

**UCHWAŁA NR XLVII/231/18  
RADY MIEJSKIEJ GMINY GRYFÓW ŚLĄSKI**

z dnia 20 kwietnia 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 **uchwała się co następuje:**

**Rozdział 1.**

**Przedmiot i zakres ustaleń planu.**

§ 1. 1. Uchwała 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.

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 m<sup>2</sup>;
- 2) dla zabudowy usługowej – 2000 m<sup>2</sup>.

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 23 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

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 połąci głównych, dwuspadowe, o kącie nachylenia połąci 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 m<sup>2</sup>.

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 urządzona;
- 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 m<sup>2</sup>, 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 przedwejściowe, 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 lub w zbliżeniu na odległość 1,5 m od 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 odbłaskowych;
- 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 dotrzymanie 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 połaci 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 liniach rozgraniczających dróg nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni oraz urządzeń technicznych z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wymagań przepisów odrębnych.

#### **§ 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 obiektów budowlanych, 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dla zabudowy produkcyjnej – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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%.

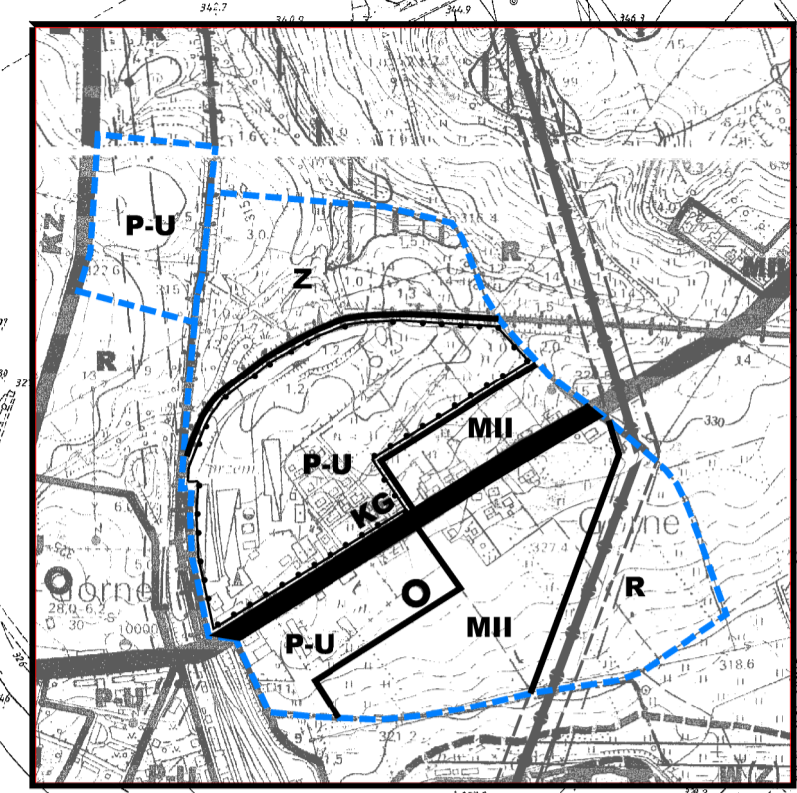
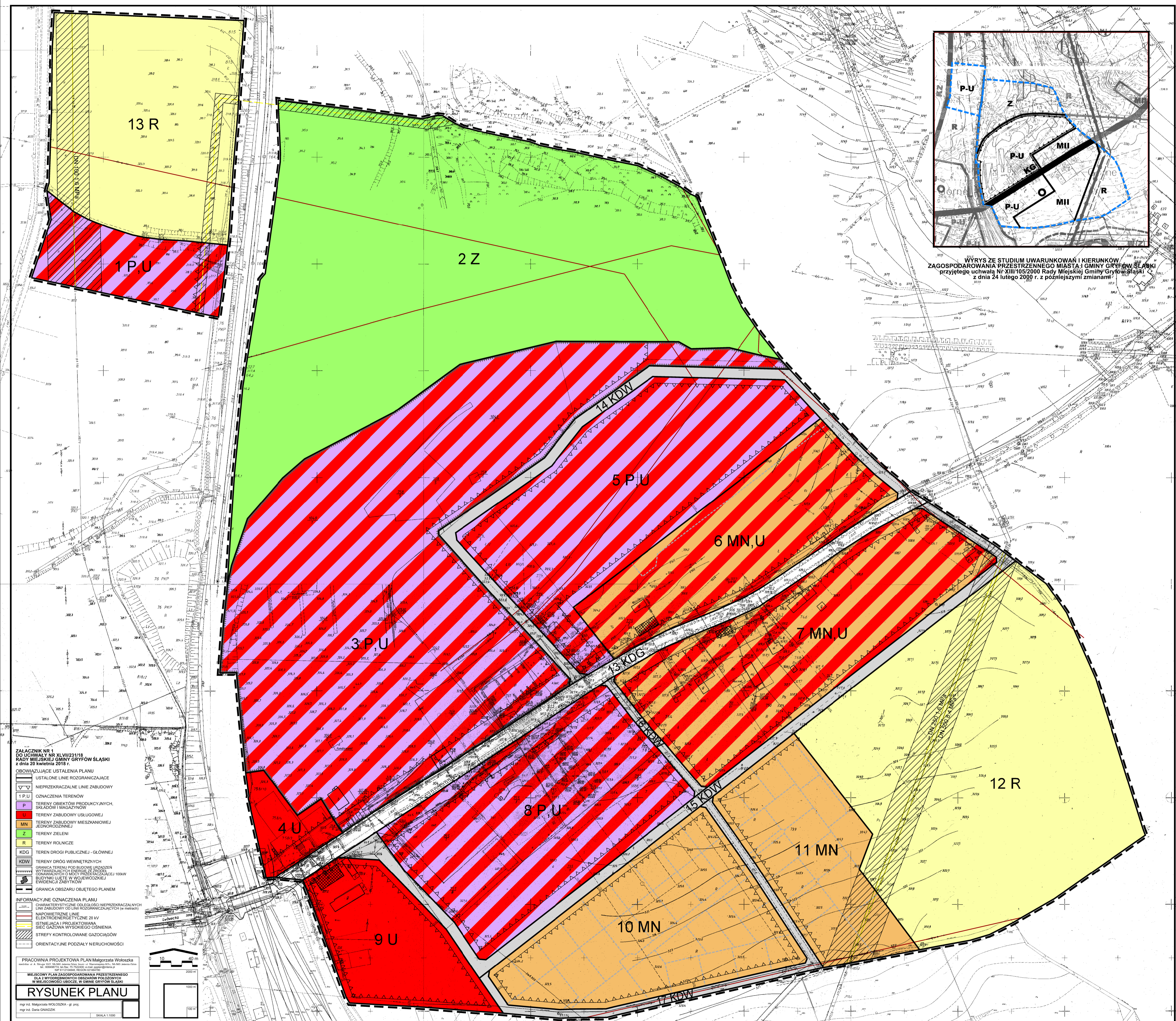
**Rozdział 4.**  
**Ustalenia końcowe.**

§ 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.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Gminy Gryfów  
Śląski

**Robert Skrzypek**



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GRYFÓW ŚLĄSKI przyjętego uchwałą Nr XIII/105/2000 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 24 lutego 2000 r. z późniejszymi zmianami

- ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLVIII/231/18 RADY MIEJSKIEJ GMINY GRYFÓW ŚLĄSKI z dnia 20 kwietnia 2018 r.**
- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**
- USTALONE LINIE ROZGRANICZAJĄCE
  - NIEMPRZEKROCALNE LINIE ZABUDOWY
  - OZNACZENIA TERENÓW
    - 1 P,U** TERENY OBJEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
    - P** TERENY PROJEKTOWANEJ PRZEMISŁOWO-PRZEMISŁOWO-USŁUGOWEJ
    - U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
    - MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
    - Z** TERENY ZIELENI
    - R** TERENY ROLNICZE
  - KDG** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - GŁÓWNYCH
  - KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
  - GRANICA TERENÓW PODCIELEKTYCZNYCH WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ ZE ŹRÓDEŁ OODNAWIALNYCH I OGRZANÓW PODCIEKTYCZNYCH BUDYNKI UJEJTE W WOJEWÓDZKIEJ CIWIDENCJI ZABYTKÓW
  - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU**
- CHARAKTERYSTYCZNE OBLĘGIŁOŚCI NIEMPRZEKROCALNYCH LINII ZABUDOWY OD LINII ROZGRANICZAJĄCYCH (w metrach)
  - NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 20 kV
  - ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA SIEĆ GAZOWA WYSOKIEGO CIŚNIENIA
  - STREJFY KONTROLOWANE GAZOCIOCIWY
  - ORIENTACYJNE PODZIAŁY NIERUCHOMOŚCI

PRACOWNIA PROJEKTOWA PLAN Malgorzata Woloszka  
 ul. Słowackiego 10, 53-600 Gryfów Śląski, tel. 71 722 20 00, e-mail: gwp@wp.pl  
 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYKORZYSTANIA OBSZARÓW PODCIEKTYCZNYCH W MIEJSCOWOŚCI UBOSZCZE, W GMINIE GRYFÓW ŚLĄSKI

**RYСУNEK PLANU**

mgr inż. Malgorzata WOLOSZKA - gl - pms  
 mgr inż. Daria GNAZDZIK

SKALA 1:1000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVII/231/18  
Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski  
z dnia 20 kwietnia 2018 r.

**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 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 XLVII/231/18  
Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski  
z dnia 20 kwietnia 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 wpłynęły 3 pisma, w których zostały zgłoszone 4 uwagi o następującej treści:

- 1) dotycząca wykreślenia ustaleń zawartych w §5 ust. 3 uchwały w brzmieniu: „Wyklucza się lokalizację obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.” w odniesieniu do północnej części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 P,U;
- 2) dotycząca zmiany treści §5 ust. 1 uchwały na taką, która będzie zgodna z opisaną w piśmie działalnością firmy, to jest magazynowanie i przetwarzanie odpadów niebezpiecznych (uwaga dotyczy północnej części terenu oznaczonego symbolem 3 P,U);
- 3) dotycząca umieszczenia w projekcie planu zapisu mówiącego o zakazie tworzenia w Uboczach zakładów, które będą miały negatywny wpływ na środowisko lub utrzymanie takich zapisów jeśli zostały one umieszczone w treści uchwały;
- 4) dotycząca doprowadzenia do stanu prawnego uniemożliwiającego każdemu potencjalnemu inwestorowi prowadzenie na terenie objętym projektem planu działalności w znacznym stopniu oddziałującej na środowisko.

Burmistrz Gminy i Miasta Gryfów Śląski Zarządzeniem nr 27/2018 z dnia 20 marca 2018 r. rozpatrzył wyżej opisane uwagi i rozstrzygnął o nieuwzględnieniu uwag wymienionych w punktach 1 i 2 ponieważ tereny przeznaczone na cele produkcyjno-usługowe są położone w bliskim sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwaga nr 3 nie została uwzględniona ponieważ dotyczy całego obszaru Ubocza, zaś o granicach obszaru objętego planem przesądzono podejmując uchwałę nr XXVIII/144/16 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 28 grudnia 2016 r. W związku z powyższym ustalenia projektu planu odnoszą się wyłącznie do terenu objętego opracowaniem i nie obejmują obszarów położonych poza jego granicami. Ponadto uwaga odnosi się do pojęć niedookreślonych, uwzględnienie których może doprowadzić do ograniczenia na terenie objętym planem realizacji funkcji o charakterze przemysłowo-usługowym. Uwagę z punktu 4 uznano za uwzględnioną ponieważ w treści uchwały znajdują się stosowne zapisy - § 5. ust. 3 projektu planu zawiera zapis, iż wyklucza się lokalizację obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a § 14. ust. 4 i 6 projektu planu, stanowią odpowiednio, że ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może naruszać standardów jakościowych środowiska na terenach sąsiednich (ust. 4), a w granicach obszarów objętych planem nie istnieją i nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii (ust. 6). Rozstrzygnięcie uwag nie wymagało wprowadzenia zmian do projektu planu oraz ponowienia procedury formalno-prawnej.

W związku z powyższym Burmistrz Gminy i Miasta Gryfów Śląski skierował projekt planu do Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski wraz z nieuwzględnionymi uwagami, o których mowa w punktach 1, 2 i 3.

Rada Miejska Gminy Gryfów Śląski podjęła decyzję o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Burmistrza Gminy i Miasta Gryfów Śląski uwag w drodze odrębnej uchwały i również nie uwzględniła żadnej z uwag zgłoszonych do projektu planu.

## UZASADNIENIE

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje następujące tereny położone w granicach administracyjnych gminy Gryfów Śląski, w obrębie geodezyjnym Ubocze:

- 1) teren położony w miejscowości Ubocze na zachód od torów kolejowych, przy drodze do Gościszowa – niezabudowany, zajmowany przez zieleń nieurządzoną; dla południowej części tego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionego terenu w obszarze miejscowości Ubocze przyjęty uchwałą Nr XXX/214/09 z dnia 30 czerwca 2009 r., dla pozostałej części obszaru nie sporządzono dotychczas miejscowego planu;
- 2) teren położony na wschód od torów kolejowych w obrębie Ubocze, który przecina droga wojewódzka nr 364. Przy drodze skupia się zabudowa o funkcji produkcyjnej, usługowej i mieszkaniowej (przemieszanie funkcji). Dużą część obszaru zajmują tereny poprzemysłowe po Fabryce Nawozów Fosforowych. Ponadto teren przecina nieczynna linia kolejowa z Gryfowa do Lubomierza oraz gazociągi. Tereny niezabudowane to użytki rolne oraz zadrzewienia i zakrzaczenia; dla całego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionego terenu w obszarze miejscowości Ubocze przyjęty uchwałą Nr XXX/214/09 z dnia 30 czerwca 2009 r.

Ustalenia wyżej wymienionego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uległy częściowej dezaktualizacji i nie w pełni odpowiadają oczekiwaniom inwestycyjnym zarówno gminy jak i pozostałych dysponentów i użytkowników nieruchomości.

Sporządzenie planu umożliwi dokonanie lokalnych korekt obecnego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania wyżej wymienionych obszarów w dostosowaniu do bieżących potrzeb inwestycyjnych, w szczególności wyrażonych w złożonych wnioskach.

Zgodnie z wymogiem art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) przed rozpoczęciem prac planistycznych zostały przeprowadzone analizy: zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności jego przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski.

Politykę przestrzenną miasta i gminy określono w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski przyjętym uchwałą Nr XIII/105/2000 r. Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 24 lutego 2000 r. z późniejszymi zmianami. Przewidziane planem zagospodarowanie obu obszarów jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium.

W konsekwencji przeprowadzonych analiz rozpoczęcie prac planistycznych uznano za zasadne, czego wynikiem było przeprowadzenie procedury niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 28 grudnia 2016 r. Rada Miejska Gminy Gryfów Śląski podjęła uchwałę Nr XXVIII/144/16 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 2 wyodrębnionych obszarów położonych w miejscowości Ubocze, w gminie Gryfów Śląski. Opracowaniem objęto obszar o łącznej powierzchni ok. 56 ha z czego opisany wyżej obszar nr 1 to ok. 4,67 ha i obszar nr 2 to ok. 51,4 ha.

Realizując postanowienia Rady opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz poddano go procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.).

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiadomiono o przystąpieniu do prac planistycznych związanych z opracowaniem planu mieszkańców miasta i gminy oraz inne zainteresowane osoby – poprzez ogłoszenie prasowe oraz obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu i w biuletynie informacji publicznej, a także stosowne instytucje – poprzez rozesłane zawiadomienia.

Odpowiedzią na ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienia było 14 wniosków. Jeden wniosek pochodzi od osoby prywatnej, pozostałe pisma to odpowiedzi zawiadomionych jednostek, które nie podlegają rozstrzygnięciu Burmistrza. Większość wniosków złożonych przez instytucje ma charakter informacyjny, w części przywoływane są przepisy prawa, które należy uwzględnić przygotowując projekt planu. Zawarte w pismach informacje uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu.

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu (pismo nr WSI.411.47.2017.DK z dnia 10 lutego 2017 r.) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Łowicku Śląskim (postanowienie ZNS.9082.2.2.2017 z dnia 31 stycznia 2017 r.).

Na potrzeby projektu planu zostało wykorzystane opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla miasta i gminy Gryfów Śląski w 2004 r. oraz opracowanie ekofizjograficzne sporządzone dla wyżej wymienionych obszarów na potrzeby zmiany studium [Kurpiewski 2016]. Opracowania te zostały poddane analizie pod kątem aktualności i uznane za aktualne. Uzupełniono je obserwacjami przeprowadzonymi w sierpniu 2017 r.

Dokumentacja planistyczna została zaprezentowana Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej na posiedzeniu w dniu 30 sierpnia 2017 r. i uzyskała jej pozytywną opinię. Uwagi zgłoszone przez Komisję zostały przeanalizowane i uwzględnione, a dokumentacja stosownie skorygowana przed rozesłaniem do pozostałych instytucji. W dalszej procedurze projekt uzyskał w większości pozytywne opinie i uzgodnienia.

W granicach obszarów objętych opracowaniem występują grunty rolne III klasy bonitacyjnej, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), ale zgodnie z ustaleniami planu zostały one przeznaczone na cele rolnicze. W związku z powyższym nie było wymagane uzyskanie zgód na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. W granicach opracowania nie występują natomiast grunty leśne.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 lutego do 1 marca 2018 r. o czym poinformowano w ogłoszeniu prasowym, które ukazało się w dniu 29 stycznia 2018 r. W tym samym dniu obwieszczenie Burmistrza umieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz w biuletynie informacji publicznej. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 27 lutego 2018 r. Do wyłożonej dokumentacji wpłynęły 3 pisma, w których zgłoszono 4 uwagi dotyczące:

- w odniesieniu do północnej części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 P,U wykreślenia ustaleń zawartych w §5 ust. 3 uchwały w brzmieniu: „Wyklucza się lokalizację obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” – ze względu na bliskie sąsiedztwo istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej uwaga nie została uwzględniona;
- w odniesieniu do północnej części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 P,U zmiany treści §5 ust. 1 uchwały na taką, która będzie zgodna z opisaną w piśmie działalnością firmy, to jest magazynowanie i przetwarzanie odpadów niebezpiecznych – ze względu na bliskie sąsiedztwo istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej uwaga nie została uwzględniona;
- umieszczenia w projekcie planu zapisu mówiącego o zakazie tworzenia w Uboczu zakładów, które będą miały negatywny wpływ na środowisko lub utrzymanie takich zapisów jeśli zostały one umieszczone w treści uchwały – uwagi nie uwzględniono ze względu na użycie pojęć niedookreślonych oraz odwoływanie się do terenu całej miejscowości Ubocze; tereny których dotyczy plan to w części tereny przemysłowe, które w poprzednim planie były przeznaczone na cele produkcyjno-usługowe i nieuzasadnionym byłoby całkowite wykluczenie możliwości lokalizacji tego typu przedsięwzięć stąd ustalenia planu sformułowano wprowadzając pewne ograniczenia, ale przy zachowaniu dotychczasowego przeznaczenia terenów; ponadto plan może wprowadzać ustalenia tylko dla terenów, które zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do jego sporządzenia objęto pracami planistycznymi, a nie dla całej miejscowości Ubocze;



- doprowadzenia do stanu prawnego uniemożliwiającego każdemu potencjalnemu inwestorowi prowadzenie na terenie objętym projektem planu działalności w znacznym stopniu oddziałującej na środowisko – projekt planu uwzględnia postulaty zawarte w uwadze i nie wymaga dokonywania korekt czy wprowadzania dodatkowych ustaleń.

Ponieważ w związku z rozstrzygnięciem uwag projekt planu nie był zmieniany, nie było również wymagane powtórzenie procedury formalno-prawnej.

Niniejszy plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące przeznaczenia terenów – jako kontynuacji obszarów położonych w sąsiedztwie oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do istniejącej zabudowy położonej w bezpośrednim sąsiedztwie i pozytywnie zaopiniowane przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną;
- plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami - pod zainwestowanie przewiduje się obszary położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania, obszary, które w opracowaniu ekofizjograficznym wskazano jako cenne pozostawia się jako wolne od zabudowy tereny zielone i rekreacyjno-sportowe. Ponadto na obszarze planu nie występują grunty leśne, a grunty rolne wymagające uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze plan przewiduje na cele rolnicze – tym samym plan nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej;
- w granicach większego z obszarów objętych planem występują budynki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz rozpoznane stanowiska archeologiczne – w tekście planu zawarto stosowne ustalenia. W granicach opracowania nie występują natomiast dobra kultury współczesnej wymagające ochrony. Plan ustala zasady postępowania wobec potencjalnych znalezisk archeologicznych, a kształtowanie nowo realizowanej zabudowy zostało ustalone w nawiązaniu do cech zabudowy istniejącej. Przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań;
- plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wykorzystanie pod zabudowę terenów przylegających do istniejącej zabudowy i w bliskim sąsiedztwie istniejącej sieci dróg, co przeciwdziała rozpraszaniu zabudowy i minimalizuje długości dróg dojazdowych oraz sieci infrastruktury technicznej; ponadto nowe funkcje stanowią kontynuację i uzupełnienie funkcji terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie;
- dokument uwzględnia prawo własności, a także interes publiczny i potrzeby mieszkańców, w szczególności poprzez dążenie do uwzględnienia postulatów zawartych we wnioskach złożonych do planu;
- plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia;
- plan chroni interes publiczny – poprzez racjonalne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, określenie zasad kształtowania przestrzeni publicznej oraz uwzględnienie zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zostały w projekcie planu uwzględnione przez określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej zapewniających uzbrojenie terenów w niezbędnym zakresie. W odniesieniu do zapisów dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej projekt uzyskał pozytywne opinie administratorów sieci (uwagi zawarte w piśmie operatora GAZ-SYSTEM S.A. zostały uwzględnione, a projekt skorygowany);
- w pracach planistycznych społeczności lokalnej został zapewniony udział w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną; procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; W związku z tym, że gmina brała udział w projekcie „Szkoła świadomego planowania przestrzennego – partnerska współpraca samorządu, projektantów i środowisk społecznych w procesach planistycznych” proces konsultacji społecznych związanych z projektem planu był znacznie szerszy niż zwyczajowo przyjęty i wymagany ustawowo w procedurze planistycznej. W ramach konsultacji na potrzeby sporządzenia projektu planu zostało przygotowane badanie ankietowe (ankieta on-line), odbyło się też szereg spotkań warsztatowych. Drugi etap konsultacji społecznych w ramach projektu „Szkoła świadomego planowania przestrzennego (...)” odbył się w trakcie trwania wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Odbyły się: badanie ankietowe on-line oraz dwa spotkania konsultacyjne w Urzędzie Gminy i Miasta Gryfów Śląski oraz dodatkowe spotkanie zorganizowane przez Burmistrza po zakończeniu wyłożenia, ale w trakcie terminu wyznaczonego na składanie uwag do projektu planu. Projekt planu był wyłożony do wglądu w Urzędzie oraz opublikowany na BIP;

- plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że „ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”. W przeprowadzonej procedurze planistycznej został zgłoszony 1 wniosek w sprawach indywidualnych, który starano się uwzględnić formułując ustalenia planu. Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne starannie analizując dokumenty zgromadzone w trakcie prac planistycznych. Plan respektuje dotychczasowe przeznaczenie terenów – objętych planem oraz sąsiednich, a wprowadzone zmiany pozwalają na lepsze wykorzystanie obszarów, które posiadają dostęp do drogi publicznej oraz do istniejących sieci infrastruktury technicznej. Również rozpatrując zgłoszone do projektu planu uwagi starano się pogodzić interes publiczny gminy i interesy prywatne mieszkańców oraz właścicieli i użytkowników nieruchomości objętych planem. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne – potrzeby mieszkańców miasta. Analizy te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Nowa zabudowa została zaplanowana jako kontynuacja istniejącego zainwestowania, z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturze przestrzennej zwartość i ściśle powiązanie z istniejącym zainwestowaniem. Zabudowa usytuowana jest w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).

Art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium i przekazuje radzie wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady, natomiast rada podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych. W gminie Gryfów Śląski nie przeprowadzono dotychczas tego rodzaju analizy, tym samym plan nie został oceniony pod kątem zgodności z wynikami tej analizy.

Jak wynika z analizy skutków finansowych uchwalenia planu, dokument ten wpłynie na finanse gminy w następującym zakresie:

- plan nie wyznacza terenów przeznaczonych na nowe drogi publiczne w związku z czym na gminie nie będzie spoczywał obowiązek przejęcia terenów niezbędnych pod te inwestycje oraz budowy dróg publicznych obsługujących projektowaną zabudowę;

- część obszarów objętych planem to grunty prywatne zatem mogą wystąpić okoliczności uprawniające gminę do naliczenia opłaty planistycznej,
- ze względu na ustalone przeznaczenie mogą wystąpić roszczenia z tytułu odszkodowań związanych z ewentualną utratą wartości nieruchomości;
- obszary objęte planem są położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, ale ze względu na wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę realizacja ustaleń planu będzie wymagała od gminy nowych inwestycji w tym zakresie;
- nowe ustalenia funkcjonalne będą miały wpływ na wymiar podatków od nieruchomości - dochody gminy z tytułu podatków lokalnych wzrosną.

Wymagana przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedura formalno – prawna została zakończona, a niniejsza uchwała, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej na obszarach objętych planem.

**PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ  
GMINY GRYFÓW ŚLĄSKI**

ROBERT SKRZYPEK