

-projekt-
Uchwała Nr
Rady Gminy Zgorzelec
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części
obrębu geodezyjnego Łągów i części obrębu geodezyjnego Jerzmanki, Gmina Zgorzelec.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz 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 Uchwały Nr 315/18 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec zatwierdzonym Uchwałą Nr 46/19 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 29.04.2019 r., uchwała się co następuje:

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Łągów i części obrębu geodezyjnego Jerzmanki, Gmina Zgorzelec zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunkach planu w skali 1:1000, stanowiących załączniki graficzne do niniejszej uchwały.
2. Granicami opracowania objęto wybrane tereny obrębu Jerzmanki i Łągów z przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej i instalacji fotowoltaicznych wraz z elementami towarzyszącymi.
3. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1.1;
 - 2) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1.2;
 - 3) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1.3;
 - 4) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1.4;
 - 5) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
 - 6) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz źródeł ich finansowania – załącznik nr 3.

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

§ 2.

1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:
 - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) FW – tereny zespołu baterii fotowoltaicznych;
 - 3) Z – tereny zieleni,
 - 4) WS – tereny wód powierzchniowych;
 - 5) R – tereny rolnicze;
 - 6) KDZ – tereny dróg publicznych: droga zbiorcza;

- 7) KDW – tereny dróg wewnętrznych.
2. Następujące oznaczenia graficzne planu są ustaleniami obowiązującymi:
- 1) ustalenia wyrażone w postaci symbolu i numeru porządkowego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) granice terenów położonych w strefie „B” historycznego układu ruralistycznego;
 - 5) granice terenów położonych w strefie „OW” obserwacji archeologicznej.
 - 6) granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania na środowisko
 - 7) wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości;
 - 8) granice obszaru objętego planem.
3. Oznaczenia graficzne planu nie wymienione w ust. 2 są ustaleniami informacyjnymi.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 3.

Ustalenia dla poszczególnych terenów określone zostały w rozdziale „szczegółowe ustalenia planu”. Z uwagi na brak audytu krajobrazowego sporządzanego przez organ Samorządu Województwa plan nie wskazuje granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

§ 4.

Dla terenów objętych planem ustala się:

- 1) obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenów MN – jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) ochronę wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych; na terenach 1.MN i 7.MN dopuszcza się zarzucanie cieku wodnego;
- 3) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazuje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;
- 4) z terenów utwardzonych odprowadzanie ścieków deszczowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne.
- 7) na terenach 2.Z i 3.Z graniczących z terenami FW, od strony cieku wodnego i zabudowy mieszkaniowej ustala się wprowadzenie minimum jednego szpaleru zieleni wysokiej lub jednego szpaleru żywopłotu.

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

§ 5.

1. W obszarze planu nie występują obiekty ochrony konserwatorskiej, podlegające ochronie ze względu na przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
2. Tereny przedstawione na załączniku nr 1.4 położone są w strefie „B” historycznego układu ruralistycznego.
 - 1) nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, formy bryły i zastosowanych naturalnych materiałów, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
 - 2) określa się wymóg nawiązania gabarytami nowej zabudowy i sposobów kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej, a w szczególności technologii budowania, systemów budowania, stosowania gabarytów i proporcji stolarki okiennej i drzwiowej, stosowania materiałów naturalnych tj. drewna, kamienia tynków naturalnych i dachówki ceramicznej, dopuszcza się sztuczny łupek lub inny materiał nawiązujący do lokalnej tradycji;
 - 3) zabrania się stosowania okładzin na elewacji z pcv, ocieplania z zewnątrz budynków istniejących o konstrukcji drewnianej, szachulcowej, przysłupowej itp.;
 - 4) zabrania się prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych po elewacji budynku;
 - 5) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci;
 - 6) nowa zabudowa wprowadzona w obszar strefy winna współgrać z zabudową historyczną, zwłaszcza w zakresie skali, gabarytów i linii zabudowy.
3. Tereny przedstawione w załączniku nr 1.4 położone są w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej. W strefie tej wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych podczas prac ziemnych oraz odkrycia innych zabytków, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 6.

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak przestrzeni publicznych na obszarze planu.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 7.

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

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

§ 8.

W obszarze planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia

powodnią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 9.

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

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

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

§ 10.

1. W granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i przeznaczonej na stały pobyt ludzi, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.
2. Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolem R oraz na terenach Z (za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej).
3. Obowiązują ustalenia § 5 ust. 2.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 11.

1. Podstawowy układ komunikacji drogowej tworzą:
 - 1) KDZ – droga zbiorcza (droga powiatowa Nr 2397D);
 - 2) KDW – drogi wewnętrzne.
2. Dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem w wybranych miejscach na rysunku planu:
 - 1) KDZ: droga zbiorcza w liniach rozgraniczających o szerokości według ewidencji gruntów;
 - 2) 1.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 2,0 do 13,0 m;
 - 3) 2.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 5,0 do 8,0 m;
 - 4) 3.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 5,0 do 8,0 m;
 - 5) 4.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 4,0 do 5,0 m;
3. Dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości minimum 5,0 m w granicach wydzielonych działek.
4. Dla terenów przedstawionych na załączniku nr 1.2 ustala się następujący dostęp do drogi powiatowej Nr 2388D: dwoma zjazdami przeciwniebieżnymi, jeden zjazd na teren 8.MN oraz jeden zjazd na teren 9.MN i 10.MN.

5. Należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12,0 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej i 6,0 m od pasa drogowego dróg wewnętrznych.
6. W obrębie linii rozgraniczających układu komunikacyjnego można lokalizować, dostosowane do klasy technicznej drogi miejsca postojowe oraz sieci infrastruktury technicznej.
7. W granicach linii rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i obiektów związanych z obsługą komunikacji w trybie obowiązujących przepisów.
8. W granicach działek budowlanych lub w obiekcie budowlanym należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych, w tym dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową w minimalnych ilościach analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w oparciu o następujące wskaźniki:
 - 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej - 2 m.p./1 mieszkanie (w tym jedno w garażu);
 - 2) na terenach zabudowy usługowej - 1 m.p./50 m² p.u.;
 - 3) dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15.
 - 4) dopuszcza się dodatkowo uwzględnienie w bilansie przyulicznych miejsc postojowych.

§ 12.

1. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę (za wyjątkiem terenu 12.MN). Dla terenów FW – nie ustala się.
2. Odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej. Dla terenów FW – nie ustala się.
3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych.
4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń oraz energii ze źródeł odnawialnych, w tym energii słonecznej o mocy do 40 kW. W przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się przyłączenie do rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla terenów FW – nie ustala się.
5. Zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego. Dla terenów FW – nie ustala się.
6. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia;
 - 2) należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.
7. Gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 13.

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

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

§ 14.

Plan ustala stawkę procentową 20% służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Szczegółowe ustalenia planu

§ 15.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.MN do 14.MN.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) usługi wbudowane lub dobudowane do max. 40% powierzchni całkowitej budynku nie licząc części gospodarczych i garażowych;
 - b) budynki gospodarcze, w tym garaże;
 - c) zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;
 - d) parkingi i place;
 - e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) realizacja zabudowy jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej; dopuszcza się łączenie zabudowy bliźniaczej w segmenty;
 - 2) realizacja zabudowy gospodarczej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
 - 3) przebudowa, rozbudowa i remonty budynków istniejących;
 - 4) budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej należy lokalizować w formie zwartych zespołów od 3 do 10 segmentów w zespole;
 - 5) nakaz stosowania jednakowej geometrii dachu oraz wysokości dla całego zespołu budynków w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,60;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 5) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego: do 10,0 m;
 - 6) wysokość do kalenicy budynku gospodarczego: do 5,0 m;
 - 7) dopuszcza się utrzymanie wysokości budynków istniejących;
 - 8) dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 55⁰; dla terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej (załącznik nr 1.4) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 40 – 45⁰;

- 9) dla budynków gospodarczych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 – 55⁰; dla terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej (załącznik nr 1.4) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 40 – 45⁰;
- 10) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 8;
- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach.
- 13) Ustala się minimalne powierzchnie działek:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m²;
 - dla zabudowy bliźniaczej – 500 m²;
 - dla zabudowy szeregowej – 250 m².

§ 16.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem FW.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: tereny zespołu baterii fotowoltaicznych;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) uprawy rolne;
 - b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
 - c) parkingi i place.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0,01; maksymalny: 0,80;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
 - 3) wysokość paneli fotowoltaicznych: do 5,0 m liczona od poziomu terenu;
 - 4) linia zabudowy: nie ustala się;
 - 5) ustala się moc baterii fotowoltaicznych do 2 MW na 1 ha.

§ 17.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.Z do 7.Z.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: tereny zieleni;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) uprawy rolne;
 - b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: kształtowanie zieleni w sposób uporządkowany (nasadzenia zielenią wysoką i niską). Dopuszcza się utrzymanie istniejących terenów zielonych nieurządzonych (łąki i pastwiska).
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0,00; maksymalny: 0,05;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

§ 18.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.R do 5.R.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: tereny rolnicze;

- 2) dopuszczalne: kablowe sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

§ 19.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: od 1.WS do 4.WS.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
 - 2) dopuszczalne: kładki i mostki.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

Przepisy końcowe

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgorzelec.

§ 21.

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