

**UCHWAŁA NR 21/18
RADY GMINY ZGORZELEC**

z dnia 28 grudnia 2018 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych:
Jędrzychowice, Żarska Wieś, Pokrzywnik, gmina Zgorzelec
dla zespołu parków wiatrowych Zgorzelec – Pieńsk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) oraz w związku z Uchwałą Nr 193/12 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 10 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych: Jędrzychowice, Żarska Wieś, Pokrzywnik, gmina Zgorzelec dla zespołu parków wiatrowych Zgorzelec - Pieńsk, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec” uchwalonego Uchwałą Nr 55/07 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 17 września 2007 r., zmienionego Uchwałą Nr 264/13 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 5 sierpnia 2013 r., Uchwałą Nr 367/14 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 30 października 2014 r. i Uchwałą Nr 34/15 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 23 marca 2015 r., Rada Gminy Zgorzelec uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia dla całego obszaru objętego zmianą planu

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych: Jędrzychowice, Żarska Wieś, Pokrzywnik, gmina Zgorzelec dla zespołu parków wiatrowych Zgorzelec – Pieńsk, zwaną dalej planem.
2. Przebieg granic obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu w skali 1:2000.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa §1 ust. 2, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3.

Zgodnie z problematyką planu oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) granica strefy ochronnej urządzeń parku wiatrowego – należy przez to rozumieć granice strefy związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń parku wiatrowego;
 - 2) infrastruktura techniczna parku wiatrowego – należy przez to rozumieć maszt pomiarowy służący do pomiaru siły i kierunku wiatru;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia określająca fragment terenu, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury, oraz obiektów portierni i innych obiektów z nią związanych;
 - 4) obsługa komunikacji samochodowej – należy przez to rozumieć obiekty służące obsłudze ruchu samochodowego takie jak stacje paliw, myjnie, warsztaty, restauracje, parkingi oraz inne obiekty o podobnym charakterze;
 - 5) teren – fragment obszaru objętego planem wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym terenu;
 - 6) urządzenia parku wiatrowego – należy przez to rozumieć elektrownie wiatrowe wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz stacjami transformatorowymi, przeznaczonymi dla obsługi tych urządzeń;
 - 7) zabudowa usługowa – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia przeznaczone dla prowadzenia działalności usługowej, wraz z towarzyszącymi obiektami administracyjnymi i socjalnymi, z wykluczeniem działalności związanej ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
 - 8) zabudowa produkcyjno-usługowa – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia przeznaczone dla prowadzenia działalności produkcyjnej, rzemieślniczej, magazynowej, składowej, usługowej w tym z zakresu obsługi komunikacji samochodowej, wraz z towarzyszącymi obiektami administracyjnymi i socjalnymi, z wykluczeniem działalności związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów.
2. W przepisach niniejszej uchwały terminy takie jak: budowla, obiekt budowlany, obiekt małej architektury, urządzenia budowlane stosowane są w znaczeniu jakie nadaje im ustawa Prawo budowlane.

§ 5.

1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu stanowią ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem – przebiegające granicą gminy;
 - 2) granica obszaru objętego planem – nie przebiegające granicą gminy;
 - 3) symbol identyfikacyjny terenu;
 - 4) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 6) granica strefy ochronnej urządzeń parku wiatrowego;
 - 7) granica strefy ochronnej terenów zamkniętych;
 - 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B”;
 - 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW”;
 - 10) przeznaczenie terenów.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 6.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) RM – teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) PU – teren zabudowy produkcyjno - usługowej;
 - 3) U – teren zabudowy usługowej;
 - 4) EW – teren urządzeń parku wiatrowego;
 - 5) EW1 – teren infrastruktury technicznej parku wiatrowego;
 - 6) E – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
 - 7) IT – teren infrastruktury technicznej - związanej z gospodarką komunalną;
 - 8) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 9) R – teren rolniczy;
 - 10) ZC – teren cmentarza;
 - 11) ZL – teren lasów;
 - 12) KDA – teren drogi publicznej - klasy autostrada;
 - 13) KDGP – teren drogi publicznej - klasy głównej ruchu przyspieszonego;
 - 14) KDZ – teren drogi publicznej - klasy zbiorczej;
 - 15) KDL – teren drogi publicznej - klasy lokalnej;
 - 16) KDW – teren drogi wewnętrznej;
 - 17) KK – teren kolejowy (teren zamknięty w rozumieniu przepisów ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne).
2. W ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się sytuowanie elementów zagospodarowania terenu zapewniających prawidłowe korzystanie z terenów zgodnie z ich przeznaczeniem, jak miejsca postojowe i place manewrowe dla samochodów, dojścia i dojazdy, zieleń.
3. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7.

1. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów 1-RM, 2-RM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
2. Przy zagospodarowaniu terenów 1-RM, 3-U, 10-R należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związane z lokalizacją czynnego cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Część obszaru objętego planem położona jest w zasięgu granic terenu górniczego „Jędrzychowice III”, ustanowionego dla eksploatacji kopaliny ze złoża kruszywa naturalnego "Jędrzychowice III".
4. Uciążliwości związane z eksploatacją złoża kruszywa naturalnego „Jędrzychowice III”, nie powinny przekraczać granic terenu górniczego, o którym mowa w ust. 3.
5. Ustala się granice stref ochronnych urządzeń parku wiatrowego, w których obowiązuje zakaz sytuowania zagospodarowania kolidującego z funkcjonowaniem urządzeń parku wiatrowego, w szczególności zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.
6. Ustala się strefę ochronną terenów zamkniętych oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Wzdłuż dystrybucyjnej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 30 m, po 15 m od osi linii w obu kierunkach, w którym obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 o ciśnieniu 6,3 MPa należy uwzględnić strefę kontrolowaną gazociągu o szerokości 70 m, po 35 m od osi gazociągu w obu kierunkach, w której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 o ciśnieniu MOP 8,4 MPa należy uwzględnić strefę kontrolowaną gazociągu o szerokości 130 m, po 65 m od osi gazociągu w obu kierunkach, w której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Dla budynków i budowli istniejących nie spełniających ustalonych w planie parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych.
11. Ustala się następujące zasady sytuowania urządzeń reklamowych:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie urządzeń reklamowych na budynkach oraz wolnostojących urządzeń reklamowych;
 - 2) dla wolnostojących urządzeń reklamowych ustala się maksymalną powierzchnię reklamową do 2 m² i maksymalny wymiar pionowy do 3 m mierzony od poziomu terenu przy urządzeniu do jego najwyższego punktu, o ile ustalenia Działu II nie stanowią inaczej;
 - 3) dla urządzeń reklamowych umieszczonych na budynkach ustala się maksymalną powierzchnię reklamową do 2 m² mierzoną dla jednego budynku, o ile ustalenia Działu II nie stanowią inaczej;
 - 4) obowiązuje zakaz umieszczania urządzeń reklamowych na elektrowniach wiatrowych z wyjątkiem znaków i symboli określających producenta oraz właściciela parku wiatrowego.
12. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych od strony linii rozgraniczającej teren z drogami publicznymi.
13. W obszarze objętym planem zlokalizowane są urządzenia melioracyjne, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie nowych urządzeń melioracyjnych;
 - 2) dopuszcza się zmianę przebiegu rowów melioracyjnych, a także ich poszerzenie, przykrycie lub zarurowanie.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 8.

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B” obejmującą teren istniejącego cmentarza.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1 przedmiotem ochrony są:
 - 1) układ przestrzenny cmentarza wraz z istniejącym starodrzewem;
 - 2) zabytkowe ogrodzenie cmentarza;
 - 3) zabytkowe obiekty sztuki sepulkralnej.
3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych.
4. W strefie, o której mowa w ust. 3, w przypadku realizacji prac ziemnych należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 9.

W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m²;

- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 1 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 45° do 135°.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

§ 10.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem dostępności wody dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody.
2. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej, indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do studni chłonnych, zbiorników retencyjnych sytuowanych na terenie własnym inwestora lub do rowów melioracyjnych.
4. W zakresie gospodarki odpadami ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie elektroenergetyki ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
 - 2) sieci średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza energetyczne należy realizować w formie podziemnych sieci kablowych; w uzasadnionych przypadkach spowodowanych istniejącymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się realizację sieci napowietrznych.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, zgodnie z ustaleniami uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników gazu, docelowo z projektowanej sieci rozdzielczej.
8. W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - 1) sieci i przyłącza telekomunikacyjne należy realizować w formie podziemnych sieci kablowych;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu oraz innych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z zastrzeżeniem, że sytuowanie tych urządzeń jest zgodne z przepisami odrębnymi.
9. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, o ile ustalenia Działu II nie stanowią inaczej, a lokalizacja tych urządzeń i sieci nie koliduje z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenów oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów, minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji

§ 11.

1. Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem z przyległych dróg publicznych oraz z przyległych dróg wewnętrznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się lokalizację dróg publicznych:
 - 1) klasy autostrada – KDA;
 - 2) klasy głównej ruchu przyspieszonego – KDGP;
 - 3) klasy zbiorczej – KDZ;
 - 4) klasy lokalnej – KDL.
3. Ustala się lokalizację dróg wewnętrznych – KDW.
4. Szczegółowe ustalenia dla dróg, o których mowa w ust. 2 i ust. 3 sformułowano w ustaleniach Działu II.
5. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji ustala się:
 - 1) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe lub jako miejsca postojowe w budynkach;
 - 2) minimalną ilość stanowisk postojowych dla samochodów dla poszczególnych terenów określono w zależności od potrzeb w ustaleniach Działu II;
 - 3) minimalna ilość stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania,urządzania i użytkowania terenów

§ 12.

1. Dopuszcza się realizację tymczasowego zagospodarowania w postaci dróg wewnętrznych oraz placów manewrowych i montażowych niezbędnych dla realizacji urządzeń parku wiatrowego.
2. Dopuszcza się realizację tymczasowych masztów pomiarowych służących do pomiaru prędkości i kierunku wiatru, których wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy maszcie do jego najwyższego punktu nie może przekraczać 140 m.
3. Ustala się termin użytkowania tymczasowego zagospodarowania, o którym mowa w ust. 1 na czas realizacji i oddania do użytku parku wiatrowego.
4. Ustala się termin użytkowania tymczasowych masztów pomiarowych, o których mowa w ust. 2 na czas użytkowania parku wiatrowego.
5. Ustala się realizację tymczasowego zagospodarowania, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 na terenach rolniczych – R oraz na terenach urządzeń parku wiatrowego – EW.
6. Realizacja tymczasowego zagospodarowania, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-RM**, **2-RM** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) budynki mieszkalne należy realizować wyłącznie jako budynki wolnostojące;
 - 2) liczba nadziemnych kondygnacji dla nowych budynków mieszkalnych nie może być większa niż 2 kondygnacje, licząc łącznie z poddaszem;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży;
 - 4) wymiar pionowy elewacji mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może przekraczać:

- a) 12 m dla budynków mieszkaniowych;
 - b) 6 m dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży;
 - 5) dla budynków mieszkalnych i garaży obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30 do 50 stopni kryte matową dachówką ceramiczną lub innym matowym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze odcieni czerwieni; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne rodzaje pokryć dachowych na elementach takich jak: wiatrolapy, łączniki i lukarny;
 - 6) dla budynków inwentarskich i gospodarczych obowiązują dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 10 do 50 stopni kryte matową dachówką ceramiczną lub innym matowym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze odcieni czerwieni.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2-RM ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z drogą położoną poza granicą obszaru objętego planem;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,50;
 - 3) co najmniej 65% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
 - 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 35%;
 - 5) obowiązek realizacji co najmniej 1 stanowiska postojowego dla samochodów na jedno mieszkanie.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych.

§ 14.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-PU, 2-PU, 3-PU, 4-PU, 5-PU, 6-PU, 7-PU, 8-PU** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy produkcyjno – usługowej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:
- 1) wymiar pionowy elewacji budynków produkcyjnych, usługowych, produkcyjno – usługowych, składowych i magazynowych mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może przekraczać 15 m;
 - 2) dla budynków produkcyjnych, usługowych, produkcyjno – usługowych, składowych i magazynowych obowiązują dachy płaskie, dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, dachy kolebkowe.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu, odpowiednio:
 - a) dla terenów 1-PU, 2-PU, 3-PU w odległości nie mniejszej niż 20 m od linii rozgraniczającej z terenem 1-KDZ;
 - b) dla terenu 4-PU w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 1-KDL;
 - c) dla terenu 5-PU w odległości:
 - nie mniejszej niż 25 m od linii rozgraniczającej z terenem 1-KDGP;
 - nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 1-KDL;
 - d) dla terenu 7-PU w odległości:
 - nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 3-KDW;
 - nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 2-KDW;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 3) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 5) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 5 m;
- 6) dla wolnostojących urządzeń reklamowych ustala się maksymalną powierzchnię reklamową do 12 m² i maksymalny wymiar pionowy do 10 m mierzony od poziomu terenu przy urządzeniu do jego najwyższego punktu;
- 7) dla urządzeń reklamowych umieszczonych na budynkach ustala się maksymalną powierzchnię reklamową do 10 m² mierzoną dla jednej elewacji budynku;
- 8) obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie:
 - a) co najmniej 0,5 stanowiska postojowego na jedno miejsce pracy na jednej zmianie;
 - b) co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40m² powierzchni użytkowej usług.

§ 15.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-U, 2-U, 3-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usługowej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) wymiar pionowy elewacji mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może przekraczać 15 m;
 - 2) obowiązują dachy płaskie, dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, dachy kolebkowe.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu, odpowiednio:
 - a) dla terenu 1-U w odległości:
 - 25 m od linii rozgraniczającej z terenem 1-KDGP;
 - 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 3-KDW;
 - 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 1-KDW;
 - b) dla terenu 2-U w odległości:
 - nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 3-KDW;
 - nie mniejszej niż 10 m od północno-zachodniej granicy obszaru objętego planem;
 - c) dla terenu 3-U w odległości 25 m od linii rozgraniczającej z terenem 1-KDGP;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
 - 3) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
 - 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
 - 5) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 5 m;
 - 6) dla wolnostojących urządzeń reklamowych ustala się maksymalną powierzchnię reklamową do 12 m² i maksymalny wymiar pionowy do 10 m mierzony od poziomu terenu przy urządzeniu do jego najwyższego punktu;

- 7) dla urządzeń reklamowych umieszczonych na budynkach ustala się maksymalną powierzchnię reklamową do 10 m² mierzoną dla jednej elewacji budynku;
- 8) obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie:
 - a) co najmniej 0,5 stanowiska postojowego na jedno miejsce pracy na jednej zmianie;
 - b) co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem stacji paliw, zespołów zabudowy usługowej, centrów handlowo-usługowych oraz parkingów.

§ 16.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-EW, 2-EW, 3-EW, 4-EW, 5-EW, 6-EW, 7-EW, 8-EW, 9-EW, 10-EW, 11-EW, 12-EW, 13-EW** ustala się przeznaczenie: teren urządzeń parku wiatrowego.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się wymiar pionowy elektrowni wiatrowych mierzony od poziomu terenu przy elektrowni wiatrowej do skrajnego punktu śmigła elektrowni wiatrowej ustawionego w pozycji pionowej do 155 m.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) sytuowanie placów manewrowych oraz dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m, związanych z obsługą i serwisowaniem urządzeń parku wiatrowego;
 - 2) co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynną;
 - 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 90%.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz sytuowania obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi.

§ 17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-EW1** ustala się przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej parku wiatrowego (maszt pomiarowy służący do pomiaru siły i kierunku wiatru).
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się wymiar pionowy budowli mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu do 120 m.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) sytuowanie placów manewrowych oraz dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 4 m, związanych z obsługą i serwisowaniem urządzeń parku wiatrowego;
 - 2) co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynną;
 - 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 80%.

§ 18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-E** ustala się przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) wymiar pionowy elewacji mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może przekraczać 10 m;
 - 2) obowiązują dachy płaskie, dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, dachy kolebkowe.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu, w odległości:

- a) 25 m od linii rozgraniczającej z terenem 1-KDGP;
- b) nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenami 1-KDW, 3-KDW;
- 2) dopuszcza się sytuowanie placów manewrowych oraz dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 4) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 80%;
- 6) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury;
- 7) obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie co najmniej 0,5 stanowiska postojowego na jedno miejsce pracy.

§ 19.

- 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-IT** ustala się przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – związanej z gospodarką komunalną.
- 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) wymiar pionowy elewacji mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może przekraczać 15 m;
 - 2) obowiązują dachy płaskie, dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, dachy kolebkowe.
- 3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu w odległości nie mniejszej niż 20 m od linii rozgraniczającej z terenem 1-KK;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie placów manewrowych oraz dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
 - 4) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
 - 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
 - 6) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury;
 - 7) obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie co najmniej 0,5 stanowiska postojowego na jedno miejsce pracy na jednej zmianie.

§ 20.

- 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-WS, 2-WS, 3-WS, 4-WS, 5-WS, 6-WS, 7-WS, 8-WS, 9-WS, 10-WS, 11-WS** ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
- 2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie budowli hydrotechnicznych związanych z ich utrzymaniem i zagospodarowaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-R, 2-R, 3-R, 4-R, 5-R, 6-R, 7-R, 8-R, 9-R, 10-R, 11-R, 12-R, 13-R, 14-R, 15-R, 16-R, 17-R** ustala się przeznaczenie: teren rolniczy.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej oraz tymczasowego zagospodarowania, o którym mowa w §12. ust. 1 i ust. 2.

§ 22.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-ZC** ustala się przeznaczenie: teren cmentarza.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków związanych z obsługą cmentarza;
 - 2) wymiar pionowy elewacji mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może przekraczać 8 m;
 - 3) obowiązują dachy wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30 do 50 stopni kryte matową dachówką ceramiczną lub innym matowym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze odcieni czerwieni; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak: wiatrołapy i lukarny.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu, w odległości 25 m od linii rozgraniczającej z terenem 1-KDGP;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,20;
 - 3) co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
 - 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 20%;
 - 5) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury;
 - 6) obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie co najmniej 5 stanowisk postojowych.
4. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
5. Teren, o którym mowa w ust. 1 stanowi przestrzeń publiczną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 23.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-ZL, 2-ZL, 3-ZL, 4-ZL, 5-ZL, 6-ZL, 7-ZL, 8-ZL, 9-ZL, 10-ZL, 11-ZL, 12-ZL, 13-ZL** ustala się przeznaczenie: teren lasów.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zagospodarowania związanego z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-KDA** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej – klasy autostrada.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 78 m.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 25.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-KDGP** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej – klasy głównej ruchu przyspieszonego.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 15 m.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 26.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-KDZ, 2-KDZ** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej – klasy zbiorczej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż:
 - 1) 11 m dla terenu 1-KDZ;
 - 2) 10 m dla terenu 2-KDZ.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury i zieleni.
4. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 27.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-KDL, 2-KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej – klasy lokalnej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 15 m.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 28.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-KDW, 2-KDW, 3-KDW, 4-KDW, 5-KDW, 6-KDW, 7-KDW, 8-KDW, 9-KDW, 10-KDW, 11-KDW** ustala się przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż:
 - 1) 5 m dla terenu 1-KDW;
 - 2) 4 m dla terenu 2-KDW;
 - 3) 15 m dla terenu 3-KDW;
 - 4) 4 m dla terenu 4-KDW;
 - 5) 5 m dla terenu 5-KDW;
 - 6) 5 m dla terenu 6-KDW;
 - 7) 5 m dla terenu 7-KDW;
 - 8) 5 m dla terenu 8-KDW;
 - 9) 5 m dla terenu 9-KDW;
 - 10) 6 m dla terenu 10-KDW;

11) 4 m dla terenu 11-KDW.

§ 29.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-KK** ustala się przeznaczenie: teren kolejowy.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1 stanowi teren zamknięty w rozumieniu przepisów ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 zasady lokalizacji obiektów budowlanych, określają przepisy odrębne.
4. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

DZIAŁ III. Ustalenia końcowe

§ 30.

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem.

§ 31.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgorzelec.

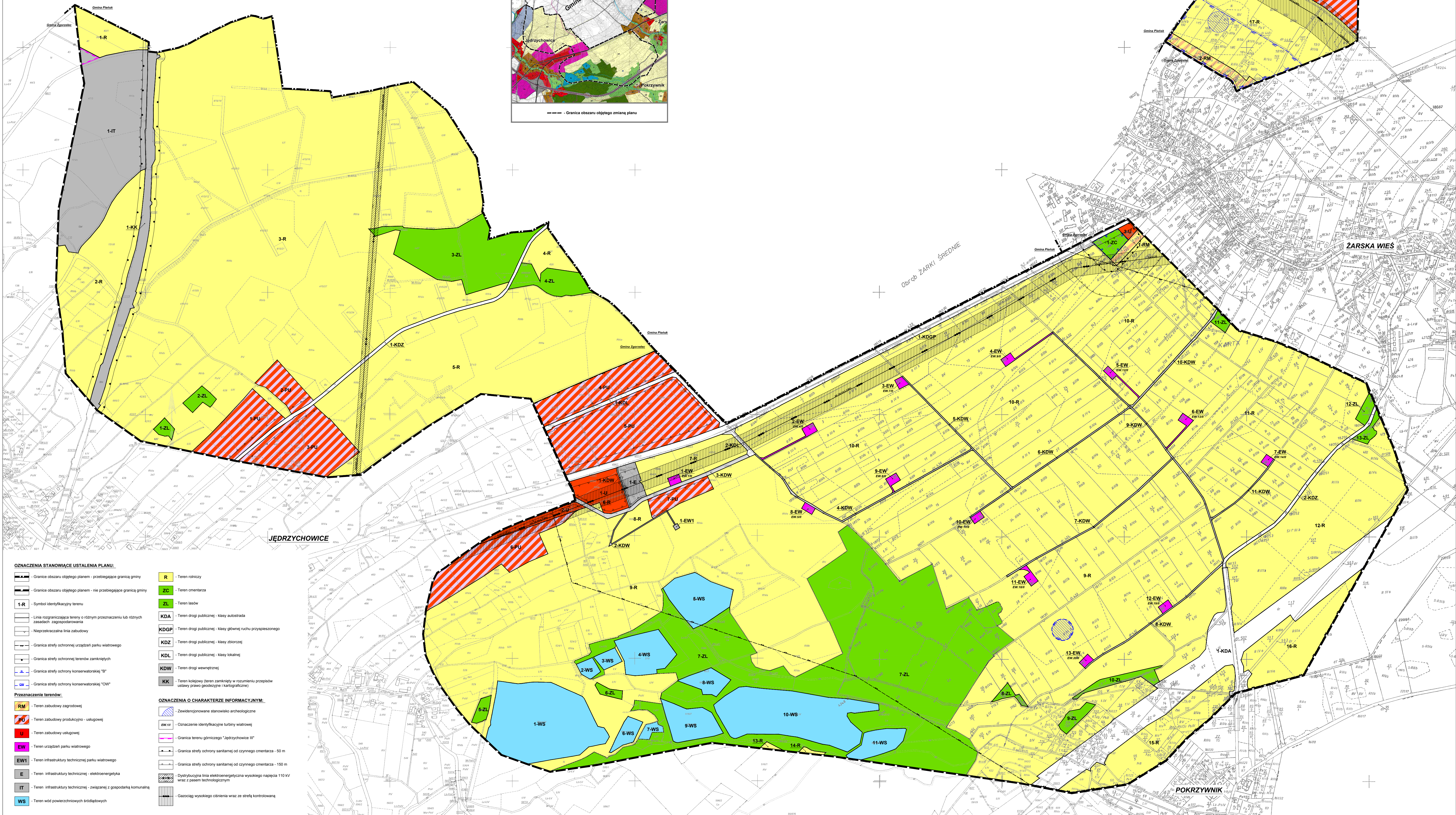
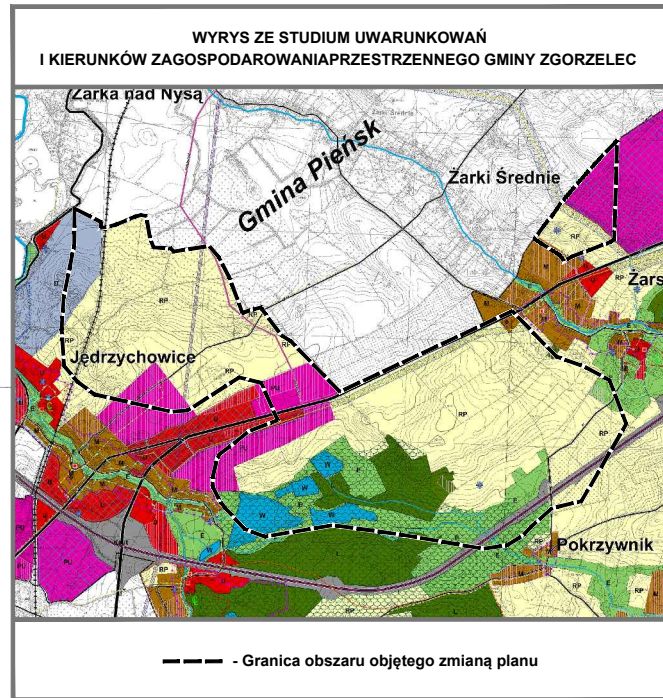
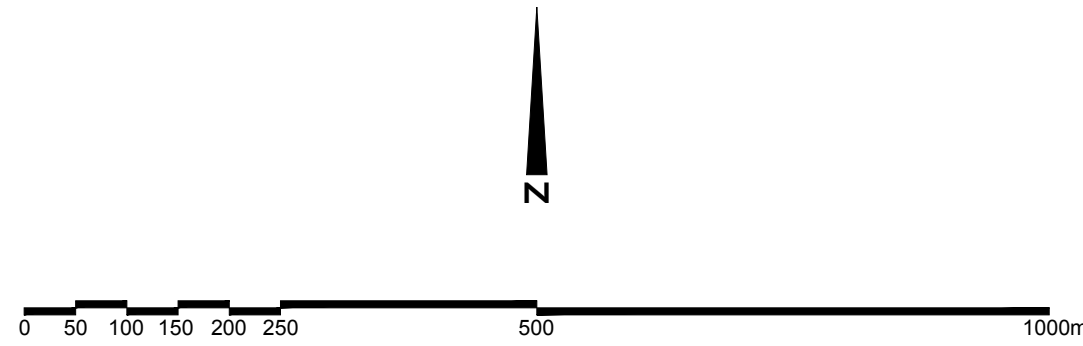
§ 32.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

GMINA ZGORZELEC

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH: JĘDRZYCHOWICE, ŻARSKA WIEŚ,
POKRZYWNIK, GMINA ZGORZELEC DLA ZESPOŁU PARKÓW WIATROWYCH
ZGORZELEC – PIEŃSK
RYSUNEK PLANU - SKALA 1:2000

Załącznik nr 1
do Uchwały nr 21/18
Rady Gminy Zgorzelec
z dnia 28 grudnia 2018 roku



OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU:

- Granice obszaru objętego planem - przebiegająca granica gminy
- Granice obszaru objętego planem - nie przebiegająca granica gminy
- 1-R - Symbol identyfikacyjny terenu
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Granica strefy ochronnej urządzeń parku wiatrowego
- Granica strefy ochronnej terenów zamkniętych
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej "B"
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej "OW"

Przeznaczenie terenów:

- RM - Teren zabudowy zagrodowej
- PU - Teren zabudowy produkcyjno - usługowej
- U - Teren zabudowy usługowej
- EW - Teren urządzeń parku wiatrowego
- EW1 - Teren infrastruktury technicznej parku wiatrowego
- E - Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- IT - Teren infrastruktury technicznej - związanej z gospodarką komunalną
- WS - Teren wód powierzchniowych śródlądowych

R

- Teren rolniczy

ZC

- Teren cmentarza

ZL

- Teren lasów

KDA

- Teren drogi publicznej - klasy autostrady

KDGP

- Teren drogi publicznej - klasy głównej ruchu przyspieszonego

KDZ

- Teren drogi publicznej - klasy zbiorczej

KDL

- Teren drogi publicznej - klasy lokalnej

KDW

- Teren drogi wewnętrznej

KK

- Teren kolejowy (teren zamknięty w rozumieniu przepisów ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne)

OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:

EW

- Oznaczenie identyfikacyjne turbiny wiatrowej

EW1

- Granica terenu górniczego "Jędrzychowice III"

EW1

- Granica strefy ochrony sanitarnej od czynnego cmentarza - 50 m

EW1

- Granica strefy ochrony sanitarnej od czynnego cmentarza - 150 m

EW1

- Dystrybucyjna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasem technologicznym

EW1

- Głazowisk wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 21/18

Rady Gminy Zgorzelec

z dnia 28 grudnia 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu
projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębach geodezyjnych: Jędrzychowice, Żarska Wieś, Pokrzywnik, gmina Zgorzelec
dla zespołu parków wiatrowych Zgorzelec – Pieńsk**

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 21 maja 2018 r. do 22 czerwca 2018 r. oraz w terminie składania uwag, wyznaczonym po zakończeniu okresu wyłożenia na dzień 14 lipca 2018 r., nie zgłoszono uwag.

Mając na uwadze powyższe odstępuje się od rozstrzygnięcia uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 21/18

Rady Gminy Zgorzelec

z dnia 28 grudnia 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych: Jędrzychowice, Żarska Wieś, Pokrzywnik, gmina Zgorzelec dla zespołu parków wiatrowych Zgorzelec – Pieńsk inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) stanowią zadania własne gminy.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie przewiduje się wydatków gminy związanych z budową infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, będących następstwem uchwalenia planu miejscowego.

Finansowanie potencjalnych inwestycji z zakresu utrzymania i budowy niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej będzie się odbywało z budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno – prywatne na podstawie porozumień zawartych z innymi podmiotami.

Przewidywanymi źródłami finansowania poprzez budżet gminy będą: dochody własne gminy, dotacje, fundusze Unii Europejskiej, pożyczki preferencyjne, udział innych podmiotów.

Uzasadnienie do uchwały Nr 21/18

Rady Gminy Zgorzelec

z dnia 28 grudnia 2018 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębach geodezyjnych: Jędrzychowice, Żarska Wieś, Pokrzywnik, gmina Zgorzelec
dla zespołu parków wiatrowych Zgorzelec – Pieńsk**

W dniu 10 grudnia 2012 r. Rada Gminy Zgorzelec podjęła Uchwałę Nr 193/12 w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych: Jędrzychowice, Żarska Wieś, Pokrzywnik, gmina Zgorzelec dla zespołu parków wiatrowych Zgorzelec – Pieńsk, zwanej dalej planem miejscowym.

Obszar objęty planem miejscowym położony jest w północnej części gminy Zgorzelec. Łączna powierzchnia obszaru opracowania to około 955 ha. Obejmuje on tereny w obrębach geodezyjnych: Jędrzychowice, Żarska Wieś, Pokrzywnik. Są to tereny użytkowane rolniczo wraz terenami zieleni, terenami wód. Przez obszar opracowania przebiegają między innymi droga krajowa nr 94, autostrada A4 oraz linia kolejowa.

Obecnie funkcjonująca na obszarze objętym planem miejscowym farma wiatrowa składa się z 13 siłowni wiatrowych o łącznej mocy 26 MW. Konieczność zmiany planu miejscowego uchwalonego Uchwałą Nr 171/2009 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 16 lutego 2009 r. podyktowana była faktem stwierdzenia przez Organ Nadzoru uchybień proceduralnych oraz nieścisłości w treści ww. uchwały. W celu usunięcia ww. uchybień i nieścisłości konieczne było przystąpienie do zmiany planu miejscowego w obrębach geodezyjnych: Jędrzychowice, Żarska Wieś, Pokrzywnik, gmina Zgorzelec dla zespołu parków wiatrowych Zgorzelec – Pieńsk.

Głównym celem opracowania projektu zmiany planu miejscowego jest usankcjonowanie stanu istniejącego. Ponadto w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania oraz eksploatacji parku wiatrowego dla każdej z elektrowni wiatrowych zaprojektowano stały, utwardzony dojazd oraz plac manewrowy dla obsługi i serwisowania elektrowni wiatrowych.

Ustalenia zmiany planu miejscowego są zgodne z polityką przestrzenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec” uchwalonym Uchwałą Nr 55/07 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 17 września 2007 r., zmienionym uchwałami: Nr 264/13 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 5 sierpnia 2013 r., Nr 367/14 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 30 października 2014 r., Nr 34/15 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 23 marca 2015 r.,

Zgodnie z ustaleniami ww. studium zawartymi w części 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego, pkt 3 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy ppkt. 3.9. Strefa rolniczo – przyrodnicza, dopuszczono realizację urządzeń radiotelekomunikacyjnych, stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji transformatorowych, stacji redukcyjno – pomiarowych gazu, przepompowni, ujęć wód, elektrowni wiatrowych, elektrowni wodnych oraz sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od istniejącej i planowanej zabudowy określonych w obowiązujących przepisach prawnych.

W dniu 28 kwietnia 2016 r. Rada Gminy Zgorzelec podjęła Uchwałę Nr 138/16 w sprawie aktualności studium i planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec. Wójt Gminy Zgorzelec dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenił postępy w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmian planów miejscowych.

Wnioski z przeprowadzonej analizy sformułowano oddzielnie dla studium uwarunkowań oraz dla planów miejscowych.

W odniesieniu do planów miejscowych sformułowano następujące wnioski:

- a) analiza obowiązujących planów miejscowych pod kątem zgodności z przepisami szczególnymi oraz pod kątem zgodności ze studium nie wykazała pilnej konieczności wprowadzania zmian planów miejscowych,
- b) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie Gminy Zgorzelec, które nie obejmują swym opracowaniem map ryzyka powodziowego wymagają ich uwzględnienia w terminie 30 miesięcy począwszy od kwietnia 2015 r.,
- c) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są częściowo nieaktualne i częściowo niezgodne z obowiązującymi przepisami – co jednak nie powoduje ich nieważności. Nieaktualność planów miejscowych związana jest przede wszystkim ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, to znaczy ze zmianami uwarunkowań faktycznych, a nie uwarunkowań prawnych,
- d) w trakcie opracowania jest szereg planów miejscowych, których potrzeba sporządzenia wynikała z bieżących potrzeb mieszkańców i w pierwszej kolejności należy zakończyć rozpoczęte procedury planistyczne.

Sporządzenie niniejszego planu miejscowego nie jest związane z wynikami ww. analizy, lecz jest podyktowane faktem stwierdzenia przez Organ Nadzoru uchybień proceduralnych oraz nieścisłości w treści ww. uchwały.

W planie miejscowym uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz.1945), poprzez realizację wymogów, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 przywołanej powyżej ustawy, uwzględniając:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z uwzględnieniem istniejącego stanu zagospodarowania obszaru objętego planem miejscowym oraz terenów przyległych;

b) wymagania ochrony środowiska – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej uwzględniających ochronę czystości powietrza, a także wód powierzchniowych i podziemnych:

-w zakresie osiągnięcia dobrego stanu czystości powietrza ustalono zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW;

-w zakresie osiągnięcia dobrego stanu wód powierzchniowych i podziemnych ustalono: odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do studni chłonnych, zbiorników retencyjnych sytuowanych na terenie własnym inwestora lub do rowów melioracyjnych; dopuszczono również zagospodarowanie wód opadowych w obrębie działek budowlanych;

-na terenach zabudowy usługowej ustalono zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem: stacji paliw, centrów handlowo-usługowych, parkingów i sieci infrastruktury technicznej;

-wyznaczono granice strefy ochronnej urządzeń parku wiatrowego związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń parku wiatrowego;

-w zakresie ochrony przed hałasem ustalono dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów 1-RM, 2-RM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

-uwzględniono zasięgi stref ochrony sanitarnej od czynnego cmentarza 50 i 150 metrów, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie granic strefy ochrony konserwatorskiej „B” oraz granic strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;

d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie:

-zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem: stacji paliw, centrów handlowo-usługowych, parkingów i sieci infrastruktury technicznej;

-zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW;

-stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

e)walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności – poprzez wyznaczenie terenów inwestycyjnych PU – tereny zabudowy produkcyjno - usługowej, U – tereny zabudowy usługowej oraz utrzymanie terenów EW – tereny urządzeń parku wiatrowego;

f)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

g)potrzeby interesu publicznego – uwzględniono przebiegi:

-dystrybucyjnej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,

-gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 o ciśnieniu 6,3 MPa,

-gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 o ciśnieniu MOP 8,4 MPa;

ponadto wyznaczono tereny komunikacji, dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym:

-KDA – teren drogi publicznej - klasy autostrada,

-KDGP – teren drogi publicznej - klasy głównej ruchu przyspieszonego,

-KDZ – teren drogi publicznej - klasy zbiorczej,

-KDL – teren drogi publicznej - klasy lokalnej,

-KK – teren kolejowy;

h)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - ustalenia planu miejscowego dopuszczają lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach rozdziału 5 – ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej; nie ogranicza się rozwoju sieci szerokopasmowych;

i)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym poprzez publikację ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. W okresie składania wniosków określonym w ww. ogłoszeniu i obwieszczeniu nie zgłoszono wniosków do planu miejscowego; ponadto zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego; zakres prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Zgodnie z problematyką planu oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem, odstąpiono od ustalenia:

a)zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

b)granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych.

W wyniku analizy prognozy skutków finansowych stwierdzono, że realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie miała istotnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Nie przewiduje się

konieczności wykupu nieruchomości oraz wypłaty odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości. Nie przewiduje się nakładów finansowych związanych z budową sieci infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy.

W dalszej części procedury planistycznej wystąpiono do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W wyniku uzyskania częściowej zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze z projektu zmiany planu miejscowego usunięto 10 terenów dla lokalizacji projektowanych elektrowni wiatrowych.

Projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 maja 2018 r. do 22 czerwca 2018 r. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu oraz w terminie składania uwag, wyznaczonym po zakończeniu okresu wyłożenia na dzień 14 lipca 2018 r. nie zgłoszono uwag.

Mając na uwadze powyższe oraz to, że procedura sporządzenia zmiany planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z trybem określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z przepisami 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 zakresie dotyczącym przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uchwalenie ww. zmiany planu miejscowego uznaje się za zasadne.