

**Uchwała Nr XXX / 214 / 09
Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski
z dnia 30 czerwca 2009 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
wyodrębnionego terenu w obszarze miejscowości Ubocze**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr LXXII/247/06 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 07 lipca 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego terenu w obszarze miejscowości Ubocze, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski zatwierdzonego Uchwałą nr XIII/105/2000 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 24 lutego 2000r

Rada Miejska Gminy Gryfów Śląski uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego terenu w obszarze miejscowości Ubocze, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały,
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§2.

W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy), wymagające ich ukształtowania,
- 2) tereny podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
- 3) tereny górnicze,
- 4) tereny zarażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- 5) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
- 6) tereny wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami,
- 7) tereny wymagające określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania,

które określa się obowiązkowo, zgodnie z art. 15 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).

§3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) granice terenów zamkniętych,
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 4) oznaczenia poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie lub zasady zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów:
 - a) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - b) P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z usługami,
 - c) U – tereny usług,
 - d) R – tereny rolnicze,
 - e) ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
 - f) ZL – teren lasu,
 - g) KS – tereny parkingów,
 - h) E – teren urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
 - i) H – teren urządzeń infrastruktury technicznej – objekty hydrotechniczne,
 - j) WS – tereny wód powierzchniowych,
 - k) KDG – teren drogi publicznej klasy „G” – główna,
 - l) KDZ – teren drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza,
 - m) KDD – tereny dróg publicznych klasy „D” – dojazdowa,
 - n) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - o) KDr – tereny dróg transportu rolnego,
 - 5) zielen w ramach innego przeznaczenia podstawowego,
 - 6) stanowiska archeologiczne wraz z numerem stanowiska,
 - 7) zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 9) miejsca włączenia komunikacji wewnętrznej do drogi publicznej.
2. Następujące oznaczenia graficzne nie będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) przebieg gazociągu podwyższonego ciśnienia wraz ze strefą ochronną,
 - 2) przebieg istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych.

§4.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia połaci na całym budynku,
- 2) **linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu, o ile przepisy szczegółowe nie mówią inaczej,
- 3) **minimalna szerokość działki** – najmniejsza odległość pomiędzy przeciwległymi granicami działki,
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków,
- 5) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały,
- 6) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczona w rzucie przyziemia, mierzona w przekroju poziomym budynku na wysokości 1 m, przy zachowaniu tego parametru również przy dokonywaniu wtórnych podziałów,
- 7) **przepisy odrębne** – aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie,
- 8) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,

- 9) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie oraz stanowi nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektów przeznaczenia podstawowego, z wyłączeniem przeznaczenia stanowiącego powierzchnię biologicznie czynną,
- 10) **stawka procentowa** - stawka procentowa, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmian.),
- 11) **strefa ochronna gazociągu** – odległość bezpieczna od obiektów terenowych, a w przypadku przebudowy gazociągu strefa kontrolowana, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących gazociągów,
- 12) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 13) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.), drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury oraz budynki gospodarcze dla funkcji dominujących oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego,
- 14) **usługi podstawowe** – usługi handlu detalicznego, gastronomii, zdrowia, urody, administracji, kultury, oświaty, finansów, usługi drobnego rzemiosła, sportu i rekreacji oraz pracownie artystyczne, architektoniczno-budowlane, urbanistyczne, biura projektowe, praktyki prawnicze i lekarskie, oraz inne o podobnym charakterze,
- 15) **usługi ponadpodstawowe** – usługi o zakresie szerszym niż bezpośrednia obsługa potrzeb mieszkańców, w dziedzinach, o których mowa w pkt 14, a także takich jak hotelarstwo, sport i rekreacja, handel hurtowy lub inne o podobnym charakterze, z wyłączeniem obiektów wielko powierzchniowych, o których mowa w przepisach odrębnych,
- 16) **usługi rzemiosła** – działalność gospodarcza w zakresie wytwórstwa i napraw, przy zatrudnieniu do 15 pracowników, w branży budowlanej, drzewnej, tekstylnej i odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej i elektronicznej, spożywczej oraz artystycznej,
- 17) **wskaźnik zabudowy działki** – wartość stanowiąca stosunek łącznej powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej, do powierzchni tej działki,
- 18) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektu mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) i odnosząca się do kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego lub pełnej wysokości obiektu w wypadku dachu płaskiego i/lub wyrażona w ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem.

§5.

Ustala się następujące **ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
- 2) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
 - a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
 - b) zmianę sposobu użytkowania obiektu,
 - c) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę obiektu, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - d) dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 3) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 5) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0.8 m, natomiast części budynku takie jak balkony, wykusze, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 1.5 m,

- 6) wzdłuż górnej krawędzi skarp urządzeń melioracji wodnych (rowów melioracyjnych), należy pozostawić wolny od wszelkiej zabudowy pas terenu o szerokości min. 4 m (po obu stronach rowu), niezbędny dla wykonywania prac konserwacyjnych,
- 7) dopuszcza się grodzenie działek budowlanych ogrodzeniami ażurowymi,
- 8) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały).

§6.

Ustala się następujące **ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:

- 1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/U, U**, ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których zgodnie przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska może być wymagane lub jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 4,
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.P/U, 2.P/U, 5.P/U, 6.P/U** ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których zgodnie przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 4,
- 4) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej,
- 5) działalność realizująca ustalenia niniejszego planu nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 6) przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.

§7.

Ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**:

- 1) określa się ochronę zabytków nieruchomych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) budynek mieszkalny nr 288 – murowany, koniec XIX w.,
 - b) budynek mieszkalny nr 304 – murowany, koniec XIX w., dla którego obowiązuje ochrona dekoracyjnych obramień okiennych, stolarki drzwi, gzymsów.
- 2) dla obiektów, o których mowa w pkt 1 w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych obowiązują następujące ustalenia:
 - a) należy zachować bryłę obiektu w niezmienionej formie, w tym geometrię i kształt dachu, z zastrzeżeniem lit b),
 - b) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż wewnętrznych elewatorów windowych,
 - c) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
 - d) jako pokrycie dachowe należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną,
 - e) należy zachować oryginalną architekturę elewacji oraz detale architektoniczne, a w przypadku zniszczenia należy odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - f) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, z zastrzeżeniem lit. b),
 - g) w obrębie poszczególnych obiektów objętych ochroną, należy zachować jednolitą formę stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod

- warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów, z zastrzeżeniem lit. b),
- h) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - i) chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
 - j) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów, zakazuje się ich lokalizacji na elewacji budynków,
 - k) wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji obiektów należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
 - l) dopuszcza się rozbiórkę obiektów, którym udokumentowano zły stan techniczny, po uprzednim wykonaniu prac dokumentacyjnych – kart ewidencyjnych zabytku architektury i budownictwa - w takim przypadku stosowne oznaczenie na rysunku planu staje się nieobowiązujące.
- 3) Dla oznaczonych na rysunku planu **stanowisk archeologicznych**, obowiązują następujące ustalenia:
- a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - b) nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone przez uprawnionego archeologa, odbywają się na koszt inwestora,
 - c) pozwolenie konserwatorskie o którym mowa w lit a), należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.
- 4) W przypadku zamierzeń inwestycyjnych wymagających przeprowadzenia robót ziemnych inwestor jest zobowiązany do powiadomienia właściwymi służby ochrony zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem,
- 5) Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej,
- 6) W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych na koszt inwestora, prowadzonych przez uprawnionego archeologa, na podstawie pozwolenia konserwatorskiego.

§8.

1. Ustala się następujące **ogólne zasady i warunki podziału na działki budowlane**:
 - 1) zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych uchwały, odpowiednio dla poszczególnych terenów,
 - 2) dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w przepisach szczegółowych uchwały dla działek budowlanych, które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały są zainwestowane kubaturowo lub posiadają wcześniej ustalone podziały nieruchomości,
2. Dopuszcza się dla obszaru objętego ustaleniami planu, wydzielanie działek gruntu przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia podstawowego; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
3. Dopuszcza się odstępstwo od określonych w ustaleniach szczegółowych planu zasad lub zakazu podziału w przypadku, gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek budowlanych przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami.
4. W przypadku, gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla poszczególnego terenu.

§9.

1. Ustala się następujące **ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**:
 - 1) sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządcy terenu, w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie poza liniami rozgraniczającymi,
 - 2) dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej wolnostojące oraz jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego,
 - 3) należy zapewnić swobodny dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci w uzgodnieniu z operatorami sieci.
2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę,
 - b) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub do nich przylegającymi, należy zachować odległości i ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora.
3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę,
 - 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg gminny,
 - 3) dopuszcza się budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód w zakresie niezbędnym do zapewnienia obsługi wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę.
4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:
 - 1) ustala się rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę,
 - 2) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do oczyszczalni ścieków,
 - 4) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego planem nastąpi po ich uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do gminnej sieci kanalizacyjnej.
5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) ustala się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę,
 - 2) do czasu rozbudowy i modernizacji istniejącego systemu kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren,
 - 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki,
 - 4) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:
 - 1) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów,
 - 2) odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska.
7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
 - 2) zbiorniki stacjonarne na paliwo należy lokalizować na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
- 1) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się nad istniejącymi i projektowanymi gazociągami lub do nich przylegającymi, należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) dopuszcza się budowę sieci gazowej średniego i wysokiego ciśnienia w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) budowa sieci gazowej i przyłączenie do niej obiektów przez przedsiębiorstwo energetyczne powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne, wnioski zainteresowanych oraz o sporządzony przez przedsiębiorstwo energetyczne plan rozwoju w zakresie budowy sieci gazowej,
 - 4) opracowanie projektu gazyfikacji należy poprzedzić analizą określającą zasadność inwestycji oraz jej warunki techniczne i ekonomiczne,
 - 5) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej:
- 1) dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej,
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **P/U** - odległość urządzenia od terenu, na którym plan przewiduje lokalizację obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, musi być większa niż zasięg oddziaływania określony w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

§10.

Ustala się następujące **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) obowiązują ograniczenia w użytkowaniu wynikające z lokalizacji istniejących gazociągów podwyższonego ciśnienia DN 100 i DN250, dla których ustala się strefę ochronną określoną na rysunku planu, wyznaczoną przez odległości bezpieczne przewidziane w przepisach odrębnych i normach branżowych, w granicach której:
 - a) operator sieci gazowej jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu,
 - b) obowiązuje zakaz wznoszenia sadzenia drzew i krzewów w pasie o szerokości 4 m (po 2 m od osi gazociągu) oraz urządzania stałych składów i magazynów,
 - c) ograniczenia dotyczące lokalizowania zabudowy, określone w §11 ust 7, §12 ust 7, 14 ust.4.
- 2) dopuszcza się odstępstwo od ograniczeń, o których mowa w pkt 1 w uzgodnieniu z operatorem sieci gazowej.
- 3) ustala się obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci gazowej lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej oraz sposobu ich zagospodarowania.

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§11.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.MN/U, 2.MN/U** ustala się jako **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) Podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi podstawowe,

- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - b) zieleni.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemiosła,
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1.MN/U** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w §7 pkt 1) i 2),
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) od terenu drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG** – 10m,
 - b) od terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2. KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5. KDD** oraz **2.KDW** – 6m,
 - 2) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą,
 - 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach,
 - b) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze naturalnej czerwieni (ceglastym) lub łupka naturalnego lub sztucznego w kolorze grafitowym,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 30°- 45°,
 - d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - 4) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 3 dla obiektów gospodarczych, garażowych oraz elementów budynków mieszkalnych i usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
 - 5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 12 m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - 6) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z blachy i tworzyw sztucznych typu „siding” (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych),
 - 7) zakazuje się ocieplania od zewnątrz budynków o wyeksponowanej konstrukcji szachulcowej lub przysłupowej poprzez zasłonięcie tej konstrukcji,
 - 8) zakazuje się prowadzenia przewodów wentylacyjnych i dymowych po elewacji budynku,
 - 9) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
 - a) dopuszcza się lokalizację dwóch garaży jednostanowiskowych lub jednego garażu dwustanowiskowego w ramach jednej działki budowlanej,
 - b) dopuszcza się lokalizację na granicy działki, oraz jako obiekty bliźniacze,
 - c) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych,
 - d) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu gospodarczego, nie licząc garaży,
 - e) łączna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy budynku przeznaczenia podstawowego (nie wlicza się garaży lub pomieszczeń gospodarczych wbudowanych),
 - f) wysokość zabudowy do 3.6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 35°- 50°, dopuszcza się wysokość do 5.5 m,
 - 10) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 0.35 powierzchni działki,
 - 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.25 powierzchni działki.
5. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
 - 2) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 700 m² ,
 - 3) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - 4) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 8.
6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz drogi wewnętrznej, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 9.
7. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2.MN/U** ustala się ograniczenia wynikające z lokalizacji gazociągu podwyższonego ciśnienia DN250, w odległości 25 m od osi gazociągu - zgodnie z rysunkiem planu, o którym mowa w §10:
- 1) Operator sieci gazowej jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu,
 - 2) W strefie ochronnej zakazuje się wznoszenia budynków.
8. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %.

§12.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.P/U** do **6.P/U** ustala się jako **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z usługami**, dla których obowiązują przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) usługi podstawowe, ponadpodstawowe i rzemiosła, z wyłączeniem usług związanych ze stałym pobytem ludzi (m.in. hoteli, moteli, itp.),
 - 2) uzupełniające:
 - a) urzędnictwa i obiekty towarzyszące,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) bocznicę i urzędnictwa kolei,
 - d) zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.P/U** oraz **5.P/U** wyznacza się zieleń w ramach innego przeznaczenia podstawowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - a) należy zlokalizować pasy zróżnicowanej gatunkowo zieleni, w tym zimozielonej,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zakazuje się lokalizacji budynków i obiektów technicznego wyposażenia, takich jak parkingi, garaże, składy.
 - 2) w przypadku zarurowania cieku wodnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.WS** dopuszcza się włączenie tego terenu do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.P/U** lub **2.P/U** oraz wspólne ich zagospodarowanie.
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.P/U** oraz **6.P/U** obowiązują ograniczenia wynikające z uwzględnienia lokalizacji stanowisk archeologicznych – o których mowa w § 7 pkt 3.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów z dachem płaskim lub stromym – 15 m,
 - b) dla obiektów i urządzeń wyposażenia technologicznego (np. kominów) – 35 m;
 - 2) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) ustala się dachy strome, dwu – lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach,

- b) kąt nachylenia połaci dachowych - minimum 30°,
 - a) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów infrastruktury technicznej, oraz dla obiektów o rozpiętości konstrukcji większej niż 15 m, dopuszcza się spadki dachów w przedziale 15° - 50°,
 - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 0.60 powierzchni działki,
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi 0.60 powierzchni działki,
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.15 powierzchni działki.
5. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla funkcji produkcyjnej, składów i magazynów – 5000m²,
 - b) dla funkcji usługowej – 2000m²,
 - 2) minimalna szerokość działki wyznaczonej pod drogę wewnętrzną – 10m,
 - 3) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - 4) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 8.
6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych i wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego, przy czym teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5.P/U** obsługiwany może być jedynie z drogi publicznej – dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **4.KDD**,
 - 2) dopuszcza się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1. P/U, 2.P/U, 3.P/U** obsługę transportową poprzez bocznicę kolejową podłączone do linii kolejowych zlokalizowanych na w granicach planu – oznaczonych jako tereny zamknięte,
 - 3) wyznacza się miejsca włączeń komunikacji wewnętrznej do istniejących dróg publicznych – dopuszcza się ich przesunięcie lub rezygnację z włączenia w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - 4) należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub dostęp poprzez układ ulic serwisowych oraz dróg wewnętrznych wszystkim działkom budowlanym zlokalizowanym w liniach rozgraniczających terenu,
 - 5) dopuszcza się lokalizację na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.P/U** i **4.P/U** urządzeń, zjazdów i obiektów infrastruktury związanych z przebudową drogi wojewódzkiej nr 364 oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG**, w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - 6) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów zabudowy usługowej lub administracyjno – socjalnych,
 - b) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10.
 - 7) Wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 9.
 - 8) Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2.P/U** uwzględnia się lokalizację sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV wraz ze strefą, w granicach której ustala się zakazuje się wznoszenia budynków, sadzenia drzew oraz urządzania stałych składów i magazynów.
7. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.P/U** i **2.P/U** ustala się ograniczenia wynikające z lokalizacji gazociągu podwyższonego ciśnienia DN100, o którym mowa w §10:
- 1) w odległości 25 m od osi gazociągu - zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) operator sieci gazowej jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu,
 - b) Zakazuje się wznoszenia budynków oraz urządzania stałych składów i magazynów.
 - 2) w odległości 2 m od osi gazociągu (łącznie pas szerokości 4m) zakazuje się sadzenia drzew.
8. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %.

§13.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.U**, **2.U**, **3.U** ustala się jako **tereny usług**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) usługi podstawowe, ponadpodstawowe, usługi rzemiosła,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.U** i **2.U** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi publiczne,
 - b) urzędnictwa i obiekty towarzyszące,
 - c) zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1.U** i **2.U** w przypadku wprowadzenia i utrzymania funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2.U** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w §7 pkt 1) i 2).
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą,
 - 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1.U** obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów przeznaczenia podstawowego,
 - 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 30°- 45°,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów magazynowych oraz obiektów infrastruktury technicznej, oraz dla obiektów o rozpiętości konstrukcji większej niż 15 m, dopuszcza się spadki dachów w przedziale 15°- 50°,
 - d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - 4) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 3 dla obiektów gospodarczych, garażowych oraz elementów budynków mieszkalnych i usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
 - 5) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.U**, **3.U** wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 12 m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - 6) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1.U** dopuszcza się nadbudowę jednej kondygnacji w formie poddasza użytkowego, na istniejącym obiekcie czterokondygnacyjnym z dachem płaskim,
 - 7) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
 - a) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych,
 - b) wysokość zabudowy do 8 m;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.15 powierzchni działki.
 - 9) maksymalna powierzchnia zabudowy netto wynosi 0.60 powierzchni działki.
5. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.U** obowiązuje:
 - a) minimalna szerokość działki wynosi 20 m,
 - b) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m²,
 - 2) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,

- 3) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 8.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1,5 miejsca na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 9.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %.

§14.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.R** do **5.R** ustala się jako **tereny rolne**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny gospodarki polowej, łąk, pastwisk i zbiorników wodnych służących obsłudze rolnictwa,
 - 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa zagrodowa, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizowana wyłącznie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5.R**,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące.
2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy zagrodowej, zawierającej budynek mieszkalny wynosi 3000 m²,

- 2) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
- 3) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 8.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, wewnętrznych lub transportu rolnego, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 9,
 - 3) Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.R** i **4.R** uwzględnia się lokalizację sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV wraz ze strefą, w granicach której ustala się zakazuje się wznoszenia budynków, sadzenia drzew oraz urządzenia stałych składów i magazynów.
4. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.R** i **5.R** ustala się ograniczenia wynikające z lokalizacji gazociągu podwyższonego ciśnienia, o którym mowa w §10:
 - 1) w odległości 20 m od osi gazociągu - zgodnie z rysunkiem planu:
 - c) operator sieci gazowej jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu,
 - d) Zakazuje się wznoszenia budynków oraz urządzenia stałych składów i magazynów.
 - 2) w odległości 2 m od osi gazociągu (łącznie pas szerokości 4m) zakazuje się sadzenia drzew.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§15.

1. Tereny na rysunku planu symbolami **1.ZI** oraz **2.ZI** ustala się jako **tereny zieleni izolacyjnej**, dla których obowiązują przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zieleń izolacyjna, o funkcjach ochronnych,
 - 2) uzupełniające:
 - a) ścieżki pieszo – rowerowe,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) urządzenia i obiekty towarzyszące.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - dopuszcza się zmianę linii rozgraniczającej terenu zieleni izolacyjnej z terenem wód, w dostosowaniu do warunków technicznych lub przyrodniczych.
3. Zakazuje się podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem §8 ust. 2.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, wewnętrznych lub transportu rolnego, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 9,
 - 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1.ZI** i **2.ZI** uwzględnia się lokalizację sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV wraz ze strefą, w granicach której ustala się zakazuje się wznoszenia budynków oraz sadzenia drzew.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§16.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się jako **teren lasu**, dla którego obowiązują przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - teren lasów,
 - 2) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
2. Dojazd do terenu odbywać się poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.P/U**, do której przylega teren przeznaczenia podstawowego.

3. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych ustala się ograniczenia wynikające z lokalizacji gazociągu podwyższonego ciśnienia, o którym mowa w §10 – w odległości 2 m od osi gazociągu (łącznie pas szerokości 4m) zakazuje się sadzenia drzew.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§17.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.KS** oraz **2.KS** ustala się jako **tereny obsługi komunikacji**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - parkingi terenowe, garaże,
 - 2) uzupełniające:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KS** - usługi podstawowe,
 - b) urzędnienia i obiekty towarzyszące,
 - c) zieleń.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KS** ustala się:
 - a) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust.1 pkt 2 lit.a.
 - b) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz nie więcej niż 8 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.20 powierzchni działki,
 - 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.KS** ustala się zakaz zabudowy.
3. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości - obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 8.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 9.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§18.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **E** ustala się jako **teren urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyka**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne,
 - 2) uzupełniające - urządzenia i obiekty towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę istniejącego obiektu trafostacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 2) teren wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią.
3. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 8 ust.2.
4. Dojazd do terenu odbywać się poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.P/U**, do której przylega teren przeznaczenia podstawowego.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§19.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **H** ustala się jako **teren urządzeń infrastruktury technicznej – obiekty hydrotechniczne**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – obiekty, budowle i urządzenia hydrotechniczne,
 - 2) uzupełniające - urządzenia i obiekty towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się budowę obiektów nowych obiektów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 2) teren wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią.
3. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 8 ust.2.
4. Dojazd do terenów odbywać się z terenu drogi publicznej - dojazdowej, do której przylega teren przeznaczenia podstawowego.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§20.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.WS** do **5.WS** ustala się jako **tereny wód powierzchniowych**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe płynące, takie jak: cieki naturalne, rowy,
 - 2) uzupełniające:
 - 1) elementy małej architektury,
 - 2) budowle hydrotechniczne,
 - 3) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
2. Dopuszcza się zmianę linii rozgraniczającej tereny wód z terenami zieleni izolacyjnej i terenami rolnymi, w dostosowaniu do warunków technicznych lub przyrodniczych.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.WS** dopuszcza się zarurowanie cieku i włączenie terenu do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.P/U** lub **2.P/U**, a następnie wspólne ich zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. Należy zapewnić dostęp do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiający ich utrzymanie.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§21.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG** ustala się jako **teren drogi publicznej klasy „G” - główna**, (droga wojewódzka nr 364 - ul. Lwówecka), dla której obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – droga główna, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń,
 - 2) Uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu, w przypadku udokumentowanej modernizacji lub przebudowy drogi należy uzyskać minimum 25m w liniach rozgraniczających,
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - 3) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury oraz elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - 4) zakazuje się lokalizacji nowych wjazdów bezpośrednich z posesji na drogę, przy czym w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się lokalizację nowego zjazdu wyłącznie po uzgodnieniu z zarządcą drogi lokalizacji nowego zjazdu,
 - 5) dopuszcza się podłączenia poszczególnych terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne oraz wewnętrzne, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - 6) dopuszcza się lokalizację obiektów ochrony akustycznej.
3. Dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno - inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§22.

2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się jako **teren drogi publicznej klasy „Z” - zbiorcza**, dla której obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – droga zbiorcza, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń,
 - 2) uzupełniająca - urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - 3) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury oraz elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - 4) dopuszcza się lokalizacji nowych bezpośrednich zjazdów na posesje, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - 5) dopuszcza się podłączenia poszczególnych terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne oraz wewnętrzne, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, po uzgodnieniu z zarządcą drogi.
4. Dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno - inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§23.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.KDD** do **4.KDD** ustala się jako **tereny dróg publicznych klasy „D” - dojazdowe**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 1. podstawowe - droga dojazdowa, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń,
 2. uzupełniająca - urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDD** i **2.KDD** obowiązują ograniczenia wynikające z uwzględnienia lokalizacji stanowisk archeologicznych – o których mowa w § 7 pkt 3.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m lub zgodnie z oznaczeniami na rysunkiem planu,
 - 2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,
 - 3) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,
 - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej, w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego,
 - 5) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury oraz elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§24.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.KDW**, **2.KDW** ustala się jako **tereny dróg wewnętrznych**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – droga wewnętrzna, rozumiana jako droga o parametrach jak dla dróg dojazdowych, nie zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, służąca obsłudze wydzielonego terenu i posiadająca podłączenie do drogi publicznej,
 - 2) Uzupełniająca - urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDW** minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.KDW** minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 8 m,
 - 3) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,
 - 4) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,
 - 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury,
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§25.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDr** ustala się **teren drogi transportu rolnego**, rozumiany jako wydzielony pas terenu przeznaczony do obsługi transportowej rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz terenów zieleni izolacyjnej.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej,
 - 3) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§26.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta w Gryfowie Śląskim.

§27.

Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej gminy i miasta Gryfów Śląski.