

(projekt)

UCHWAŁA NR/..../2018
Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski
z dnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla 2 wyodrębnionych obszarów położonych w miejscowości Ubocze,
w gminie Gryfów Śląski

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXVIII/144/16 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 2 wyodrębnionych obszarów położonych w miejscowości Ubocze, w gminie Gryfów Śląski, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i Gminy Gryfów Śląski przyjętego uchwałą Nr XIII/105/2000 r. Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 24 lutego 2000 r. z późniejszymi zmianami **uchwala się co następuje:**

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres ustaleń planu.

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla 2 wyodrębnionych obszarów położonych w miejscowości Ubocze, w gminie Gryfów Śląski zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje następujące obszary:
 - 1) teren położony na zachód od torów kolejowych, przy drodze do Gościszowa, którego granicę przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) teren położony na wschód od torów kolejowych, po obu stronach drogi wojewódzkiej nr 364, którego granicę przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załączniki nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały, nie będącymi ustaleniami planu, są:
 - 1) załącznik nr 2 – „Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania”;
 - 2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu”.

§ 3.

1. W planie określono:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 13) kolorystykę obiektów oraz pokrycie dachów;
 - 14) minimalną powierzchnię działek budowlanych;
 - 15) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.
2. Na obszarze objętym planem nie występują:
- 1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
 - 2) tereny górnicze;
 - 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 4) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
 - 5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 6) obszary przeznaczone do tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.
3. Obowiązujące ustalenia na rysunkach planu to:
- 1) przebiegi linii rozgraniczających;
 - 2) przeznaczenie terenów wyrażone oznaczeniami, o których mowa w §4 ust. 1;
 - 3) przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 4) budynki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków – wskazane do objęcia ochroną;
 - 5) granica terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW;
 - 6) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

§ 4.

1. Obszary objęte planem podzielono liniami rozgraniczającymi na tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. Terenom, którym nadano

oznaczenia liczbowe i literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

2. W planie ustalono podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczono je symbolami literowymi na rysunkach planu. Podstawowe przeznaczenie terenu winno stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, które warunkują prawidłową realizację funkcji podstawowej, w tym obiekty gospodarcze, garaże i zieleń.
3. Ustalenia rozdziału 2 uchwały określają również przeznaczenie uzupełniające poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Przez przeznaczenie uzupełniające rozumie się przeznaczenie opcjonalne, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, które nie może zajmować więcej niż 30% powierzchni terenu.
4. Użyte w uchwale określenia: „ustala się”, „wymaga się”, „winny” i „należy” formułują wymagania, które są ustaleniami planu.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 5.

Tereny oznaczone symbolami **1 P,U, 3 P,U, 5 P,U i 8 P,U**

1. Podstawowe przeznaczenie:
 - 1) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów;
 - 2) teren zabudowy usługowej, z wyłączeniem usług związanych ze stałym pobytem ludzi.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) parkingi;
 - 2) infrastruktura techniczna.
3. Wyklucza się lokalizację obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:
 - 1) dla budynków przeznaczenia podstawowego – 15 m;
 - 1) dla obiektów i urządzeń wyposażenia technologicznego – 35 m.
5. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,0 do 1,2.
6. Ustala się dachy strome o kącie nachylenia połaci głównych do 50 stopni lub płaskie.
7. Ustala się zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.
8. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 15%.
9. Ustala się obowiązek realizacji pasów zieleni izolacyjnej od strony terenów 4 U, 6 MN,U, 7 MN,U i 10 MN.
10. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) dla zabudowy produkcyjnej – 5000 m²;
 - 2) dla zabudowy usługowej – 2000 m².

11. Wielkości działek ustalone w ustępie 10 nie dotyczą działek wydzielanych pod lokalizację infrastruktury technicznej.
12. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
 - 1) dla terenu 1 P,U – od 10 m do 25 m;
 - 2) dla terenu 3 P,U – od 5 m do 127 m;
 - 3) dla terenu 5 P,U – od 6 m do 10 m;
 - 4) dla terenu 8 P,U – od 6 m do 15 m.

§ 6.

Teren oznaczony symbolem **2 Z**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren zieleni.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) ciągi piesze i rowerowe.
3. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7.

Tereny oznaczone symbolami **4 U i 9 U**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) parkingi;
 - 3) miejsca postojowe;
 - 4) drogi wewnętrzne;
 - 5) infrastruktura techniczna.
3. W granicach terenu 4 U ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów przeznaczenia podstawowego.
4. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
5. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy
 - 1) dla terenu 4 U – jak w stanie istniejącym, z dopuszczaniem nadbudowy jednej kondygnacji w formie poddasza użytkowego, na istniejącym obiekcie czterokondygnacyjnym przekrytym dachem płaskim;
 - 2) dla terenu 9 U – 12 m;
 - 3) dla budynków gospodarczych i garaży lokalizowanych w granicach obu terenów – 8 m.
6. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,6.
7. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,5.
8. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połąci głównych, o kącie nachylenia połąci głównych od 30 do 45 stopni. Dla obiektów magazynowych oraz obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się dachy płaskie, a dla obiektów o rozpiętości konstrukcji większej niż 15 m, dopuszcza się spadki dachów w przedziale 15- 50 stopni.

9. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 15%.
10. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m².
11. Wielkość działek ustalona w ustępie 10 nie dotyczy działek wydzielanych pod lokalizację infrastruktury technicznej.
12. Ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych.
13. Ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) dla terenu 4 U – jako kontynuację linii zabudowy wyznaczonej przez elewację istniejącego budynku od strony drogi;
 - 2) dla terenu 9 U – w odległości od 5 m do 6 m od linii rozgraniczających.

§ 8.

Tereny oznaczone symbolami **6 MN,U** i **7 MN,U**

1. Podstawowe przeznaczenie:
 1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 2. tereny zabudowy usługowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) parkingi;
 - 2) miejsca postojowe;
 - 3) drogi wewnętrzne;
 - 4) ciągi piesze i rowerowe;
 - 5) infrastruktura techniczna.
3. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
4. Ustala się typ nowej zabudowy – wolnostojąca.
5. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:
 - 1) dla budynków mieszkalnych i usługowych – 12 m;
 - 2) dla budynków gospodarczych i garaży – 5,5 m.
6. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,3.
7. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,02 do 0,7.
8. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połaci głównych, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci głównych:
 - 1) dla budynków mieszkalnych i usługowych – od 35 do 55 stopni;
 - 2) dla budynków gospodarczych i garaży – od 10 do 45 stopni.
9. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 20%.
10. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m².
11. Wielkość działek ustalona w ustępie 10 nie dotyczy działek wydzielanych pod lokalizację infrastruktury technicznej.
12. Ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych.
13. Ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od linii rozgraniczających:
 - 1) dla terenu 6 MN,U – od 6 m do 8 m;

- 2) dla terenu 7 MN,U – od 4 m do 10 m.

§ 9.

Tereny oznaczone symbolami **10 MN i 11 MN**

1. Podstawowe przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) drogi wewnętrzne;
 - 2) ciągi piesze i rowerowe;
 - 3) zieleń urządzone;
 - 4) infrastruktura techniczna.
3. Ustala się typ nowej zabudowy – wolnostojąca.
4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:
 - 1) 5 m dla garaży i budynków gospodarczych;
 - 2) 10 m dla pozostałych budynków.
5. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,25.
6. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,40.
7. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 35%.
8. Dla istniejącej zabudowy, która nie spełnia wymogów ustalonych w ust. 4, 5, 6 i 7 w przypadku prowadzenia robót budowlanych ustala się jako maksymalne: istniejącą wysokość zabudowy i istniejący wskaźnik zabudowy działki.
9. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy strome, o symetrycznych spadkach połąci głównych, dwuspadowe, o kącie nachylenia połąci głównych:
 - 1) od 35 do 55 stopni – dla budynków mieszkalnych;
 - 2) od 10 do 45 stopni – dla budynków gospodarczych i garaży.
10. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 850 m², wielkość ta nie dotyczy działek wydzielanych na poprawę zagospodarowania parceli sąsiednich oraz pod lokalizację infrastruktury technicznej.
11. Ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych.
12. Ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10.

Tereny oznaczone symbolami **12 R i 13 R**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny rolnicze.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) zabudowa gospodarcza i inwentarska związana z produkcją rolniczą;
 - 2) wody powierzchniowe;
 - 3) infrastruktura techniczna;
 - 4) urządzenia melioracyjne;
 - 5) dolesienia.
3. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi.
4. Ustala się zakaz lokalizacji ferm.

5. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:
 - 1) dla budynków gospodarczych – 10 m.
 - 2) dla innych obiektów budowlanych – 25 m.
6. Dla budynków gospodarczych ustala się dachy strome symetryczne.
7. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,30.
8. Nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy.
9. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 70%.

§ 11.

Teren oznaczony symbolem **13 KDG**

1. Podstawowe przeznaczenie – teren drogi publicznej, klasy głównej.
2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna;
3. Szerokość pasa drogowego zgodnie ze stanem istniejącym.

§ 12.

Tereny oznaczone symbolami od **14 KDW do 17 KDW**

1. Podstawowe przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych.
2. Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się.
3. Szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) dla 14 KDW – 10 m z lokalnymi poszerzeniami na zakręcie i w miejscach włączeń do innych dróg;
 - 2) dla 15 KDW – od 8 do 10 m z lokalnymi poszerzeniami na zakrętach i w miejscach włączeń do innych dróg;
 - 3) dla 16 KDW – 8 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach;
 - 4) dla 17 KDW – 8 m z lokalnymi poszerzeniami na zakrętach i na skrzyżowaniach.

§ 13.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustalono wymagania dotyczące sposobów zagospodarowania poszczególnych terenów.
2. Wymaga się, aby usytuowanie projektowanych obiektów respektowało przebiegi ustalonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają w szczególności wykusze, zadaszenia przedwejsciowe, podesty, schody, okapy, werandy, balkony wysunięte mniej niż 2 m poza obrys rzutu budynku. Dla budynków istniejących położonych poza liniami zabudowy ustalonymi na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają elewacje istniejących budynków od strony dróg.
3. W miejscach, dla których w planie nie określono przebiegów linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.
4. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się:

- 1) stosowanie pokryć dachowych w kolorze: ceglastym, czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym;
- 2) zakaz stosowania blachy i materiałów bitumicznych w pokryciach dachów;
- 3) stosowanie w wykończeniu budynków naturalnych materiałów wykończeniowych, w szczególności drewna, kamienia, tynków naturalnych, szkła, łupka, dachówki;
- 4) wyklucza się stosowanie w kolorystyce budynków barw podstawowych, kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacji elementów odblaskowych;
- 5) zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu „siding” oraz blachy trapezowej.

§ 14.

Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zalicza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do grupy „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do grupy „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, a tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej do grupy „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”. Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.
2. W systemach grzewczych ustala się stosowanie paliw zapewniających dotrzymywanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń.
3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej ustalono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
4. Ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może naruszać standardów jakościowych środowiska na terenach sąsiednich.
5. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
6. W granicach obszarów objętych planem nie istnieją i nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
7. W zagospodarowaniu terenów wymaga się zapewnienia przepływu wodom płynącym istniejącymi ciekami bądź rowami dopuszczając przełożenie rowów i cieków wodnych, a także ich zastąpienie kolektorami pod warunkiem zapewnienia przepustowości gwarantującej odbiór wód w warunkach wezbrań.
8. Ustala się ochronę i kształtowanie krajobrazu poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 15.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

1. W granicach obszarów objętym planem znajdują się następujące budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - 1) Ubocze nr 283;
 - 2) Ubocze nr 288;
 - 3) Ubocze nr 304.
2. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 1 obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych oraz:

- 1) wymóg zachowania lub przywrócenia takich walorów historycznych jak:
 - a) historycznie ukształtowana główna bryła budynku,
 - b) zasada kompozycji elewacji – układ osi, gzymsów oraz rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,
 - c) historyczny detal;
- 2) zakaz:
 - a) zmiany kąta nachylenia głównych połączeń dachowych,
 - b) stosowania w jednym budynku zróżnicowanej w zakresie materiału i kolorystyki stolarki otworowej.
3. Na obszarach objętych planem występują stanowiska archeologiczne. Prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia zabytków archeologicznych oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.
4. W granicach obszarów objętych planem nie ma innych obiektów i terenów podlegających ochronie.

§ 16.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzenią publiczną na obszarze objętym planem są elementy układu komunikacji oraz ogrodzenia od strony dróg publicznych.
2. W granicach przestrzeni publicznych ustala się zakaz sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.
3. W liniach rozgraniczających dróg nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.
4. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni oraz urządzeń technicznych z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wymagań przepisów odrębnych.
5. Od strony dróg publicznych nie dopuszcza się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przesłach z typowych elementów betonowych.

§ 17.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
2. Dopuszcza się odstępstwo od ustalonej w ustaleniach szczegółowych geometrii dachów:
 - 1) w budynkach istniejących na rzecz zachowania i kontynuacji istniejącej geometrii;
 - 2) dla tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych o zadaszeń stref wejściowych.
3. Dopuszcza się odstępstwo od ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy w obiektach istniejących na rzecz zachowania i kontynuacji ich istniejącej wysokości.
4. W zabudowie usługowej dopuszcza się stosowanie dominant architektonicznych o maksymalnej wysokości 3 m powyżej najwyższego elementu dachu i powierzchni rzutu nie przekraczającej 15% powierzchni zabudowy budynku, na którym dominanta jest realizowana.

5. Na działkach zabudowanych w stanie istniejącym i nie spełniających ustalonych w planie wymagań dotyczących wskaźnika zabudowy działki, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej dopuszcza się zmniejszenie tych parametrów do poziomu zgodnego ze stanem istniejącym.

§ 18.

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

Usytuowanie drzew i krzewów w stosunku do osi skrajnego toru oraz ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych w sąsiedztwie granicy toru kolejowego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Obszary objęte planem przecinają sieci gazowe wysokiego ciśnienia:
 - 1) gazociąg przesyłowy w/c relacji Tłocznia Jeleniów – Dziwiszów o średnicy nominalnej DN 500 i ciśnieniu nominalnym PN 8,4 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 8 m;
 - 2) gazociąg przesyłowy w/c relacji Jeleniów – Dziwiszów o średnicy nominalnej DN 250 i ciśnieniu nominalnym PN 1,6 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 40 m (w granicach terenu 11 MN) i 30 m (w granicach terenu 12 R);
 - 3) gazociąg przesyłowy w/c relacji Jeleniów – Dziwiszów o średnicy nominalnej DN 100 i ciśnieniu nominalnym PN 1,6 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 50 m (w granicach terenu 1P,U) i 30 m (w granicach terenu 13 R);
 - 4) projektowany gazociąg w/c relacji SRP Gryfów Śląski – gazociąg w/c DN 500 Jeleniów – Dziwiszów o średnicy nominalnej DN 100 i ciśnieniu nominalnym 8,4 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 4 m.
2. W strefach kontrolowanych istniejących i projektowanych sieci gazowych obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy;
 - 2) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;
 - 3) zakaz sadzenia drzew i krzewów;
 - 4) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu
3. Ograniczenia, o których mowa w ust. 2 obowiązują do momentu wyłączenia gazociągu z eksploatacji.
4. W granicach obszarów objętych planem znajdują się napowietrzne linie średniego napięcia 20kV, dla których, do czasu ewentualnej przebudowy odcinków kolidujących z projektowanym zainwestowaniem, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy określono także w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 20.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez sieć istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.
2. W granicach obszarów objętych planem dopuszcza się, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, realizację innych niż wydzielone liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości pasa drogowego 4,5 m – dla obsługi 4 i mniej działek budowlanych i szerokości 8 m dla obsługi większej ilości działek.
3. Ustala się wymóg lokalizowania miejsc do parkowania w minimalnej ilości:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) dla zabudowy produkcyjnej – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej.
4. Miejsca, o których mowa w ust. 3 należy urządzić jako terenowe lub w garażach i zlokalizować w obrębie działki budowlanej.
5. Ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami;
 - 2) na terenach usługowych i produkcyjnych – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1;
 - 3) na terenach mieszkaniowych – nie wymaga się.

§ 21.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się trwałą adaptację istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem.
2. Nie ogranicza się możliwości przebudowy i modernizacji istniejących systemów infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z ustalonym zainwestowaniem terenów sąsiednich.
3. Na całym obszarze objętym planem nie ogranicza się możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie stanowiących uciążliwości dla zainwestowania ustalonego w planie.
4. Ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci jako sieci podziemnych.
5. Ustala się prowadzenie sieci i urządzeń technicznych wzdłuż linii rozgraniczających tereny, w liniach rozgraniczających dróg, w granicach dróg wewnętrznych oraz w obrębie terenów zieleni dopuszczając odstępianie od tych zasad w przypadkach gdy warunki terenowe lub techniczne determinują inne ich sytuowanie.
6. Ustala się zaopatrzenie obszarów objętych planem w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się gospodarkę ściekową w oparciu o miejską sieć kanalizacyjną, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Dopuszcza się ogrzewanie projektowanych obiektów kubaturowych przez systemy indywidualne z zastrzeżeniem ustaleń §14 ust. 2.

9. W przypadku realizacji stacji transformatorowych dopuszcza się zbliżenia ścian obiektu na odległość 1 m od granic działek, z zachowaniem ustalonych linii zabudowy.
10. Wyposażenie terenów w pozostałe media – w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
11. W granicach terenu oznaczonego symbolem 3 P,U dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – z wyłączeniem wiatraków. Linie rozgraniczające teren 3 P,U stanowią jednocześnie granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Na pozostałych terenach dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW – z wyłączeniem wiatraków.
12. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
13. W granicach obszarów objętych planem nie ustala się lokalizacji sieci przesyłowych wymagających ustanowienia stref kontrolowanych, stref ochronnych lub obszarów ograniczonego użytkowania innych niż te, o których mowa w §19 ust. 1.

Rozdział 3. Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu.

§ 22. Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem.

1. W granicach obszaru objętego planem nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału.
2. Ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek – 600 m².
3. Ustala się minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 15 m.
4. Ustala się kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w przedziale od 70 do 110 stopni.
5. Parametry określone w ustępie 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową, dla których ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek – 1 m² i minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 1 m.

§ 23. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe.

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Gryfów Śląski.

§ 25.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania**

1. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest w dużej części zabudowany oraz leży w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych. Teren posiada więc łatwy dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej, to jest do sieci wodociągowych, gazowych (niskiego ciśnienia), elektroenergetycznych i teletechnicznych.
2. Zgodnie z ustaleniami planu część obszaru przeznacza się pod lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub produkcyjno-usługowej, a więc wystąpi konieczność realizacji ze środków komunalnych nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego i kanalizacji.
3. Realizacja ustalonego planem zainwestowania może także wymagać budowy nowych dróg dojazdowych, które winny zostać wyposażone w kanalizację deszczową oraz oświetlenie realizowane ze środków komunalnych.
4. Źródłem finansowania inwestycji, o których mowa wyżej będzie budżet Gminy, ewentualne kredyty i pożyczki, obligacje komunalne lub dotacje pochodzące z funduszy Unii Europejskiej i krajowych funduszy celowych.
5. Dopuszcza się realizowanie inwestycji według szczegółowych warunków organizacji, realizacji i współfinansowania tych inwestycji określonych w przepisach odrębnych dotyczących partnerstwa publiczno-prywatnego.

załącznik nr 3
do uchwały Nr/....../18
Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski
z dnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 2 wyodrębnionych obszarów położonych w miejscowości Ubocze, w gminie Gryfów Śląski do publicznego wglądu, to jest w okresie od dnia 9 lutego do dnia 1 marca 2018 r., a także po zakończeniu okresu wyłożenia - w trakcie wyznaczonych na składanie uwag 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia **do projektu planu nie zostały zgłoszone uwagi/zostały zgłoszone następujące uwagi:**

*(załącznik zostanie ostatecznie zredagowany po zakończeniu wyłożenia oraz upły-
nięciu terminu wyznaczonego na składanie uwag)*