

UCHWAŁA NR 333/22
RADY GMINY ZGORZELEC

z dnia 29 sierpnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żarska Wieś, części obrębu Przesieczany i części obrębu Jędrzychowice, Gmina Zgorzelec - część A

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 z późn. zm.) oraz art. 3 i 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 w związku z uchwałą Nr 232/21 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 14 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żarska Wieś, części obrębu Przesieczany i części obrębu Jędrzychowice, gmina Zgorzelec, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec, zatwierdzonego Uchwałą Nr 46/19 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 29 kwietnia 2019 r., zmienionego Uchwałą Nr 315/22 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 6 czerwca 2022 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żarska Wieś, części obrębu Przesieczany i części obrębu Jędrzychowice, Gmina Zgorzelec – część A, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów obsuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

§ 2.

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, ganków, schodów zewnętrznych i innych podobnych elementów, które nie mogą wykraczać poza tę linię o więcej niż 2 m;
- 2) **obiekty do parkowania** - samodzielny budynek lub budowlę, w tym w szczególności parking terenowy otwarty, a także części wbudowane w budowlę lub budynek przeznaczone do przechowywania pojazdów samochodowych;
- 3) **obiekty infrastruktury kanalizacyjnej** - wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 4) **obiekty infrastruktury wodociągowej** - studnie publiczne, urządzenia służące do magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;

- 5) **obiekt towarzyszący** - należy przez to rozumieć obiekt integralnie związany z danym przeznaczeniem, uzupełniający jego funkcję;
- 6) **przeznaczenie podstawowe terenu** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenów nie przeznaczonych w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni działki;
- 7) **przeznaczenie uzupełniające terenu** - część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 8) **sieci uzbrojenia** - należy przez to rozumieć przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także urządzenia melioracji i urządzenia monitoringu.

§ 3.

1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
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 stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
4. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole terenów;
 - 5) szerokość drogi w liniach rozgraniczających;
 - 6) wymiarowanie linii zabudowy.
2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:
 - 1) **bazy budowlane i sprzętowe** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów do przechowywania i konserwacji maszyn i sprzętu oraz obiektów firm i baz budowlanych, obiektów do przetwarzania materiałów budowlanych i gruzu wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - 2) **biura** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków lub ich części, w których prowadzi się działalność biurową, projektową, bankową, administracyjną, kancelaryjną, pocztową, działalność instytucji i przedstawicielstw, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innego przeznaczenia terenu, w tym obiekty naukowe i badawcze oraz obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;

- 3) **finanse** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi oraz obiektów do nich podobnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 4) **gastronomia i rozrywka** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, obiektów działalności cateringowej oraz placówek gastronomiczno-rozrywkowych takich jak: kluby bilardowe, kręgielnie, sale taneczne oraz obiektów do nich podobnych, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 5) **handel detaliczny** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów o powierzchni sprzedaży do 2000 m², służących sprzedaży detalicznej, przystosowanych do przyjmowania klientów oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych, loteryjnych i zakładów sportowych, z wyłączeniem stacji paliw;
- 6) **handel hurtowy** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących do sprzedaży hurtowej i wysyłkowej sprzedaży detalicznej towarów, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 7) **handel wielkopowierzchniowy** - należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 8) **infrastruktura drogowa** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: place, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty do parkowania, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 9) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, obiekty infrastruktury wodociągowej, obiekty infrastruktury ciepłowniczej, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 10) **obiekty kształcenia dodatkowego** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów, w których prowadzone jest kształcenie dodatkowe lub uzupełniające, w tym kursy i szkolenia, oraz działalność wspomagająca proces nauczania, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 11) **obiekty wystawienniczo - targowe** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów wystawienniczo - targowych wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 12) **obsługa i naprawa pojazdów** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących obsłudze samochodów, w tym myjnię, stacje diagnostyki pojazdów, punkty wymiany oleju oraz obiekty służące naprawie samochodów, stacje dilerkie a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 13) **obsługa turystyki** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów zakwaterowania turystycznego takie jak: hotele, hostele, motele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne, kempingi, pola namiotowe, obiekty kongresowe i konferencyjne, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 14) **produkcja** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem działalności wytwórczej oraz przetwórstwa przemysłowego, przetwórstwa rolno - spożywczego, rzemiosła produkcyjnego, drobnej wytwórczości, w tym wytwarzanie energii elektrycznej, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 15) **produkcja drobna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację niewielkich obiektów o powierzchni użytkowej do 500 m², związanych z prowadzeniem działalności wytwórczej, takie jak piekarnie, lodziarnie, cukiernie, zakłady poligraficzne i tym podobne, w tym obiekty przystosowane do przyjmowania klientów, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;

16) **transport, logistyka i magazyny** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem, magazynowaniem i spedycją, materiałów i produktów, obiekty służące do przeładunku towarów, składowania, sortowania, konfekcjonowania a także kompleks obiektów do przechowywania i konserwacji pojazdów w tym obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, bazy transportowe, a także stacje paliw;

17) **usługi drobne** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich i innych rzemieślniczych, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu.

2. Na każdym terenie dopuszcza się zielen towarzyszącą i inne powierzchnie biologicznie czynne oraz urządzenia budowlane i obiekty towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na tym terenie.

§ 6.

1. Poza zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Dla działek infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:

- 1) udziału powierzchni zabudowy;
- 2) wskaźnika intensywności zabudowy;
- 3) powierzchni terenu biologicznie czynnego.

§ 7.

1. Dla istniejącej, napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia, ustala się pas technologiczny, o szerokości 14 m (po 7 m od osi sieci), w którym nie dopuszcza się sytuowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, budynków lub budowli o wysokości powyżej 3m i sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 m.

2. Dopuszcza się skablowanie sieci elektroenergetycznej, o której mowa w ust. 1.

3. W przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej, o której mowa w ust. 1, pas technologiczny oraz ograniczenia wskazane w ust. 1 przestają obowiązywać.

4. Obowiązuje zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu.

§ 8.

Maksymalna wysokość budowli, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli nie może przekraczać 40 m, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia.

§ 9.

1. W obszarze planu występuje chronione stanowisko archeologiczne nr 7/26/AZP77-10, osada wielokulturowa: epoka brązu, średniowiecze, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

2. W obrębie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1 zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na całym obszarze planu prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezinwentaryzowanych zabytków archeologicznych. Dla nowo odkrytych stanowisk archeologicznych obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także weryfikacja i uzupełnienie stosownych ewidencji i wykazów. W przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70° i większy od 110° ;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 500 m^2 z zastrzeżeniem pkt 5;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m z zastrzeżeniem pkt 4 i z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) ustalenie, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy działek narożnych, dla których szerokość frontu nie może być mniejsza niż 5 m z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) ustalenia pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek przeznaczonych na sieci uzbrojenia, infrastrukturę drogową i infrastrukturę techniczną dla których obowiązuje:
 - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m^2 ,
 - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m.

§ 11.

Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się rozdzielcze i dystrybucyjne sieci uzbrojenia;
- 2) sieci uzbrojenia zaleca się prowadzić w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 3) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) z ujęć indywidualnych;
- 4) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się:
 - a) siecią kanalizacji sanitarnej,
 - b) do lokalnych oczyszczalni ścieków, a oczyszczone wody do rowów melioracyjnych lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) do zbiorników bezodpływowych;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
 - a) siecią kanalizacji deszczowej,
 - b) do odbiornika na terenie działki, dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - c) do rowów melioracyjnych,
 - d) do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się:

- a) z lokalnych źródeł ciepła tradycyjnych, przy czym w zakresie tradycyjnych źródeł ciepła obowiązuje używanie urządzeń grzewczych o dużej sprawności energetycznej i niskoemisyjnych technologiach spalania,
 - b) ze źródeł ciepła opartych na źródłach energii odnawialnej z wyłączeniem źródeł opartych na energii wiatru i biogazowni;
- 8) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się:
- a) z sieci gazowej,
 - b) ze zbiorników indywidualnych;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz ogniw fotowoltaicznych;
- 10) sieci elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, przy czym dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących sieci napowietrznych w formie podziemnej oraz jako napowietrznej;
- 11) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane;
- 12) budowę nowej sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie w formie linii kablowych podziemnych;
- 13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego.

§ 12.

1. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

2. Teren oznaczony symbolem 1.3KDGP ustala się jako obszar przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 2:

- 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nie dopuszcza się tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 13.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej:
 - a) dla produkcji, produkcji drobnej, transportu, logistyki i magazynów, handlu hurtowego, baz budowlanych i sprzętowych - 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) dla biur, gastronomii i rozrywki, usług drobnych, dla obiektów wystawienniczo-targowych, obiektów kształcenia dodatkowego i finansów - 1 miejsce parkingowe na 150 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla handlu detalicznego - 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla handlu wielkopowierzchniowego - 1 miejsce parkingowe na 40 m² powierzchni sprzedaży,
 - e) dla stacji paliw, obsługi i naprawy pojazdów - 1 miejsce parkingowe na 200 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla obsługi turystyki - 1 miejsce parkingowe na 2 pokoje hotelowe;
- 2) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 1, należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych;

- 4) do bilansu miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1 dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt 3;
- 5) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- 6) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 20 m x 20 m.

§ 14.

Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się:

- 1) dla terenu 1.1P/U/UC na 30%;
- 2) dla terenów nie wymienionych w pkt 1 na 10%.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

§ 15.

1. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, usług oraz rozmieszczenia obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1P/U/UC** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) bazy budowlane i sprzętowe,
 - b) biura,
 - c) finanse,
 - d) gastronomia i rozrywka,
 - e) handel detaliczny,
 - f) handel hurtowy,
 - g) handel wielkopowierzchniowy,
 - h) obiekty kształcenia dodatkowego,
 - i) obiekty wystawienniczo – targowe,
 - j) obsługa i naprawa pojazdów,
 - k) obsługa turystyki,
 - l) produkcja drobna,
 - m) produkcja z zastrzeżeniem ust. 2,
 - n) stacje paliw,
 - o) transport, logistyka i magazyny,
 - p) usługi drobne;
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) zieleń urządzona.

2. W przeznaczeniu produkcja - wytwarzanie energii elektrycznej dopuszcza się wyłącznie za pomocą ogniw fotowoltaicznych o mocy do 500 kW, przy czym nie ogranicza się mocy urządzeń innych niż wolnostojące.

3. Linie rozgraniczające terenu, o którym mowa w ust. 1 stanowią granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 10%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,0;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 40 m;
- 6) wymiar pionowy budowli mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli nie może być większy niż 49 m;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 6;
- 8) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachów;
- 9) obowiązuje zapewnienie dojazdu do terenu oznaczonego symbolem 1.2W od drogi 1.4KDW o minimalnej szerokości 4 m.

5. W zakresie dojazdu do terenu:

- 1) nie dopuszcza się skomunikowania z drogi krajowej;
- 2) dojazd do terenu ustala się od drogi zbiorczej, planowanej po zachodniej stronie, poza obszarem planu, poprzez drogę wewnętrzną, planowaną poza obszarem planu i drogę 1.4KDW.

§ 16.

1. Dla terenu infrastruktury wodociągowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.2W** ustala się przeznaczenie - infrastruktura techniczna, teren ujęcia wody, stacja uzdatniania wody wraz z niezbędną infrastrukturą i obiektami powiązanymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej do 90%;
- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 10%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 1,0;
- 4) wysokość budynków nie może być większa niż 8 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 1;
- 6) dopuszcza się dachy dowolne.

3. Dojazd do terenu od drogi 1.4KDW, poprzez teren oznaczony symbolem 1.1P/U/UC.

§ 17.

1. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.3KDGP** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) droga publiczna - fragmenty istniejącej drogi krajowej nr 94;
- 2) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje droga klasy głównej ruchu przyspieszonego;

2) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających.

§ 18.

1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.4KDW** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) droga wewnętrzna;
- 2) infrastruktura techniczna.

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 30,4m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 19.

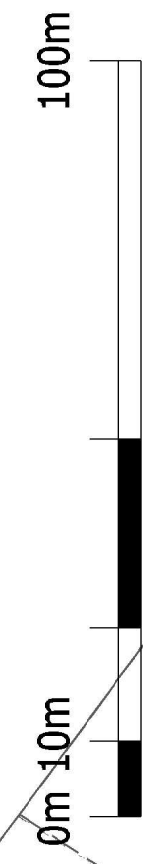
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgorzelec.

§ 20.

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

A

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec



Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu

Nieprzekraczalne linie zabudowy

Wymiarowanie linii zabudowy

Szerokość drogi w liniach rozgraniczających

Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, usług oraz rozmieszczenia obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²

Teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego

Teren drogi wewnętrznej

Teren infrastruktury wodociągowej

Orientacyjna powierzchnia terenu

361 przebieg dróg poza obszarem opracowania

Obszar i numer chronionego stanowiska archeologicznego

istniejący przebieg napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem technologicznym

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 333/22

Rady Gminy Zgorzelec

z dnia 29 sierpnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Z uwagi na brak uwag do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żarska Wieś, części obrębu Przesieczany i części obrębu Jędrzychowice, Gmina Zgorzelec - część A** rozstrzygnięcia w przedmiocie rozpatrzenia uwag nie podejmuje się.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 333/22

Rady Gminy Zgorzelec

z dnia 29 sierpnia 2022 r.

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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 333/22

Rady Gminy Zgorzelec

z dnia 29 sierpnia 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 ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Uchwalenie projektu ma na celu zmianę rozwiązań przestrzennych w obowiązujących obecnie planie miejscowym.

W uchwale rozpoczynającej procedurę planistyczną, nr 232/21 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 14 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ujęto 2 załączniki graficzne, dotyczące oddzielnych terenów. Zmiany na załączniku nr 1, w obrębie Jędrzychowice, dotyczyły korekty układu drogowego, ustalonego w planie obowiązującym, dzielącego teren inwestycyjny. Zmiany na załączniku 2, w obrębie Żarska Wieś i Przesieczany dotyczyły zmiany przeznaczenia terenów gminnych, pierwotnie przeznaczonych w większości pod gospodarkę odpadami.

Z uwagi na fakt, iż rozwiązania projektowe dotyczące terenu w Jędrzychowicach wymagały dodatkowej analizy układu drogowego zdecydowano się na uchwalenie planu w części A – zawierającej tereny w obrębie Żarska Wieś i Przesieczany oraz w terminie późniejszym w części B – obejmującej tereny w obrębie Jędrzychowice.

Uchwalenie projektu w części A umożliwi nowe inwestycje w obrębach Żarska Wieś i Przesieczany – jako kontynuację działań inwestycyjnych zapoczątkowanych już w bezpośrednim sąsiedztwie. Inwestycje te możliwe będą również z uwagi na fakt, iż w niedalekiej odległości zaplanowane zostało nowe skrzyżowanie z drogą krajową, poprzez które możliwa będzie również obsługa komunikacyjna terenów położonych w projekcie planu – w części A. Uchwalenie planu jest również istotne z uwagi na spodziewane dochody gminy ze sprzedaży swoich terenów.

1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp). Spełnienie wymogów w.w. przepisów, polegające na uwzględnieniu:

1)**wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – wymagania ładu przestrzennego zostały spełnione przez regulacje projektu planu dotyczące ustalenia przeznaczeń terenów, zasad zabudowy i kształtowania terenu, w tym w szczególności ustalenia dotyczące linii zabudowy, wysokości zabudowy i ukształtowania dachów. Ustalenia te zawarte zostały w części tekstowej i graficznej projektu planu; Na rysunku planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy; Dobór przeznaczeń ustalonych w planach został dokonany na podstawie analizy stanu istniejącego i ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznaczającego kierunki rozwoju obszarów;

2)**walorów architektonicznych i krajobrazowych** – zostało spełnione przez ustalenia planu. Projekt planu wprowadza regulacje dotyczące obiektów architektonicznych w taki sposób, aby spełniały wymogi zakładanych funkcji;

3)**wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - wymagania ochrony środowiska zostały spełnione również przez ustalenia dotyczące wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej;

4)**wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – zostało spełnione w szczególności przez ustalenia §9. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury, co określono w §1 ust. 2 uchwały;

5)**wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – zostało spełnione poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiającą prawidłową dostępność terenów dla osób z niepełnosprawnościami;

6)**walorów ekonomicznych przestrzeni** – zostało spełnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu;

7)**prawa własności** – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym możliwym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8) **potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** – poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9) **potrzeb interesu publicznego** – w obszarze planu dopuszcza się realizację celów publicznych o znaczeniu lokalnym, w rozumieniu przepisów odrębnych występuje też niewielki teren pasa drogi krajowej – teren do realizacji celów publicznych w postaci dróg publicznych;

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §8 uchwały;

11) **zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie, w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły żadne wnioski ze strony społeczeństwa. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie ogłoszenia w prasie, o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Gminy, odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą nie przybyli zainteresowani. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi do projektu planu;

12) **zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §11 dotyczące zaopatrzenia w wodę.

2. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp).** Spełnienie wymogów przytoczonego przepisu, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na potrzeby projektu planu została przygotowana również prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

3. **Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 uopizp,** polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego** – Zlokalizowanie zabudowy w sposób skoncentrowany ułatwia późniejszą organizację ruchu oraz przejazd środków transportu publicznego. W projekcie planu nie ma dużych zmian w stosunku do ukształtowanych już struktur przestrzennych, wprowadza się wyłącznie korekty układu przestrzennego. Obszarem opracowania objęto tereny usługowo-produkcyjne;

2)lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w projekcie nie występuje zabudowa mieszkaniowa;

3)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – jest spełnione poprzez istniejący i planowany obsługujący układ komunikacyjny;

4)dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ład przestrzennego – poprzez wykorzystanie terenów pod zabudowę kubaturową i zapewnienie współczynników powierzchni biologicznie czynnej.

4.Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy. W dniu 28.04.2016 r. Rada Gminy Zgorzelec przyjęła uchwałę Nr 138/16 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy. Przystąpienie do planu zostało podyktowane potrzebą korekty obecnych planów, a nie ich dezaktualizacją.

5.Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminny. W stosunku do poprzednio obowiązującego stanu prawnego, zmiana spowodowana obecnym projektem zawiera korekty istniejących planów, nie prognozuje się zasadniczych zmian w finansach gminy. W części A przewiduje się wpływy do budżetu z uwagi na sprzedaż gruntów gminnych.