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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.

1. Uchwala 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 – obiekty 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) zieleń 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, mierzonego 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 próchniczej z części przeznaczonej 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 przylegających, 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 powadzone 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) zieleń.

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 m^2 ,
   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 m^2 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 obowiązuje 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) urządzenia i obiekty towarzyszące,
      b) drogi wewnętrzne,
      c) bocznice i urządzenia 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 panu 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 – 5000m^2,
      b) dla funkcji usługowej – 2000m^2,
   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 bocznice kolejowe 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 rezygnacje 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 budowlanych 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) urządzenia 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 m^2 ,
   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 m^2 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 m^2,

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 urządzania 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 urządzania 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 obowiązuje 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 obowiązuje 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) urządzenia 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 zarządca 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 dogi 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) Uzupełniające - 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 zarządca 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. uzupełniające - 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) Uzupełniające - 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 rysunkiem 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.