

**PROJEKT
wyłożenie2**

**UCHWAŁA NR2023
RADY GMINY ZGORZELEC
z dnia.....2023 r.**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jędrzychowice, gmina Zgorzelec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 poz. 503 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr 253/17 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 19 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jędrzychowice, gmina Zgorzelec, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec zatwierdzonego uchwałą nr 46/19 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 29 kwietnia 2019 r., z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Zgorzelec uchwala:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jędrzychowice, gmina Zgorzelec, zwaną dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu w skali 1:1000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, 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.
5. Dane przestrzenne dla planu miejscowego stanowią załącznik nr 4 do uchwały.
6. W planie nie występują ustalenia dotyczące:
 - 1) zasad ochrony przyrody – ze względu na brak prawnych form ochrony przyrody;
 - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
 - 3) 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów i krajobrazów;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.

7. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) obowiązujące ustalenia planu:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) symbol terenu,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej;
- 2) oznaczenia informacyjne:
 - a) oś linii elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia 20 kV,
 - b) granica gminy,
 - c) powierzchnia terenu w hektarach,
 - d) granice ewidencyjne i numery działek.

§ 2.

Ilekróć w dalszych przepisach, jest mowa o:

- 1) **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy, a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym 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 terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na działce budowlanej lub terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie;
- 5) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków - mierzoną według wytycznych zawartych w przepisach odrębnych,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami - mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) **P/U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;
- 2) **WSr/KS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych – zbiornik retencyjny, teren parkingów terenowych,
- 3) **KDA** – teren autostrady,
- 4) **KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej,
- 5) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Wysokość zabudowy nie większa niż 49 m, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej.

§ 5.

Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) część terenów znajduje się w pasie technologicznym dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii), w obrębie której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustalenie, o którym mowa w pkt 2 traci moc w przypadku skablowania lub likwidacji linii.

§ 6.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) dla nowo odkrytych stanowisk archeologicznych, obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także weryfikacja i uzupełnienie stosownych ewidencji i wykazów;
- 2) w przypadku natrafienia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem obowiązują przepisy odrębne.

§ 7.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 1000 m² tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej (P/U),
 - b) 2 m² dla uzbrojenia terenu;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 20 m tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej (P/U),
 - b) 1 m dla uzbrojenia terenu;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

§ 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) następujący teren ustala się jako obszar przestrzeni publicznej - tereny drogi publicznej **KDZ**;
- 2) dla terenu wymienionego w pkt 1 wymagania dotyczące zasad zagospodarowania określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

§ 9.

Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o:
 - a) drogę publiczną zbiorczą **KDZ** powiązaną z zewnętrznym układem komunikacyjnym, na który składają się: droga wojewódzka nr 351, droga krajowa nr 30,
 - b) drogę wewnętrzną **KDW**,
 - c) drogę gminną przyległą do obszaru objętego planem;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, w tym placów manewrowych, parkingów, dróg rowerowych i ciągów pieszych;
- 3) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi:
 - a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 6 m,
 - b) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników;
- 4) parametry i standardy nowo wydzielanych ciągów pieszych i dróg rowerowych:
 - a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,
 - b) nawierzchnia utwardzona;

- 5) obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) dla zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 6) obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych znajdujących się na terenie **1WSr/KS** w ramach obsługi terenów **P/U**.

§ 10.

Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącego uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu związanego z zagospodarowaniem na terenie planu, na wszystkich terenach;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych obowiązuje:
 - a) rozdzielną system odprowadzania ścieków komunalnych i wód opadowych,
 - b) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuje:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zbiorników i rowów powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) ustala się usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) ustala się stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - c) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe,
 - d) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego.

§ 11.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości:

Określa się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości: 30% dla terenów P/U oraz 10% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 12.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P/U**, **2P/U**, **3P/U**, **4P/U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - zabudowa usługowa, tym obiekty zamieszkania zbiorowego,
 - b) uzupełniające: obiekty obsługi pojazdów w tym stacje paliw;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – dla terenu **1P/U** znajdującego się w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla terenu **1P/U** w odległościach od 4 m do 20 m od linii rozgraniczającej terenu,
 - dla terenu **2P/U** w odległościach 4 m i 6,5 m od linii rozgraniczającej terenu,
 - dla terenu **3P/U** w odległościach: 4 m od linii rozgraniczającej terenu **1KDZ**, 5 m od linii rozgraniczającej terenu **1KDW** oraz 50 m od krawędzi jezdni autostrady A4,
 - dla terenu **4P/U** w odległości od 4 m do 8 m od linii rozgraniczającej terenu,
 - b) wysokość budynków nie większa niż 25 m,
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna – 0,01,
 - maksymalna – 1,
 - d) geometria dachu - dachy o dowolnej formie i geometrii,
 - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 13.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WSr/KS** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) wody powierzchniowe śródlądowe – zbiornik retencyjny,
 - b) parkingi terenowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – realizacja obiektów budowlanych, w tym urządzeń i budowli hydrotechnicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDA** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – autostrada (autostrada A4);
- 2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu (pozostała część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu) - do 3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna zbiorcza;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 20 m do 70 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) szerokość jezdni nie mniejsza niż 6 m.

§ 16.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających od 7 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 17.

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

Przewodniczący Rady Gminy Zgorzelec