: none">- wysokość zabudowy i układ dachów – w nawiązaniu do cech istniejącej zabudowy sąsiedniej,- pozostałe parametry inwestycji – wg wymagań przepisów szczególnych. <p>c) w obrębie działki wymaga się zapewnienia miejsc postojowych w ilości minimum 1mp/25m² powierzchni netto usług. Powyższe wymaganie może być złagodzone w obszarze starego miasta i na terenach zainwestowanych o ile możliwość postoju jest zagwarantowana w obrębie przyległych ulic.</p>

	D	<p>Podział terenów U na działki budowlane jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia nowo wydzielanym działkom:</p> <ul style="list-style-type: none"> - możliwości zagospodarowania zgodnego z wymaganiami określonymi w rubryce „C”, potwierdzonego załączoną do projektu podziału koncepcją zagospodarowania terenu, - bezpośredniego dostępu do drogi (ulicy) – wewnętrznej lub publicznej, - powierzchni minimum 1000m² <p>wymaganie dot. powierzchni działek nie odnosi się do podziałów realizowanych na terenach zainwestowanych w celu wydzielenie działek pod istniejącymi obiektami oraz na terenach przeznaczonych pod usługi i mieszkalnictwo.</p>
Up	A	<p>Przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne, Przeznaczenie uzupełniające:</p> <ul style="list-style-type: none"> - usługi komercyjne o charakterze towarzyszącym zajmujące nie więcej niż 10% powierzchni terenu, - zieleń urządzona, - komunikacja wewnętrzna, - parkingi, garaże, - lokalne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, <p>Orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w nie limitowanym planem zakresie, jednak wyłącznie w celu powiększenia terenów Up</p>
	B	<p>Tereny oznaczone symbolem Up są terenami publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały,</p>
	C	<p>Zagospodarowanie terenów Up winno następować w oparciu o projekty indywidualne, dla których ustala się następujące kryteria podstawowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wymagania służb WKZ – w odniesieniu do obiektów zabytkowych bądź zlokalizowanych w strefach ochrony konserwatorskiej, - charakter istniejącego, przeznaczonego do trwałej adaptacji zagospodarowania i wymóg nawiązania do niego w zakresie cech kulturowych zabudowy, wymagania przepisów szczególnych.
Up	D	<p>Podział terenów Up na działki budowlane jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia nowo wydzielanym działkom:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bezpośredniego dostępu do drogi (ulicy) – wewnętrznej lub publicznej, - w odniesieniu do terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej - uzyskania akceptacji służb WKZ.

DG	A	<p>Przeznaczenie podstawowe terenu – działalność gospodarcza, Przeznaczenie uzupełniające:</p> <ul style="list-style-type: none">- usługi (bez ograniczeń w zakresie udziału),- zieleń urządzona,- komunikacja wewnętrzna,- parkingi, garaże, lokalne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, <p>oznaczone na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w następującym zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none">- 15m w sąsiedztwie terenów nie publicznych,- 3m w sąsiedztwie publicznych elementów układu drogowego, jednak pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia linii rozgraniczającej nie nastąpi ich zwężenie poniżej wartości określonych w niniejszej uchwale, bądź przepisach szczególnych,
	B	<p>Tereny oznaczone symbolem DG są terenami nie publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały</p>
	C	<p>O ile ustalenia adresowane nie stanowią inaczej, ustala się:</p> <p>a) na terenach przeznaczonych pod nowo projektowaną zabudowę:</p> <ul style="list-style-type: none">- wysokość zabudowy – maksimum 14m,- wskaźnik intensywności zabudowy – maksimum 1,2,- wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0,5,- dachy strome, symetryczne, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 30-45⁰,- nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu <p>b) na terenach zainwestowanych (dla remontów, modernizacji oraz realizacji nowych obiektów na tzw. działkach plombowych):</p> <ul style="list-style-type: none">- wysokość zabudowy i układ dachów – w nawiązaniu do cech istniejącej zabudowy sąsiedniej,- pozostałe parametry inwestycji – wg wymagań przepisów szczególnych. <p>c) w obrębie działki wymaga się zapewnienia miejsc postojowych w ilości dostosowanej do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej oraz wg wskaźnika minimum 1mp/25m² powierzchni netto dla ewentualnych usług.</p>

	D	<p>Podział terenów DG na działki budowlane jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia nowo wydzielanym działkom:</p> <ul style="list-style-type: none"> - możliwości zagospodarowania zgodnego z wymaganiami określonymi w rubryce „C”, potwierdzonego załączoną do projektu podziału koncepcją zagospodarowania terenu, - bezpośredniego dostępu do drogi (ulicy) – wewnętrznej lub publicznej, - powierzchni minimum 1000m² <p>wymaganie dot. powierzchni działek nie odnosi się do podziałów realizowanych na terenach zainwestowanych w celu wydzielenie działek pod istniejącymi obiektami lub tzw. działek plombowych w obrębie istniejącej zabudowy.</p>
KS	A	<p>Przeznaczenie podstawowe terenu – wydzielone zespoły garaży, Przeznaczenie uzupełniające:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zieleń urządzona, - komunikacja wewnętrzna, - lokalne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, <p>oznaczone na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w zakresie 5 metrów.</p>
	B	<p>Tereny oznaczone symbolem KS są terenami nie publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały,</p>
	C	<p>Nowo projektowane zespoły garaży należy realizować w oparciu o kompleksowo przygotowaną dla całego wyznaczonego terenu dokumentację techniczną, uwzględniającą wymóg stosowania jednorodnych rozwiązań architektonicznych i materiałowych.</p>
	D	<p>Podział terenów KS na działki budowlane jest dopuszczalny wyłącznie na bazie dokumentacji, której mowa w punkcie „C”</p>
ZC	A	<p>Przeznaczenie podstawowe terenu – cmentarz. Zabytkowe założenie wraz z kościołem cmentarnym, Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się</p>
	B	<p>Tereny oznaczone symbolem ZC jest terenem publicznym w myśl ustaleń niniejszej uchwały,</p>
	C	<p>Wszelkie działania w obrębie terenu należy ściśle podporządkować wymaganiom Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.</p>
	D	<p>Wyklucza się podział terenu</p>

ZP	A	Przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona, Przeznaczenie uzupełniające: <ul style="list-style-type: none"> - urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, - lokalne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w nie limitowanym zakresie pod warunkiem że: <ul style="list-style-type: none"> - nie zostanie przekroczona granica ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej, - nie ulegną zwężeniu publiczne elementy układu komunikacji
	B	Tereny oznaczone symbolem ZP są terenami publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały
	C	W obrębie terenów ZP obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących wypoczynkowi, rekreacji i imprezom plenerowym oraz lokalnym potrzebom z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Wszelkie formy zainwestowania w obrębie ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej wymagają uzyskania zgodny Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
	D	w obrębie terenów ZP wyklucza się wydzielanie działek budowlanych
ZN	A	Przeznaczenie podstawowe – zieleń niska, uprawy rolne, plantacje, zieleń ochronna. Przeznaczenie uzupełniające (w zakresie nie powodującym naruszenia przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych) <ul style="list-style-type: none"> - zalesienia – na obszarach kwalifikujących się do takiego przeznaczenia wg przepisów szczególnych, - lokalne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej. oznaczone na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w następującym zakresie: <ul style="list-style-type: none"> - bez limitu w celu powiększenia terenów ZN, - 15m w celu powiększenia przyległych terenów nie publicznych oraz bez limitu w celu powiększenia terenów publicznych, o ile w wyniku przesunięcia nie nastąpi naruszenie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przesunięcie orientacyjnej linii rozgraniczającej na obszarach zagrożonych powodzią wymaga uzgodnienia z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej
	B	Tereny oznaczone symbolem ZN są terenami nie publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały
	C	Nie ustala się
	D	Nie ustala się
	ZD	A
	B	Tereny oznaczone symbolem ZD są terenami nie publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały
	C	Nie ustala się
	D	Nie ustala się

WZ	A	Przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, Przeznaczenie uzupełniające: - zieleń ochronna, orientacyjne linie rozgraniczające tereny oznaczone symbolem WZ mogą ulec przesunięciu w ramach realizacji planu w zakresie wynikającym z potrzeby zagwarantowania właściwych warunków eksploatacji o ochrony urządzeń.
	B	Tereny oznaczone symbolem WZ są terenami publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały.
	C	Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem WZ winny być podporządkowane wymaganiom technicznym i technologicznym, obowiązującym przepisom szczególnym oraz ustaleniom § 5 niniejszej uchwały.
WZ	D	Nie ustala się
	C	Nie ustala się
EG	A	Przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń zaopatrzenia w gaz Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się
	B	Tereny oznaczone symbolem EG są terenami nie publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały
	C	Nie ustala się
	D	Nie ustala się
NO	A	Przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń gospodarki ściekowej - oczyszczalnia ścieków komunalnych, Przeznaczenie uzupełniające: - zieleń ochronna, - komunikacja wewnętrzna, orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu bez limitu, pod warunkiem respektowania przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych
	B	Teren oznaczony symbolem NO jest terenem publicznym w ustaleń niniejszej uchwały
	C	Plan nie wprowadza dodatkowych wymagań ponad obowiązujące przepisy szczególne
	D	Nie ustala się
W	A	Przeznaczenie podstawowe - wody otwarte. Orientacyjne linie rozgraniczające tereny oznaczone symbolem W mogą ulec przesunięciu w zakresie wynikającym z prac regulacyjnych
	B	Tereny oznaczone symbolem W są terenami publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały
	C	Dopuszczalne zainwestowanie ogranicza się do urządzeń związanych z regulacją koryt rzek i potoków i zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, lokalnych obiektów i urządzeń technicznych i pomiarowych.
	D	Nie ustala się
R	A	Przeznaczenie podstawowe – grunty rolne. Orientacyjne linie rozgraniczające teren oznaczony symbolem R mogą ulec przesunięciu w zakresie: - 15m w sąsiedztwie przeznaczonych pod zainwestowanie terenów nie publicznych, pod warunkiem, że w wyniku przesunięcia nie nastąpi naruszenie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

	B	Tereny oznaczone symbolem R są terenami nie publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały
	C	W obrębie terenu oznaczonego symbolem R wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych, i budowlanych za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
	D	Nie ustala się
RL	A	Przeznaczenie podstawowe – lasy i grunty leśne Orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w nie limitowanym planem zakresie pod warunkiem, nie naruszenia granic ewidencyjnych gruntów leśnych
	B	Tereny oznaczone symbolem RL są terenami nie publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały
RL	C	Tereny RL mogą ulegać wyłącznie zagospodarowaniu zgodnemu z wymaganiami przepisów szczególnych
	D	Nie ustala się
KGP	A	Przeznaczenie podstawowe – droga główna przyspieszona – odcinek drogi krajowej nr 30, Przeznaczenie uzupełniające: - sieci i urządzenia infrastruktury drogowej, - zieleń urządzona. Lokalizacja lub adaptacja innych niż wymienione powyżej funkcji w obrębie terenu KGP może następować wyłącznie na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
	B	Teren KGP jest terenem publicznym w myśl przepisów niniejszej uchwały
	C	Ustala się: - szerokość w liniach rozgraniczających – wg stanu istniejącego, - jezdnia dwupasowa, - przekrój drogowy. Dla zapewnienia właściwej ochrony przed hałasem, na odcinku dzy ul. Uczniowską i Floriańską, postuluje się wprowadzenie ekranów akustycznych, bądź pasa intensywnej zieleni.
	D	Nie ustala się
KZ	A	Przeznaczenie podstawowe ulice zbiorcze, Przeznaczenie uzupełniające: - sieci i urządzenia infrastruktury drogowej, - zieleń urządzona.
	B	Tereny oznaczone symbolem KZ są terenami publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały

	C	<p>Ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających – wg stanu istniejącego, - przekrój uliczny, jednojezdniowy z obustronnymi chodnikami, - szerokość jezdni - zgodnie ze stanem istniejącym, - szerokość chodników – w dostosowaniu do istniejącego zainwestowania, - zatoki przystankowe, ciągi zieleni i parkingi przyuliczne – wyłącznie w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą ulicy, - w obrębie terenu KZ dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczególnych i za zgodą zarządcy drogi, - istniejącą zieleń wysoką usytuowaną w obszarze KZ przeznacza się do zachowania, - po wybudowaniu obwodnicy miasta w śladzie drogi wojewódzkiej nr 360 i wyprowadzeniu ruchu tranzytowego poza śródmieście, ustala się obniżenie klasy ulic z „Z” (zbiorczych) do „L” (lokalnych)
	D	Nie ustala się
KL	A	<p>Przeznaczenie podstawowe - ulice lokalne, Przeznaczenie uzupełniające:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sieci i urządzenia infrastruktury drogowej, - zieleń urządzona. <p>Oznaczone na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu w nie limitowanym planem zakresie pod warunkiem zachowania ustalonej w rubryce „C” szerokości ulic KL</p>
	B	Tereny KL są terenami publicznym w myśl przepisów niniejszej uchwały
	C	<p>Ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - szerokość w linach rozgraniczających 15,00m z prawem zwężenia do progu ustalonego stanem istniejącym w wypadku odcinków ulic prowadzonych przez tereny istniejącego zainwestowania, - jezdnia dwupasowa o szerokości pasa ruchu – 2,50m, - chodnik jedno – lub obustronny o szerokości minimum 1,50m, z prawem zastąpienia jednego chodnika ciągiem rowerowym, - parkingi przyuliczne – w dostosowaniu do potrzeb wynikających z przeznaczenia bądź zagospodarowania terenów sąsiednich
	D	Nie ustala się

KD	A	Przeznaczenie podstawowe - ulice dojazdowe.
	B	Tereny oznaczone symbolem KD są terenami publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały
	C	Ustala się: <ul style="list-style-type: none"> - szerokość w linach rozgraniczających 10m z prawem zwężenia do progu ustalonego stanem istniejącym w wypadku odcinków ulic prowadzonych przez tereny istniejącego zainwestowania, - jezdnia dwupasowa o szerokości pasa ruchu – 2,25m, chodnik jedno – lub obustronny o szerokości minimum 1,50m, z prawem zastąpienia jednego chodnika ciągiem rowerowym (o szerokości zgodnej z wymaganiami przepisów szczególnych)
	D	Nie ustala się
Kp-j	A	Przeznaczenie podstawowe - ciągi pieszo – jezdne, Przeznaczenie uzupełniające: <ul style="list-style-type: none"> - zieleń urządzona, - infrastruktura drogowa. Orientacyjne linie rozgraniczające mogą ulec przesunięciu pod warunkiem: <ul style="list-style-type: none"> - nie zmniejszenia obecnej szerokości – w wypadku ciągów istniejących, - zachowania minimalnej szerokości ustalonej planem w wypadku ciągów projektowanych
	B	Tereny oznaczone symbolem Kp-j są terenami publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały
	C	Ustala się: <ul style="list-style-type: none"> - minimalną szerokość w liniach rozgraniczających: <ul style="list-style-type: none"> - 6,00m na odcinkach projektowanych, - zgodną ze stanem istniejącym na odcinkach istniejących, - pasy ruchu bez wymogu wyodrębniania jezdni, chodnika i ścieżek rowerowych, lecz z uwzględnieniem faktycznych potrzeb funkcjonalnych użytkowników, - w obrębie ciągów pieszo – jezdnych należy tworzyć strefy ruchu uspokojonego oraz eliminować ruch o charakterze „zewnętrznym”, poprzez zabiegi organizacyjne.
Kp	D	Nie ustala się
	A	Przeznaczenie podstawowe - ciągi piesze, Przeznaczenie uzupełniające: <ul style="list-style-type: none"> - zieleń urządzona
	B	Tereny oznaczone symbolem Kp są terenami publicznymi w myśl ustaleń niniejszej uchwały
	C	Ustala się zagospodarowania zgodne z przepisami szczególnymi

§ 5

**granice i zasady zagospodarowania
terenów i obiektów podlegających ochronie**

Ustala się następujące tereny i obiekty podlegające ochronie oraz zasady ich zagospodarowania:

Obiekt, teren/strefa	Zasady zagospodarowania:
Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej	Ścisłej ochronie konserwatorskiej podlega cały obszar położony w strefie. Wszelkie działania w obszarze strefy wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
Strefa „B” ochrony konserwatorskiej	Ochronie podlega historyczny układ urbanistyczny obszaru wraz z zespołami i ciągami zieleni wysokiej, oraz układ komunikacji publicznej. Działania inwestycyjne w strefie „B” winny być prowadzone w sposób zapewniający: <ul style="list-style-type: none">- uczytelnienie historycznych struktur przestrzennych,- eliminację elementów dysharmonijnych,- dostosowanie nowych obiektów do charakteru historycznej zabudowy i układów przestrzennych w zakresie sytuacji, skali, formy architektonicznej oraz rozwiązań materiałowych, w miarę możliwości w oparciu o materiały archiwalne, W obrębie strefy „B” wymaga się uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla następujących działań: <ul style="list-style-type: none">- budowy, rozbudowy, przebudowy bądź modernizacji obiektów kubaturowych,- podziałów terenu mających na celu wydzielenie samodzielnych działek budowlanych,- roboty ziemne prowadzone w obszarze strefy „B” wymagają zapewnienia nadzoru archeologicznego.
Strefa „W” ochrony archeologicznej <i>uwaga:</i> strefa ta co do zasięgu jest tożsama ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej starego miasta	Ścisłej ochronie archeologicznej podlega cały obszar położony w strefie. Wszelkie działania w obszarze strefy a także ew. korekta granicy pozostają w gestii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

obiekty figurujące w rejestrze zabytków	W ramach remontów i modernizacji obiektów zabytkowych zabrania się likwidacji istniejących oryginalnych elementów wystroju architektonicznego, Nowoprojektowane elementy winny nawiązywać w zasadach kompozycji oraz rozwiązaniach materiałowych do istniejących części obiektu, Wszelkie działania obejmujące roboty budowlane oraz parcelację terenów związanych z tymi obiektami wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
obiekty figurujące w ewidencji WKZ	Wszelkie prace dotyczące obiektów objętych ewidencją WKZ, nie wpisanych do rejestru zabytków, stopień zachowania ich cech architektoniczno – przestrzennych a także wprowadzanie nowej zabudowy w obrębie przypisanych im działek bądź podział tych działek winny być uzgadniane indywidualnie ze służbami konserwatorskimi.
stanowiska archeologiczne	Wszelkie roboty ziemne prowadzone w zbliżeniu do oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych wymagają ustalenia warunków ich prowadzenia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią	granica obszaru została określona w planie orientacyjnie, na podstawie zasięgu powodzi 1997r. oraz usytuowania zabezpieczeń przeciwpowodziowych i winna zostać docelowo skorygowana w ramach postępowania w trybie przepisów ustawy Prawo Wodne. W obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują rygory określone w art. 40 oraz art. 83 w/w ustawy. Wszelkie działania w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią wymagają uzgodnienia z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej.
obszar potencjalnego zagrożenia powodzią	Granica obszaru została określona w planie orientacyjnie, na podstawie zasięgu powodzi 1997r. w miejscach, gdzie wody powodziowe przelały się bądź uszkodziły zabezpieczenia (wały, mury) i może zostać docelowo skorygowana w trybie przepisów art. 82 ust. 3 ustawy prawo wodne. Wszelkie działania w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią wymagają uzgodnienia z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej.
granica strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody	W myśl ustaleń planu granica ta jest tożsama z liniami rozgraniczającymi teren WZ. W obszarze tym obowiązują ograniczenia zawarte w stosownej decyzji administracyjnej.

granica obszaru górniczego złoża surowca ilastego ceramiki budowlanej „Gryfów Śląski”	Wobec zakończenia eksploatacji złoża granica ta wskazana jest do likwidacji w trybie przepisów szczególnych
granica terenu górniczego złoża surowca ilastego ceramiki budowlanej „Gryfów Śląski”	Wobec zakończenia eksploatacji złoża granica ta wskazana jest do likwidacji w trybie przepisów szczególnych

§ 6.

szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody

1. Na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizacji funkcji związanych z działalnością gospodarczą i usługową obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz obiektów i urzędzeń, których lokalizacja wiązałaby się z koniecznością ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
2. Ewentualna uciążliwość wynikająca z działalności prowadzonej w obrębie poszczególnych samodzielnych działek nie może przekraczać granic tych działek,
3. Ze względów akustycznych tereny objęte planem kwalifikuje się następująco w myśl art.114 ustawy Prawo Ochrony Środowiska,

Symbol terenu	kwalifikacja terenu zgodnie z art.114 Prawa Ochrony Środowiska
M...	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
M/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemieślniczymi
Up – w odniesieniu do obiektów szkół i przedszkola	Tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży
Tereny pozostałe	Nie podlegają ochronie akustycznej

4. Ogrzewanie budynków należy rozwiązywać w oparciu o proekologiczne źródła energii,
5. Do zachowania wskazuje się istniejącą w obszarze objętym planem zieleń wysoką,

§ 7.

**zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
oraz linie rozgraniczające tej infrastruktury**

1. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe i przeciwpożarowe ustala się z sieci miejskiej rozbudowywanej i modernizowanej sukcesywnie w miarę przeznaczania terenów wskazanych w planie na cele inwestycyjne. Zastosowanie rozwiązań indywidualnych zaopatrzenia w wodę jest dopuszczalne o ile za takim rozwiązaniem przemawiają opracowane programy branżowe bądź w odniesieniu do terenów, na których nie przewiduje się realizacji systemu miejskiego. Jako źródła zaopatrzenia w wodę wskazuje istniejące ujęcia wody zlokalizowane w mieście.
2. Odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych – do miejskiej oczyszczalni ścieków – poprzez system projektowanej kanalizacji sanitarnej systemem istniejących i projektowanych kolektorów sanitarnych. Ścieki przemysłowe wymagają, przed odprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej oczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami szczególnymi, przez podmioty stanowiące ich źródło. Do czasu realizacji projektowanego systemu kanalizacji miejskiej dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych zgodnych z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
3. Odprowadzanie wód opadowych – do istniejących lub projektowanych systemów kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez przepisy szczególne,
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną winno odbywać się na warunkach określonych przez ZE S.A., przy uwzględnieniu wymogu sukcesywnej wymiany istniejących sieci napowietrznych w obrębie terenów istniejącego i projektowanego zainwestowania na sieć doziemną. Stacje transformatorowe, których konieczność wystąpi w trakcie realizacji planu mogą być lokalizowane jako obiekty towarzyszące na wszystkich typach terenów, na których nie wprowadzono zakazu wznoszenia obiektów kubaturowych,
5. Zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z istniejącej sieci gazowej oraz poprzez sukcesywną rozbudowę istniejącego systemu. Docelowo planuje się objęcie uzbrojeniem w sieć gazową wszystkich wyznaczonych w rysunku planu terenów zainwestowanych, prowadzoną w sposób respektujący przepisy szczególne oraz ustalenia regulacyjne planu,
6. Ogrzewanie obiektów należy rozwiązać w oparciu o rozwiązania indywidualne o charakterze proekologicznym. Do zachowania przeznaczają się istniejące kotłownie lokalne pod warunkiem ich docelowego dostosowania technologicznego standardów proekologicznych.
7. Rozbudowa sieci telekomunikacyjnych winna być prowadzona na warunkach określonych przez ich gestorów przy respektowaniu ustaleń regulacyjnych planu,
8. Gospodarkę odpadami należy trwale uregulować w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne, przy wykorzystaniu w systemie gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów gminnego wysypiska śmieci w Wieży,
9. Na obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej,

10. Określone w § 4 wymagania w zakresie kształtowania zabudowy oraz wielkości działek budowlanych nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

11. Ustalenia planu nie określają szczegółowych rozwiązań technicznych dla elementów systemów uzbrojenia inżynierskiego obszaru. Dla inwestycji w tym zakresie należy przyjąć jako warunki podstawowe ustalenia przestrzenne, przy założeniu docelowego pełnego uzbrojenia wszystkich terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

12. Linie rozgraniczające obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, których lokalizację ustala się wiążąco określa rysunek planu.

§ 8.

Granice obszarów:

- a. zorganizowanej działalności inwestycyjnej,**
- b. rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,**
- c. przekształceń obszarów zdegradowanych**

1. Granice terenów w wskazanych do zagospodarowania w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej w obszarze planistycznym „A” – nie występują,

2. Za obszar rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej uznaje się obszar starego miasta wyznaczony granicami strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

W obszarze tym, należy dążyć do:

- 1) eliminacji dysharmonijnych elementów zagospodarowania,
- 2) podniesienia walorów architektonicznych i kompozycyjnych współczesnej zabudowy w dostosowaniu do historycznego otoczenia,
- 3) uzupełnienia zabudowy w nawiązaniu do jej historycznego rozplanowania,
- 4) podwyższenia parametrów użytkowych obszaru poprzez wyznaczenie dodatkowych parkingów,
- 5) zindywidualizowanie i podwyższenie standardów estetycznych przestrzeni publicznej,
- 6) sukcesywną eliminację systemów grzewczych bazujących na paliwach węglowych.

3. Za obszar zdegradowany, wskazany do przekształcenia uznaje się oznaczony na rysunku planu teren byłej cegielni. Obszar ten winien być wykorzystany pod usługi publiczne z zielenią urządzoną. Zróżnicowane ukształtowanie terenu oraz wyselekcjonowaną zieleń należy wykorzystać w celach kompozycyjnych. Istniejąca zabudowa kwalifikuje się do likwidacji. Nowo realizowane obiekty należy sytuować w rejonie ul. Floriańskiej.

USTALENIA ADRESOWANE

§ 9.

numer ustalenia	przeznaczenie terenu	ustalenia adresowane
-----------------	----------------------	----------------------

1U	usługi	<p>Ze względu na usytuowanie działki w eksponowanym miejscu, przy drodze krajowej nr 30 przy wjeździe do miasta wymaga się aby lokalizowane tu funkcje były:</p> <ul style="list-style-type: none">a. związane z obsługą ruchu tranzytowego i turystyki,b. cechowały się wysokimi walorami przestrzennymi. <p>Wyklucza się przeznaczenie terenu pod funkcje bazowo – składowe i magazynowe a także hurtownie i komisje motoryzacyjne.</p>
2R	grunty rolne	<p>Obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów bądź urządzeń infrastruktury technicznej.</p> <p>Działka stanowi docelową rezerwę miasta pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która zostanie wykorzystana (w drodze odrębnej procedury planistycznej) po wyczerpaniu się terenów wskazanych na te cele w niniejszym planie.</p>
3U	usługi	<p>Ogranicza się zakres dopuszczalnych usług lokalizowanych w obrębie działek do turystyki, sportu i rekreacji.</p>
4MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	<p>Ustala się możliwość trwałej adaptacji istniejących w obrębie części terenu ogrodów działkowych – stosownie do woli władającego terenem.</p>
5 ZN,MN	tereny zieleni niskiej i mieszkalnictwa jednorodzinne	<p>Ze względu na potencjalne zagrożenie powodzią oraz możliwość rozbudowy istniejącego systemu ujęć wody wyklucza się lokalizację w obrębie terenu nowych, samodzielnych obiektów mieszkalnych.</p> <p>Dopuszcza się lokalizację obiektów zaopatrzenia w wodę oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej o ile zasadność takich działań zostanie potwierdzona właściwym opracowaniem branżowym.</p>
6MN, U	mieszkalnictwo jednorodzinne, usługi	<p>Ewentualne zainwestowanie w obrębie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej wymaga akceptacji WKZ i winno być skorelowane w zakresie cech architektonicznych (wysokość, układ dachu, proporcje bryły) z istniejącym budynkiem.</p>

7U, DG	usługi, działalność gospodarcza	Ustala się docelową wymianę istniejących komunalnych funkcji terenu na zagospodarowanie o wyższych walorach architektoniczno – przestrzennych, podkreślające eksponowane usytuowanie działki. Ustalona w planie funkcja może zostać zastąpiona mieszkalnictwem wielorodzinnym z usługami wbudowanymi, pod warunkiem, że zmiana przeznaczenia dotyczyć będzie całej działki.
8 MW	mieszkalnictwo wielorodzinne	W pasie terenu położonym pomiędzy istniejącą zabudową a ulicą Jeleniogórską ze względu na ekspozycję w kierunku drogi krajowej wyklucza się możliwość sytuowania garaży oraz obiektów gospodarczo – technicznych. Przestrzeń ta winna zostać wykorzystana pod zieleń izolacyjną i ochronną oraz parkingi.
9 MW	j.w.	Niezabudowana, północno – zachodnia część działki może być docelowo wykorzystana alternatywnie - stosownie do potrzeb dysponenta terenu – pod funkcje sportowo – rekreacyjne bądź zespół garaży.
10 ...	tereny o różnym przeznaczeniu	Wszelka działalność inwestycyjna w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią winna zostać ograniczona do remontów i modernizacji istniejącej zabudowy (bez realizacji nowych obiektów) i wymaga uzgodnienia z RZGW
11 U	usługi	Dopuszcza się odstępianie od wymagań dotyczących kształtowania dachów pod warunkiem że: <ul style="list-style-type: none">- cały teren zostanie przeznaczony pod jedno przedsięwzięcie inwestycyjne,- wszystkim lokalizowanym w obrębie terenu obiektom kubaturowym zostaną nadane jednorodne cechy przestrzenne w zakresie kształtowania bryły, układu dachów, kolorystyki i rozwiązań materiałowych,- zaproponowane rozwiązania przestrzenne uzyskają pozytywną opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

PRZEPISY KOŃCOWE:

§ 10.

Określa się stawkę procentową w wysokości 30 % służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art.36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11.

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

§ 12.

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.