

UCHWAŁA NR 300/22
RADY GMINY ZGORZELEC

z dnia 28 marca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Osiek Łużycki, gmina Zgorzelec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) oraz Uchwały Nr 85/19 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 30 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Osiek Łużycki, gmina Zgorzelec, a także po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec zatwierdzonego Uchwałą Nr 46/19 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 29 kwietnia 2019 r., uchwala się co następuje:

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Osiek Łużycki, gmina Zgorzelec, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunkach planu w skali 1:2000, stanowiących załączniki graficzne do niniejszej uchwały.

2. Granicami opracowania objęto tereny zurbanizowanej części wsi Osiek Łużycki i Osiek Łużycki – Kolonia oraz tereny przewidziane do zainwestowania, stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy.

3. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 – załącznik nr 1.1, obręb Osiek Łużycki;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 – załącznik nr 1.2, obręb Osiek Łużycki (Kolonia);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz źródeł ich finansowania – załącznik nr 3;
- 5) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

§ 2.

1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, wzdłuż których są już położone lub mogą być zlokalizowane zewnętrzne ściany budynków;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (tekst uchwały + rysunek planu);
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem tarasów i stropodachów;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznym ścian parteru budynku, bez uwzględniania obrysów schodów wejściowych, pochylni, tarasów;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania ponad 50% powierzchni działki budowlanej. Jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu

obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;

- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, traktowane, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;
 - 8) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć, iż w granicach każdego terenu dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego:
 - a) urządzenia budowlane;
 - b) obiekty infrastruktury technicznej;
 - c) drogi wewnętrzne, place manewrowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, drogi rowerowe;
 - d) parkingi, dojścia, dojazdy;
 - e) garaże, budynki gospodarcze;
 - f) zieleń urządzoną;
 - g) szalety;
 - h) obiekty małej architektury;
 - i) budowle terenowe takie, jak: tarasy, podjazdy, rampy, platformy mechaniczne, schody, boiska sportowe, korty tenisowe; W/w elementy powinny być bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie;
 - 9) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym oraz cyfrowym;
 - 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
 - 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość, na której znajduje się najwyżej położony punkt konstrukcji dachu lub stropodachu, mierzoną w metrach od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu usytuowania budynku lub najwyżej położony punkt konstrukcji obiektu nie będącego budynkiem mierzoną w metrach od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu jego usytuowania;
 - 12) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przykrycia płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym od 12°;
 - 13) **dachu dwuspadowym** – należy przez to rozumieć, że główny, najwyższy dach składa się z dwóch, symetrycznych połaci w zakresie kąta nachylenia; połacie dachu głównego mają wspólną kalenicę; w dachu tym mogą występować lukarny i wybudówki, których szczyty zadaszeń są co najmniej o 1m niższe niż kalenica dachu głównego; do dachu dwuspadowego zaliczamy również dach z naczółkami.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o przeznaczeniu terenu określanym, jako:
- 1) **drogi publiczne** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację drogi zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: ciągów pieszych, dróg rowerowych, parkingów, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) **drogi wewnętrzne** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację ogólnodostępnej drogi niezaliczonej do żadnej kategorii dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: ciągów pieszych, dróg rowerowych, parkingów, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub zespołu takich budynków, zgodnie z definicją zabudowy jednorodzinnej zawartą w przepisach odrębnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

- 4) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub zespołu takich budynków wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 5) **zabudowa usługowa** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków służących działalności usługowej (w tym usług publicznych) oraz obiektów użyteczności publicznej wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 6) **zieleń urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację różnych form zieleni ukształtowanej, jako zieleń parkowa, skwery, zieleń izolacyjna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie budowli terenowych, obiektów małej architektury, obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) **tereny rolnicze** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod uprawy rolne;
- 8) **ekosystemy roślinno – wodne** – należy przez to rozumieć tereny użytków zielonych, wód i zadrzewień;
- 9) **wody powierzchniowe śródlądowe** – należy przez to rozumieć tereny, na których zlokalizowane są koryta cieków i zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 3.

1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;
- 3) U – tereny zabudowy usługowej;
- 4) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 5) US – tereny sportu i rekreacji;
- 6) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 7) ZN – tereny ekosystemów roślinno – wodnych;
- 8) R – tereny rolnicze;
- 9) WS – tereny wód powierzchniowych;
- 10) KD – tereny dróg publicznych: KDG – głównych, KDZ – zbiorczych, KDD - dojazdowych;
- 11) Kp – tereny ciągu pieszo – rowerowego;
- 12) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 13) E – tereny infrastruktury technicznej, stacja elektroenergetyczna.

2. Następujące oznaczenia graficzne planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) ustalenia wyrażone w postaci symbolu i numeru porządkowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 4) stanowiska archeologiczne;
- 5) granica strefy „A” ścisłej strefy konserwatorskiej;
- 6) granica strefy „B” historycznego układu ruralistycznego;
- 7) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 9) wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości.

3. Oznaczenia graficzne planu nie wymienione w ust. 2 są ustaleniami informacyjnymi.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 4.

1. Dla prawidłowego kształtowania zabudowy w planie ustala się:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach; dla terenów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy tej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla budynków w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej w obrębie budynku stosowanie:
 - a) jednakowej wysokości budynków;
 - b) jednakowej kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji;
 - c) jednakowej kolorystyki i materiałów pokrycia dachu;
 - d) jednakowego układu i nachylenia głównych połączeń dachowych;
 - e) jednakowego detalu architektonicznego dla balustrad, podziału oraz wielkości okien i drzwi wejściowych;
- 4) stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach stonowanych pasteli, maksymalnie dwubarwnej, nie kontrastującej z otaczającą zabudową;
- 5) dopuszcza się stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych na dachach płaskich;
- 6) gabaryty obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale „Szczegółowe ustalenia planu” z następującymi dopuszczeniami:

- 1) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy, przebudowy; zakaz nie dotyczy budowy klatek schodowych, wind, wiatrołapów, balkonów, podjazdów;
- 2) w przypadku przekroczenia maksymalnej wysokości zabudowy istniejących budynków i budowli, ustala się utrzymanie istniejącej wysokości zabudowy;
- 3) w przypadku mniejszego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla już zabudowanej działki, ustala się utrzymanie istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) w przypadku odmiennego kształtu i pokrycia dachu od ustalonego, w istniejących budynkach dopuszcza się jego zachowanie;
- 5) dopuszcza się zachowanie gabarytów istniejącego budynku nawet, gdy przekraczają one wielkości wskazane w ustaleniach rozdziału „Szczegółowe ustalenia planu”.

3. Zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących:

- 1) wysokość rozbudowy nie może przekroczyć wysokości istniejącego budynku frontowego;
- 2) wysokość nadbudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału „Szczegółowe ustalenia planu”;
- 3) geometria dachu dla części rozbudowywanej w nawiązaniu do geometrii dachu budynku frontowego z tolerancją zmian do 10°;
- 4) nawiązanie do elewacji istniejącego budynku w zakresie podziałów elewacji, proporcji otworów okiennych i materiałów wykończeniowych, chyba że przebudowie ulega całość budynku.

4. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym.

5. Pozostałe ustalenia dla poszczególnych terenów określone zostały w §6 „Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej”, a także w rozdziale „Szczegółowe ustalenia planu”.

6. Z uwagi na brak audytu krajobrazowego sporządzanego przez organ Samorządu Województwa plan nie wskazuje granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5.

Dla terenów objętych planem ustala się:

- 1) obowiązek nieprzekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami:
 - a) dla terenów MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenów MNU – jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
 - c) dla terenów RM – jak dla zabudowy zagrodowej;
 - d) dla terenów U – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej jedynie w przypadku lokalizacji tej funkcji;
 - e) dla terenów ZP – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych jedynie w przypadku lokalizacji tej funkcji;
- 2) ochronę wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
- 3) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na podstawie następujących zasad:
 - a) dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
 - b) lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne;
 - c) w miejscach magazynowania ww. odpadów należy uwzględniać możliwość ich selektywnego zbierania;
 - d) zakazuje się tworzenia nowych miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów;
 - e) zakazuje się magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;
- 4) z terenów utwardzonych odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne;
- 8) obszar objęty planem położony jest w całości (załącznik 1.1) i częściowo (załącznik nr 1.2) w strefie ochronnej elektrowni wiatrowych.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6.

1. W obszarze planu występują następujące obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków i w gminnej ewidencji zabytków.

L.p.	miejsowość	obiekt	nr	rodzaj obiektu	rejestr zabytków	data rejestru
1.	Osiek Łużycki	kościół parafialny pw. Narodzenia NMP		kościół	A/2011/1055	1964.01.25
2.	Osiek Łużycki	cmentarz ewangelicki, przykościelny		cmentarz	A/2012/ 989/J	1989.09.30
3.	Osiek Łużycki	plebania	58	plebania		

4.	Osiek Łużycki	kuria majątkowa, ob. dom mieszkalny	3	inne		
5.	Osiek Łużycki	budynek mieszkalno - gospodarczy	2	dom mieszkalny		
6.	Osiek Łużycki	budynek mieszkalno - gospodarczy	4	dom mieszkalny		
7.	Osiek Łużycki	budynek mieszkalno - gospodarczy	13	dom mieszkalny		
8.	Osiek Łużycki	budynek gospodarczy	13	gospodarczy		
9.	Osiek Łużycki	dom mieszkalny	14	dom mieszkalny		
10.	Osiek Łużycki	dom mieszkalny	15	dom mieszkalny		
11.	Osiek Łużycki	budynek gospodarczy	15	gospodarczy		
12.	Osiek Łużycki	budynek mieszkalno - gospodarczy	16	dom mieszkalny		
13.	Osiek Łużycki	budynek gospodarczy	16	gospodarczy		
14.	Osiek Łużycki	budynek gospodarczy	25	gospodarczy		
15.	Osiek Łużycki	budynek mieszkalno - gospodarczy	26	dom mieszkalny		
16.	Osiek Łużycki	budynek mieszkalno - gospodarczy	28	dom mieszkalny		
17.	Osiek Łużycki	dom mieszkalny	29	dom mieszkalny		
18.	Osiek Łużycki	zagroda	30	zagroda		
19.	Osiek Łużycki	zagroda	31	zagroda		
20.	Osiek Łużycki	budynek mieszkalno - gospodarczy	32	dom mieszkalny		
21.	Osiek Łużycki	stodoła	32	gospodarczy		
22.	Osiek Łużycki	budynek mieszkalno - gospodarczy	33	dom mieszkalny		
23.	Osiek Łużycki	budynek gospodarczy	33	gospodarczy		
24.	Osiek Łużycki	dom mieszkalny	39	dom mieszkalny		
25.	Osiek Łużycki	dom mieszkalny	40	dom mieszkalny		
26.	Osiek Łużycki	dom mieszkalno - gospodarczy	41	dom mieszkalny		
27.	Osiek Łużycki	budynek mieszkalno - gospodarczy	43	dom mieszkalny		
28.	Osiek Łużycki	dom mieszkalny	43	dom mieszkalny		
29.	Osiek Łużycki	budynek gospodarczy	43	gospodarczy		
30.	Osiek Łużycki	zagroda	44	zagroda		
31.	Osiek Łużycki	dom mieszkalny	45	dom mieszkalny		
32.	Osiek Łużycki	dom mieszkalny	46	dom mieszkalny		
33.	Osiek Łużycki	budynek mieszkalno - gospodarczy	47	dom mieszkalny		
34.	Osiek Łużycki	budynek gospodarczy I	47	gospodarczy		

35.	Osiek Łużycki	budynek gospodarczy II	47	gospodarczy		
36.	Osiek Łużycki	budynek mieszkalno - gospodarczy	48	dom mieszkalny		
37.	Osiek Łużycki	obora	48	gospodarczy		
38.	Osiek Łużycki	stodoła	48	gospodarczy		
39.	Osiek Łużycki	budynek mieszkalno - gospodarczy	49	dom mieszkalny		
40.	Osiek Łużycki	zagroda	51	zagroda		
41.	Osiek Łużycki	zagroda	52	zagroda		
42.	Osiek Łużycki	dom mieszkalny	57	dom mieszkalny		
43.	Osiek Łużycki	budynek mieszkalno - gospodarczy	59	dom mieszkalny		
44.	Osiek Łużycki	budynek gospodarczy	59	gospodarczy		
45.	Osiek Łużycki	stodoła	59	gospodarczy		
46.	Osiek Łużycki	dom mieszkalny	60	dom mieszkalny		
47.	Osiek Łużycki	dom mieszkalny	61	dom mieszkalny		
48.	Osiek Łużycki	dom mieszkalny	63	dom mieszkalny		
49.	Osiek Łużycki	stodoła	63	gospodarczy		
50.	Osiek Łużycki	budynek mieszkalno - gospodarczy	66	dom mieszkalny		
51.	Osiek Łużycki	dom mieszkalny	67	dom mieszkalny		
52.	Osiek Łużycki	dom mieszkalny	69	dom mieszkalny		
53.	Osiek Łużycki	budynek gospodarczy	69	gospodarczy		
54.	Osiek Łużycki	dom mieszkalny	78	dom mieszkalny		
55.	Osiek Łużycki	trafostacja		trafostacja		

2. Dla obiektów ujętych w rejestrze i w gminnej ewidencji zabytków ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zachować historyczną bryłę budynku, rzut, formę dachu i jego historyczne pokrycie, kompozycję i wystrój elewacji, konstrukcję ryglową i przysłupową, układ osi okiennych, stolarki okiennej i drzwiowej, detal architektoniczny, historyczną fakturę i kolorystykę tynku oraz inne oryginalne materiały budowlane;
- 2) przywrócić zdegradowane lub zniszczone oryginalne elementy budynków oraz usunąć współczesne elementy dysharmonijne, m.in. należy przywrócić zatynkowane konstrukcje ryglowe, przysłupowe, zrębowe, detal architektoniczny, historyczną formę stolarki okiennej, kolorystykę elewacji, historyczne pokrycie dachu.

3. Wyznacza się obszar objęty strefą A ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmujący kościół parafialny pw. Narodzenia NMP oraz cmentarz ewangelicki przykościelny oznaczony numerem i symbolem 1.U. Ustala się następujące ograniczenia i wymogi dla terenów położonych w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej:

- 1) zachować główną bryłę budynku sakralnego, zgodnie z ustaleniami ust. 2;
- 2) zachować historyczne ukształtowanie terenu z uwzględnieniem istniejącej i planowanej zieleni.

4. Tereny przedstawione na załącznikach nr 1.1 i 1.2 położone są w granicach strefy „B” historycznego układu ruralistycznego. Ustala się następujące ograniczenia i wymogi:

- 1) nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, formy bryły i zastosowanych naturalnych materiałów, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 2) określa się wymóg nawiązania gabarytami nowej zabudowy i sposobów kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej, a w szczególności technologii budowania, systemów budowania, stosowania gabarytów i proporcji stolarki okiennej i drzwiowej, stosowania materiałów naturalnych tj. drewna, kamienia, tynków naturalnych i dachówki ceramicznej, dopuszcza się naturalny i sztuczny łupek lub inny materiał nawiązujący do lokalnej tradycji;
- 3) zabrania się stosowania okładzin na elewacji z PCV, ocieplania z zewnątrz budynków istniejących o konstrukcji drewnianej, szachulcowej, przysłupowej itp.;
- 4) zabrania się prowadzenia przewodów wentylacyjno – spalinowych po elewacji budynku;
- 5) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci;
- 6) zakazuje się sytuowania dominant przestrzennych takich jak: maszty, konstrukcje wieżowe i elektrownie wiatrowe;
- 7) obowiązują ustalenia § 4.

5. Tereny przedstawione na załączniku nr 1.1 położone są w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej. W strefie tej wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W obszarze planu na załączniku nr 1.1. występują następujące stanowiska archeologiczne:

- 1) AZP 78-10- 8 osada, średniowiecze;
- 2) AZP 78-9- 12 osada, średniowiecze.

7. W przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych podczas prac ziemnych oraz odkrycia innych zabytków, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7.

Dla terenów oznaczonych numerem i symbolem 1.US i 2.US ustala się: chodniki i place należy wykonać z jednorodnych materiałów budowlanych.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8.

Ustalenia dla poszczególnych terenów określone zostały w rozdziale „Szczegółowe ustalenia planu”.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 9.

1. W obszarze planu (załącznik graficzny nr 1.1) występuje udokumentowane złożę węgla brunatnego „Radomierzyce”.

2. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 10.

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 50,0 m²;
- 2) minimalna szerokość działki: 5,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie 70-110°;
- 4) wyżej wymienione parametry nie dotyczą infrastruktury technicznej i drogowej;
- 5) ustalenia wymienione w pkt 1, 2, 3 nie mają zastosowania dla gruntów rolnych.

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

§ 11.

1. Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolem:

- 1) R, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej (poza gruntami klasy I - III);
- 2) ZN, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej (poza gruntami klasy I - III).

2. Ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia zagospodarowania i użytkowania terenu, w tym zakaz zabudowy na terenach położonych w pasach technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych.

3. W granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości do 50 m od granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i przeznaczonej na stały pobyt ludzi oraz zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych oraz w odległości 150 m od granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji studni.

4. Obowiązują ustalenia § 5 i § 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12.

1. Podstawowy układ komunikacji drogowej tworzą:

- 1) KDG – droga główna (droga wojewódzka nr 352);
- 2) KDZ – drogi zbiorcze (drogi powiatowe: nr 2385D i nr 2384D);
- 3) KDD – drogi dojazdowe;
- 4) Kp – ciąg pieszo – rowerowy;
- 5) KDW – drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem w wybranych miejscach na rysunku planu:

- 1) 1.KDG: droga główna (według ewidencji gruntów) w liniach rozgraniczających o szerokości od 24,0 do 31,0 m;
- 2) 1.KDZ: droga zbiorcza (według ewidencji gruntów) w liniach rozgraniczających o szerokości od 9,0 do 25,0 m;
- 3) 2.KDZ: droga zbiorcza w liniach rozgraniczających o szerokości 6,0 – 12,0 m;
- 4) 3.KDZ: droga zbiorcza (według ewidencji gruntów) w liniach rozgraniczających o szerokości 10,0 – 12,0 m;
- 5) 4.KDZ: droga zbiorcza (według ewidencji gruntów) w liniach rozgraniczających o szerokości 11,0 – 12,0 m;

- 6) 1.KDD: droga dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości od 3,0 do 8,0 m;
- 7) 2.KDD: droga dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości od 8,0 do 10,0 m;
- 8) 3.KDD: droga dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości od 4,0 do 6,0 m;
- 9) 1.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 3,0 do 10,0 m;
- 10) 2.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 6,0 do 8,0 m;
- 11) 3.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 3,0 do 4,0 m;
- 12) 4.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 5,0 do 10,0 m;
- 13) 5.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości 4,0 m;
- 14) 6.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości 4,0 m;
- 15) 7.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości 6,0 m;
- 16) 8.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości 8,0 m;
- 17) 1.Kp: ciąg pieszo – rowerowy w liniach rozgraniczających o szerokości od 3,0 do 4,0 m.

3. Dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości minimum 5,0 m w granicach wydzielonych działek.

4. W obrębie linii rozgraniczających układu komunikacyjnego można lokalizować, dostosowane do klasy technicznej drogi miejsca postojowe oraz sieci infrastruktury technicznej.

5. W granicach linii rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i obiektów związanych z obsługą komunikacji w trybie obowiązujących przepisów.

6. W granicach działek budowlanych lub w obiekcie budowlanym należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych, w tym dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową w minimalnych ilościach analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej – 2 m.p./ 1 mieszkanie (w tym jedno w garażu);
- 2) na terenach zabudowy usługowej – 1 m.p./50 m² p.u. lub 1 m.p. / 5 zatrudnionych;
- 3) na terenach sportu i rekreacji – 1 m.p. / 600 m² terenów sportu i rekreacji;
- 4) dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
- 5) dopuszcza się dodatkowo uwzględnienie w bilansie przyulicznych miejsc postojowych.

§ 13.

1. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę za wyjątkiem terenów położonych w strefie ochronnej 150,0 m od cmentarza.

2. Odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej.

3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń. W przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się przyłączenie do rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego.

6. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia;

- 2) należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

7. Przez tereny wskazane w załączniku graficznym nr 1.2. przebiega trans-graniczna przesyłowa linia elektroenergetyczna 400 kV relacji Mikułowa – Hagenwerder (tor 567), wzdłuż której należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 80,0 m (po 40,0 m od osi linii w obu kierunkach), w którym obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania terenu wynikające z przepisów odrębnych. W przypadku występowania paneli fotowoltaicznych na przedmiotowym obszarze należy uwzględnić ogólne warunki usytuowania instalacji paneli pod liniami 220 i 400 kV.

8. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 500 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru, w tym również mikroinstalacji wiatrowych.

9. W zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14.

Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

§ 15.

Plan ustala stawkę procentową 10% dla terenów oznaczonych symbolem MN i 30% dla terenów pozostałych, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Szczegółowe ustalenia planu

§ 16.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.MN do 6.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne: usługi dobudowane do max. 30% powierzchni całkowitej budynku nie licząc części gospodarczych i garażowych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) realizacja zabudowy jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) realizacja zabudowy gospodarczej w formie wolnostojącej, dopuszcza się realizację garaży w formie bliźniaczej;
- 3) przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynków istniejących.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 5) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego: do 10,0 m;
- 6) wysokość do kalenicy budynku gospodarczego, garażu: do 5,0 m;

- 7) dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 45°;
- 8) dla budynku gospodarczego, garażu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 45°;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z 12 ust. 6;
- 10) Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m²;
 - dla zabudowy bliźniaczej – 500 m².

§ 17.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.MNU do 26.MNU.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i / lub zabudowa usługowa);
- 2) dopuszczalne: zabudowa wielorodzinna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) realizacja zabudowy jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) realizacja zabudowy usługowej i wielorodzinnej w formie wolnostojącej;
- 3) realizacja zabudowy gospodarczej w formie wolnostojącej, dopuszcza się realizację garaży w formie bliźniaczej lub szeregowej;
- 4) przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynków istniejących.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,90;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,45;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego: do 10,0 m;
- 6) wysokość do kalenicy budynku wielorodzinnego i usługowego: do 12,0 m;
- 7) wysokość do kalenicy budynków pozostałych: do 9,0 m;
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej położonej poza strefami ochrony konserwatorskiej „A” i „B” dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 45°;
- 9) dla zabudowy usługowej oraz budynków gospodarczych i garaży położonych poza strefami ochrony konserwatorskiej „A” i „B” dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 45°;
- 10) dla terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 40 – 55° oraz zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1, 2 i 4;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z 12 ust. 6;
- 12) Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m²;
 - dla zabudowy bliźniaczej – 500 m².

§ 18.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1.U.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej (usługi sakralne, cmentarz).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz zachowania głównej bryły kościoła.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,30;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) wysokość do kalenicy budynku kościoła: istniejąca;
- 6) dachy dwuspadowe oraz zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1, 2 i 3;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z 12 ust. 6.

§ 19.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 2.U i 3.U.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczalne: oczyszczalnia ścieków na terenie 3.U.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) realizacja zabudowy w formie wolnostojącej;
- 2) przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynków istniejących;
- 3) na terenie 3.U od strony zachodniej należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,25;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,20;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,60;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) wysokość do kalenicy budynku usługowego: do 12,0 m;
- 6) wysokość do kalenicy budynków pozostałych: do 9,0 m;
- 7) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 30 – 45°; dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z 12 ust. 6.

§ 20.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1.US i 2.US.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczalne: obiekty usługowe, w tym sportowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zagospodarowanie terenu poprzez wydzielenie placów i terenów zielonych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,20;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,20;

- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) wysokość: do 11,0 m;
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 – 50°; dopuszcza się dachy łukowe, trapezowe, kopuły;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z 12 ust. 6.

§ 21.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1.ZP, 2.ZP.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zieleni kształtować w formie swobodnie komponowanych układów.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,10;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

§ 22.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.ZN do 15.ZN.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: tereny ekosystemów roślinno - wodnych;
 - 2) dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej kablowe oraz obiekty infrastruktury technicznej (z wyłączeniem gruntów klasy I – III).
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,02;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,02;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

§ 23.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.R do 4.R.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: tereny rolnicze;
 - 2) dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej kablowe oraz obiekty infrastruktury technicznej (z wyłączeniem gruntów klasy I – III).
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,02;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,02;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

§ 24.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1.RM – 11.RM.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 2) dopuszczalne:
 - a) budynki usługowe i produkcyjne, w tym bazy, składy i magazyny, związane z obsługą i produkcją rolniczą;
 - b) budynki gospodarcze w tym garaże w zabudowie zagrodowej;
 - c) agroturystyka;
 - d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej w zabudowie zagrodowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) realizacja zabudowy jednorodzinnej w formie wolnostojącej;
- 2) przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynków istniejących.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 5) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego i gospodarczego: do 10,0 m;
- 6) wysokość do kalenicy budynku usługowego i produkcyjnego: do 8,0 m;
- 7) wysokość budowli rolniczych: do 12,0 m;
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej położonej poza strefami ochrony konserwatorskiej, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 45°;
- 9) dla budynków pozostałych położonych poza strefami ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 45°;
- 10) dla terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 40 – 55° oraz zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1, 2 i 4;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z 12 ust. 6.

§ 25.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: od 1.WS do 12.WS.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
- 2) dopuszczalne: kładki i mostki.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

§ 26.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1.E.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny infrastruktury technicznej (stacja elektroenergetyczna);

2) dopuszczalne:

- a) obiekty i urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów zaopatrzenia w energię elektryczną;
- b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 1,00;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 5) gabaryty stacji: istniejące.

Przepisy końcowe

§ 27.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgorzelec.

§ 28.

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

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 DLA CZĘŚCI OBRĘBU OSIEK ŁUŻYCKI, GMINA ZGORZELEC

ZAŁĄCZNIK NR 1.1
 DO UCHWAŁY NR 300/22
 RADY GMINY ZGORZELEC
 Z DNIA 28 MARCA 2022R.

OBRĘB OSIEK ŁUŻYCKI
 RYSUNEK PLANU W SKALI 1 :2000

LEGENDA
 OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

MN
 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

MNU
 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

U
 TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

RM
 TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH

US
 TERENY SPORTU I REKREACJI

ZP
 TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

ZN
 TERENY EKOSYSTEMÓW ROŚLINNO - WODNYCH

WS
 TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

KD
 TERENY DRÓG PUBLICZNYCH:
 KDZ - ZBIORCZYCH
 KDD - DOJAZDOWYCH

KDW
 TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

Kp
 TERENY CIĄGU PIESZO-ROWEROWEGO

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
 E - STACJA ELEKTROENERGETYCZNA

OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

GRANICA STREFY "A" CIŚSZEJ OCHRONY KONSERWATOSKIEJ

GRANICA STREFY "B" HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO

GRANICA STREFY "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ

NIEPRZEKŁĄCZALNA LINIA ZABUDOWY

WSKAZANE W WYBRANYCH MIEJSCACH (W METRACH) ODLEGŁOŚCI

OZNACZENIA INFORMACYJNE

OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM TOŻSAMIE Z GRANICAMI STREFY OCHRONNEJ OD ISTNIEJĄCYCH ELEKTROWNI WIATROWYCH WYZNACZONEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2016r. O INWESTYCIACH W ZAKRESIE ELEKTROWNI WIATROWYCH

GRANICE TERENU POŁOŻONEGO W OBSZARZE UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA BRUNATNEGO "RADOMIERZYCE"

GRANICE STREFY SANITARNEJ CMENTARZA (50m i 150m)

LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ Z GRANICAMI PASA TECHNOLOGICZNEGO, NA TERENIE KTÓREGO OBOWIAZUJĄ OGRANICZENIA UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU OSIEK ŁUŻYCKI, GMINA ZGORZELEC

ZAŁĄCZNIK NR 1.2
DO UCHWAŁY NR 300/22
RADY GMINY ZGORZELEC
Z DNIA 28 MARCA 2022R.

OBRĘB OSIEK ŁUŻYCKI (KOLONIA)

RYСУNEK PLANU W SKALI 1 :2000

LEGENDA

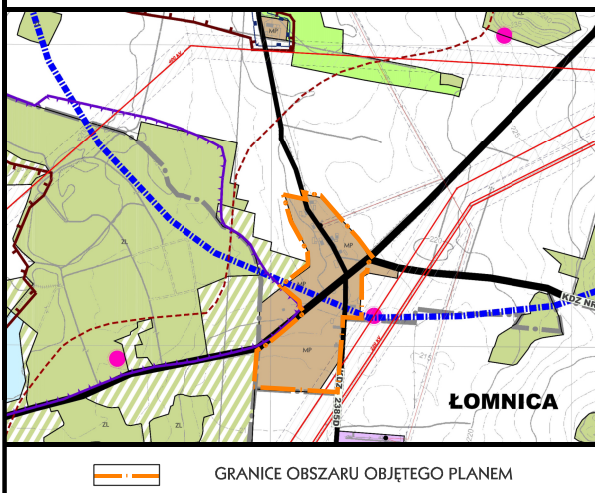
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- RM** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
W GOSPODARSTWACH ROLNYCH
- ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- R** TERENY ROLNICZE
- KD..** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH:
KD.G - GŁÓWNYCH
KD.Z - ZBIORCZYCH
KDD - DOJAZDOWYCH
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA STREFY "B"
HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WSKAZANE W WYBRANYCH MIEJSCACH
(W METRACH) ODLEGŁOŚCI

OZNACZENIA INFORMACYJNE

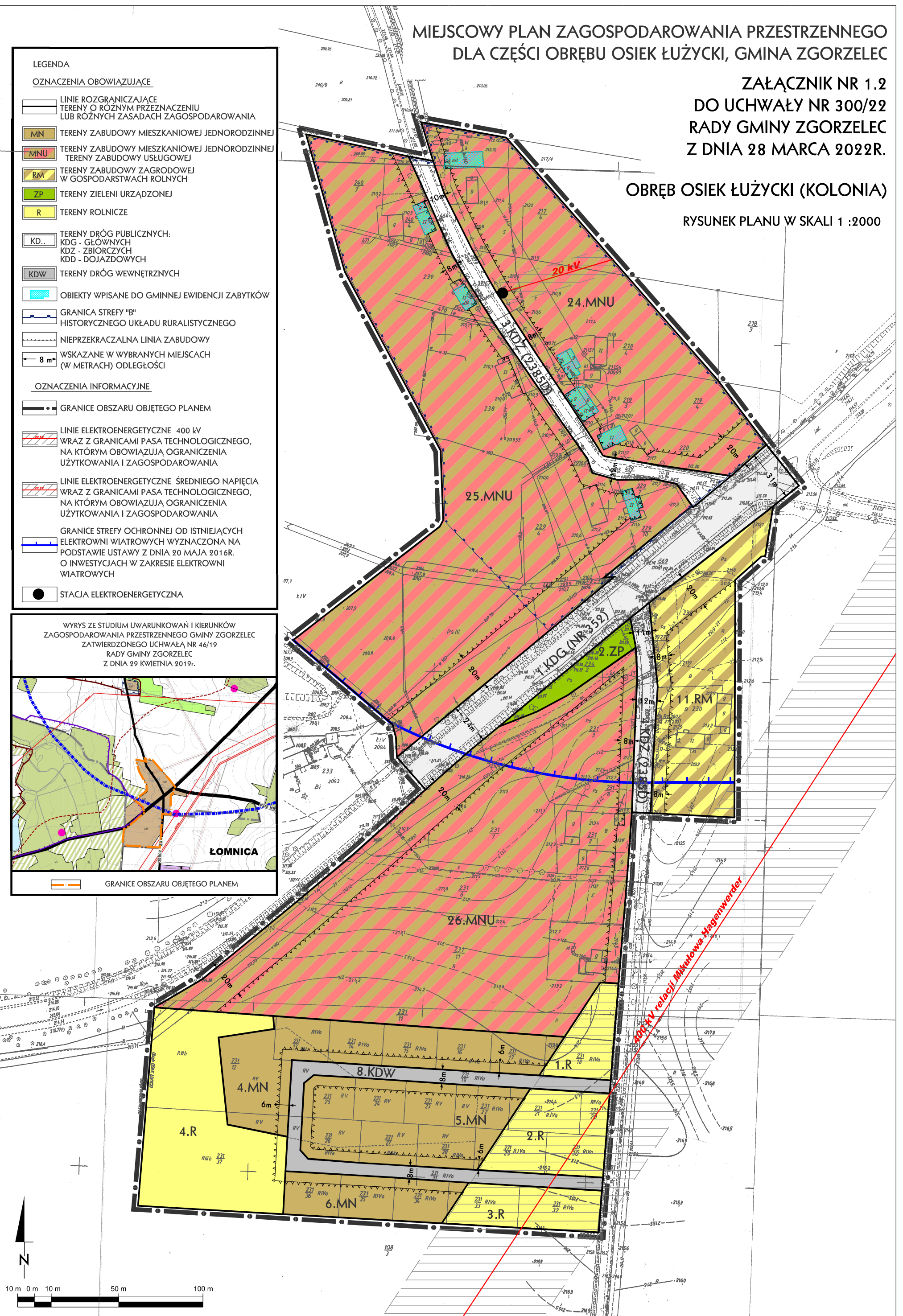
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 400 kV
WRAZ Z GRANICAMI PASA TECHNOLOGICZNEGO,
NA KTÓRYM OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA
UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚRÓDNIENAPIĘCIA
WRAZ Z GRANICAMI PASA TECHNOLOGICZNEGO,
NA KTÓRYM OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA
UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA
- GRANICE STREFY OCHRONNEJ OD ISTNIEJĄCYCH
ELEKTROWNI WIATROWYCH WYZNACZONA NA
PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2016R.
O INWESTYCJACH W ZAKRESIE ELEKTROWNI
WIATROWYCH
- STACJA ELEKTROENERGETYCZNA

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZGORZELEC
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 46/19
RADY GMINY ZGORZELEC
Z DNIA 29 KWIEŚNIA 2019R.



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

10 m 0 m 10 m 50 m 100 m



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 300/22

Rady Gminy Zgorzelec

z dnia 28 marca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Zgorzelec rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następujący sposób.

W związku z brakiem zgłoszonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Osiek Łużycki, gmina Zgorzelec, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków ustaleń planu na środowisko, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 300/22

Rady Gminy Zgorzelec

z dnia 28 marca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Zgorzelec rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

1. Ustala się finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, a także finansowanie wykupu gruntów przeznaczonych do realizacji zadań celu publicznego i związanych z ustaleniami planu w kwocie około:

- 1) budowa sieci infrastruktury: 793.800,00 zł.;
- 2) modernizacja dróg (poszerzenia + budowa): 2.054.910,00 zł.

2. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą:

- 1) środki własne gminy;
- 2) fundusze Unijne;
- 3) Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 4) kredyt bankowy;
- 5) emisja obligacji komunalnych.

§ 2.

Ustala się wykorzystanie innych źródeł środków finansowych nie wymienionych w § 1 ust. 2, w tym również finansowanie inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3.

Wykorzystanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Zgorzelec.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 300/22

Rady Gminy Zgorzelec

z dnia 28 marca 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Zgorzelec w dniu 30 września 2019 r. podjęła Uchwałę Nr 85/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Osiek Łużycki, gmina Zgorzelec.

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została zbadana, przez Wójta zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium zatwierdzonego Uchwałą Nr 46/19 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 29.04.2019 r.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym uzasadnieniu przedstawiono:

- 1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.
- 2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.
- 3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad 1) Art. 1 ust. 2

1) W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalono przeznaczenie podstawowe jako:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;
- U – tereny zabudowy usługowej;
- RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- US – tereny sportu i rekreacji;
- ZP – tereny zieleni urządzonej;
- ZN – tereny ekosystemów roślinno - wodnych;
- R – tereny rolnicze;
- WS – tereny wód powierzchniowych;
- KD – tereny dróg publicznych: KDG – głównych, KDZ – zbiorczych, KDD - dojazdowych;
- Kp – tereny ciągu pieszo – rowerowego;
- KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- E – tereny infrastruktury technicznej, stacja elektroenergetyczna.

Wprowadzono również ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania poprzez realizację zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej oraz zabudowy usługowej w formie wolnostojącej. Dla przeważającej części wsi dla terenów zainwestowanych ustalono przeznaczenie, jako MNU ze względu na oddziaływanie hałasu od elektrowni wiatrowych i drogi wojewódzkiej.

2) W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono wskaźniki i gabaryty dostosowane do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wzdłuż cieku wodnego we wsi Osiek Łużycki wprowadzono tereny zielone ZN. Dla terenów ZN ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 95% terenu. Dla terenów ZP ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 90% terenu.

3) W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych ustalono:

-obowiązek nieprzekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenów MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dla terenów MNU – jak dla zabudowy

mieszkaniowo – usługowej; dla terenów RM – jak dla zabudowy zagrodowej, dla terenów U – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej jedynie w przypadku lokalizacji tej funkcji; dla terenów ZP – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych jedynie w przypadku lokalizacji tej funkcji;

- ochronę wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;

- gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na podstawie następujących zasad: dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych; lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne; w miejscach magazynowania ww. odpadów należy uwzględniać możliwość ich selektywnego zbierania; zakazuje się tworzenia nowych miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów; zakazuje się magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;

- z terenów utwardzonych odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

- w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne;

- obszar objęty planem położony jest w całości (załącznik 1.1) i częściowo (załącznik nr 1.2) w strefie ochronnej elektrowni wiatrowych.

4)W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej ustalono:

- obiekty wpisane do rejestru zabytków;

- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

- stanowiska archeologiczne;

- granicę strefy „A” ścisłej strefy konserwatorskiej;

- granicę strefy „B” historycznego układu ruralistycznego;

- granicę strefy „OW” obserwacji archeologicznej;

- dla obszarów objętych strefą A ścisłej ochrony konserwatorskiej (kościół parafialny pw. Narodzenia NMP oraz cmentarz ewangelicki przykościelny oznaczony numerem i symbolem 1.U.) oraz dla terenów położonych w strefie B ustalono stosowne wymogi i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

5)W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – wprowadzono ustalenia jak wyżej w pkt 2. Dla osób niepełnosprawnych zapewniono możliwość korzystania z miejsc parkingowych w ilości: dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15.

6)W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni stwierdzono zasadność opracowania planu dla wsi Osiek Łużycki, ze względu na uwarunkowania:

- kontynuację istniejącej zabudowy z możliwością przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;

- dogodne powiązania komunikacyjne w układzie dróg zbiorczych i dojazdowych, powiązanych z drogą wojewódzką;

- możliwości i perspektywy dalszego rozwoju wsi ze względu na istniejące uwarunkowania społeczne i ekonomiczne.

7)W zakresie prawa własności stwierdzono prawo własności do dysponowania gruntami właścicieli terenu.

8)W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzono ustaleń, ze względu na brak przedmiotu tych ustaleń.

9)W zakresie potrzeb interesu publicznego nie wprowadzono ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

10)W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych wprowadzono ustalenia:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę za wyjątkiem terenów położonych w strefie ochronnej 150,0 m od cmentarza;

- odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej;

- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych;

- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń; w przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się przyłączenie do rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego;

- dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia; należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi; dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;

- przez tereny wskazane w załączniku graficznym nr 1.2 przebiega trans-graniczna przesyłowa linia elektroenergetyczna 400 kV relacji Mikułowa – Hagenwerder (tor 567), wzdłuż której należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 80,0 m (po 40,0 m od osi linii w obu kierunkach), w którym obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania terenu wynikające z przepisów odrębnych; w przypadku występowania paneli fotowoltaicznych na przedmiotowym obszarze należy uwzględnić ogólne warunki usytuowania instalacji paneli pod liniami 220 i 400 kV;

- dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 500 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru, w tym również mikroinstalacji wiatrowych;

- w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

11)W zakresie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: informacje o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono na stronie internetowej urzędu oraz w lokalnej prasie ze stosownym zapisem o możliwości składania wniosków i uwag do opracowania.

12)W zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostały zachowane wymagania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, w tym 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 oraz ustawy o dostępie do informacji publicznej.

13)W zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, dla celów zaopatrzenia w wodę wprowadzono wcześniej przytoczone ustalenia z zakresu ochrony środowiska oraz infrastruktury technicznej.

Ad 1) Art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ zważył interes publiczny i interesy prawne. Przeprowadzone zostały również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Podjęcie prac nad planem wynika z porządkowania ładu przestrzennego wsi oraz z prowadzonej polityki w zakresie pozyskiwania energii odnawialnych.

Granicami planu objęto tereny zurbanizowanej części wsi Osiek Łużycki oraz tereny przewidziane do zainwestowania, stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy. Większość terenów nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niewielka część terenów objęta jest „miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec” uchwalonym Uchwałą Nr 213/97 z dnia 28 lutego 1997 r. oraz „miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego parku wiatrowego Koźmin”, uchwalonym Uchwałą Nr 168/16 z dnia 27 września 2016 r.

Na terenach przyległych do granic niniejszego opracowania znajdują się tereny rolnicze i elektrownie wiatrowe. Tereny te objęte są „miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego parku wiatrowego Koźmin”, uchwalonym Uchwałą Nr 168/16 z dnia 27 września 2016 r.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec ustalono lokalizacje istniejących elektrowni wiatrowych. Zgodnie z art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, wyznaczono odległość określoną zgodnie z art. 4, stanowiącą dziesięciokrotną wysokość elektrowni wiatrowych tj. 10 x 145,0 m (maksymalna wysokość całkowita w stanie wzniesienia śmigła wirnika nie może przekraczać 145,0 m). W wyznaczonej strefie o promieniu 1450 m od każdej elektrowni wiatrowej znalazły się zabudowania wsi Osiek Łużycki oraz tereny wyznaczone w studium do zainwestowania. Stoi to w sprzeczności z art. 4 ust. 1 pkt 2 cytowanej ustawy i oznacza, że w strefie tej nie mogą być realizowane nowe budynki mieszkalne albo budynki o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

Nowelizacja ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych wprowadziła zmiany zapisów art. 15 ust. 8 dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej, nie ujętych w planach miejscowych. Stosownie do art. 15 ust. 8 cytowanej ustawy:

W ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych.

Oznacza to, że dla prawidłowego funkcjonowania wsi w zakresie modernizacji lub rozbudowy budynków istniejących, a także budowy nowych budynków, mieszkalnych i mieszkalno – usługowych, niezbędne jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ad 1) Art. 1 ust. 4

Przy lokalizowaniu nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1) Tereny objęte planem posiadają dostęp do dróg publicznych, w tym drogi powiatowej i drogi wojewódzkiej poprzez obsługę z dróg klas niższych. Istniejąca i nowa zabudowa została zaplanowana z uwzględnieniem możliwości wykorzystania dostępu do istniejących dróg publicznych. Natomiast wewnątrz struktur urbanistycznych przewidziano drogi dojazdowe i wewnętrzne powiązane z układem dróg publicznych.

2) Istniejąca i nowa zabudowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez zapewnienie dostępu do istniejącej sieci dróg publicznych i tym samym możliwości korzystania z transportu zbiorowego.

3) Lokalizacja zabudowy nie spowoduje utrudnienia w przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. Przy lokalizacji nowej zabudowy zaplanowano drogi w liniach rozgraniczających umożliwiających budowę chodników i poboczy.

4) Nowa zabudowa została zlokalizowana jako uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz jako kontynuacja istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego układu komunikacyjnego, w granicach jednostki osadniczej obrębu Osiek Łużycki.

Ad 2)

Projekt planu jest zgodny z wynikami analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zgorzelec. Zgodnie z §1 ust. 2 Uchwały Nr 138/16 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 28 kwietnia 2016 r. stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju Gminy Zgorzelec.

Ad 3)

Na podstawie przeprowadzonych w prognozie skutków finansowych, szacunków i obliczeń, należy stwierdzić, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie korzystne dla Gminy. Wystąpią przychody wynikające z podatków od gruntów, od budynków, od gruntów rolnych i leśnych, przychody z tytułu sprzedaży gruntów oraz przychody wynikające z opłaty planistycznej i adiacenckiej. Obciążenia wobec Gminy Zgorzelec wystąpią z tytułu poniesionych kosztów na kontynuację budowy infrastruktury technicznej do nowo wyznaczonych terenów przewidzianych do zmiany sposobu użytkowania.

Do niniejszego planu została sporządzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko według ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa Osiek Łużycki oraz na stronie internetowej urzędu ukazało się ogłoszenie / obwieszczenie Wójta Gminy Zgorzelec o przystąpieniu do sporządzenia planu z możliwością składania wniosków do projektu planu z zakresu ochrony środowiska.

W gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa Osiek Łużycki oraz na stronie internetowej urzędu ukazało się ogłoszenie / obwieszczenie Wójta Gminy Zgorzelec o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 10 lutego 2022 r. do 2 marca 2022 r. z możliwością składania uwag i wniosków do opracowania do dnia 16 marca 2022 r. W dniu 23 lutego 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

Projekt planu uzyskał stosowne opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58.

-Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu – *opinia z dnia 03.08.2021 r. i 02.12.2021 r.*