

**UCHWAŁA NR 250/21
RADY GMINY ZGORZELEC**

z dnia 27 września 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Koźmin, części obrębów Pokrzywnik i części obrębów Jędrzychowice, 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 2021 r. poz. 1372), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 84/19 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 30 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Koźmin, części obrębów Pokrzywnik i części obrębów Jędrzychowice, gmina Zgorzelec, a także po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec, zatwierdzonym Uchwałą Nr 46/19 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 29 kwietnia 2019 r., uchwała się co następuje:

Przedmiot i zakres ustaleń planu.

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Koźmin, części obrębów Pokrzywnik i części obrębów Jędrzychowice, gmina Zgorzelec, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunkach planu w skali 1:2000, stanowiących załączniki graficzne do niniejszej uchwały.

2. Granicami opracowania objęto wybrane tereny części obrębów Koźmin, części obrębów Pokrzywnik i części obrębów Jędrzychowice z przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej, usługowej 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 1:2000 – załącznik nr 1.1 (obręb Koźmin);
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 – załącznik nr 1.2 (obręb Koźmin);
- 3) rysunek planu w skali 1:2000 – załącznik nr 1.3 (obręb Pokrzywnik, Jędrzychowice);
- 4) rysunek planu w skali 1:2000 – załącznik nr 1.4 (obręb Koźmin);
- 5) rysunek planu w skali 1:2000 – załącznik nr 1.5 (obręb Koźmin);
- 6) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – załącznik nr 2;
- 7) 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;
- 8) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

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

§ 2.

1. Ustala się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;
- 3) U – tereny zabudowy usługowej;
- 4) US – tereny sportu i rekreacji;
- 5) KS – tereny obsługi komunikacji samochodowej;

- 6) FW – tereny zespołu baterii fotowoltaicznych;
- 7) ZI – tereny zieleni izolacyjnej;
- 8) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 9) ZN – tereny ekosystemów roślinno - wodnych;
- 10) R – tereny rolnicze;
- 11) WS – tereny wód powierzchniowych;
- 12) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i rybackich;
- 13) KD – tereny dróg publicznych: KDG: głównych, KDZ: zbiorczych, KDD: dojazdowych;
- 14) 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 lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 4) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica strefy „B” historycznego układu ruralistycznego;
- 6) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
- 7) stanowisko archeologiczne;
- 8) granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 10) wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości.

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

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 3.

1. Dla prawidłowego kształtowania zabudowy w planie ustala się:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy tej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych w formie kontenerów w granicach strefy „B” historycznego układu ruralistycznego;
- 4) dla budynków w zabudowie bliźniaczej w obrębie budynku stosowanie:
 - a) jednakowej wysokości budynków;
 - b) jednakowej kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji;
 - c) jednakowej kolorystyki i materiałów pokrycia dachu;
 - d) jednakowego układu i nachylenia głównych połaci dachowych;
 - e) jednakowego detalu architektonicznego dla balustrad, podziału oraz wielkości okien i drzwi wejściowych;
- 5) stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach stonowanych pastelii, nie kontrastującej z otaczającą zabudową;

- 6) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych na dachach płaskich;
- 7) na terenach 1.U, 2.U od strony drogi 1.KDG należy stosować jednorodną kolorystykę w zespole budynków, niekontrastującą z otaczającą zabudową oraz materiały wykończeniowe: tynk, ceramika;
- 8) gabaryty obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

3. Zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących:

- 1) wysokość rozbudowy nie może przekroczyć wysokości istniejącego budynku frontowego;
- 2) wysokość nadbudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału „Szczegółowe ustalenia planu”;
- 3) geometria dachu dla części rozbudowywanej w nawiązaniu do geometrii dachu budynku frontowego z tolerancją zmian do 10^0 ;
- 4) nawiązanie do elewacji istniejącego budynku w zakresie podziałów elewacji, proporcji otworów okiennych i materiałów wykończeniowych, chyba że przebudowie ulega całość budynku.

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

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

6. Z uwagi na bark audytu krajobrazowego sporządzanego przez organ Samorządu Województwa Dolnośląskiego 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 nie przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami:
 - a) dla terenów MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenów MNU – jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
 - c) dla terenów RM – jak dla zabudowy zagrodowej;
 - d) dla terenów U jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej jedynie w przypadku lokalizacji tej funkcji;
 - e) dla terenów ZP jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych jedynie w przypadku lokalizacji tej funkcji;
- 2) ochronę wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;

- 3) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na podstawie następujących zasad:
 - a) dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
 - b) lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne;
 - c) w miejscach magazynowania ww. odpadów należy uwzględniać możliwość ich selektywnego zbierania;
 - d) zakazuje się tworzenia nowych miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów;
 - e) zakazuje się magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;
- 4) z terenów utwardzonych odprowadzanie wód 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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne;
- 8) na terenach zieleni izolacyjnej ZI, graniczących z terenami FW, ustala się wprowadzenie minimum jednego szpaleru zieleni wysokiej lub jednego szpaleru żywopłotu;
- 9) obszar objęty planem położony jest w całości w strefie ochronnej elektrowni wiatrowych.

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

§ 5.

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

L.p.	miejsowość	obiekt	nr	rodzaj obiektu	rejestr zabytków	data rejestru
1.	Koźmin	dwór	32	dwór		
2.	Koźmin	budynek gospodarczy przy dworze	32	gospodarczy		
3.	Koźmin	park i ogród dworski	32	park		
4.	Koźmin	dom mieszkalny	1	dom mieszkalny		
5.	Koźmin	budynek gospodarczy I	1	gospodarczy		
6.	Koźmin	budynek gospodarczy II	1	gospodarczy		
7.	Koźmin	budynek mieszkalno - gospodarczy	2	dom mieszkalny		
8.	Koźmin	budynek mieszkalno - gospodarczy	7	dom mieszkalny		
9.	Koźmin	budynek mieszkalno - gospodarczy	8	dom mieszkalny		
10.	Koźmin	budynek mieszkalno - gospodarczy	9	dom mieszkalny		
11.	Koźmin	budynek mieszkalno - gospodarczy	19	dom mieszkalny		
12.	Koźmin	budynek mieszkalno - gospodarczy	21	dom mieszkalny		
13.	Koźmin	dom mieszkalny	25	dom mieszkalny		

14.	Koźmin	dom mieszkalny	27	dom mieszkalny		
15.	Koźmin	budynek gospodarczy I	27	gospodarczy		
16.	Koźmin	budynek gospodarczy II	27	gospodarczy		
17.	Koźmin	zagroda	28	zagroda		
18.	Koźmin	dom mieszkalny	29	dom mieszkalny		
19.	Koźmin	dom mieszkalny	30	dom mieszkalny		
20.	Koźmin	budynek gospodarczy ze stodołą	30	gospodarczy		
21.	Koźmin	remiza strażacka		remiza strażacka		
22.	Pokrzywnik	zespół dworski	1	zespół		
23.	Pokrzywnik	dwór	1	dwór		
24.	Pokrzywnik	oficyna dworska w zespole	1	dom mieszkalny		
25.	Pokrzywnik	budynek gospodarczy w zespole	1	gospodarczy		
26.	Pokrzywnik	park w zespole	1	park		
27.	Pokrzywnik	dom mieszkalny	3	dom mieszkalny		
28.	Pokrzywnik	dom mieszkalny	4	dom mieszkalny		
29.	Pokrzywnik	zagroda	7	zagroda		
30.	Pokrzywnik	dom mieszkalno - gospodarczy	9	dom mieszkalny		
31.	Pokrzywnik	trafostacja		trafostacja		

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

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

3. Ustala się dwa obszary objęte strefą A ścisłej ochrony konserwatorskiej:

- 1) teren w Koźminie oznaczony numerem i symbolem 7.MNU oraz część terenu oznaczonego numerem i symbolem 1.ZP i 1.ZN.;
- 2) część terenu w Pokrzywniku oznaczona numerem i symbolem 17.MNU oraz 2.ZP i 3.ZP;
- 3) ustala się następujące ograniczenia i wymogi dla terenów położonych w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej:
 - a) zachować istniejące budynki mieszkalne (były dwór w Koźminie i Pokrzywniku), zgodnie z ustaleniami ust.2;
 - b) zachować historyczne ukształtowanie terenu z uwzględnieniem istniejącej i planowanej zieleni;

c) nową zabudowę można lokalizować tylko jako odtworzenie zabudowy historycznie istniejącej na podstawie zachowanych ikonografii, badań architektonicznych, archeologicznych, z zachowaniem wszystkich możliwych do ustalenia parametrów (rzut, bryła, wysokość, wygląd elewacji) lub odtworzenie ich poprzez analogię z resztą zabudowy.

4. Tereny przedstawione na załączniku nr 1.1 i 1.3 położone są w granicach strefy „B” historycznego układu ruralistycznego. Ustala się następujące ograniczenia i wymogi:

- 1) nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, formy bryły i zastosowanych naturalnych materiałów, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 2) określa się wymóg nawiązania gabarytami nowej zabudowy i sposobów kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej, a w szczególności technologii budowania, systemów budowania, stosowania gabarytów i proporcji stolarki okiennej i drzwiowej, stosowania materiałów naturalnych tj. drewna, kamienia, tynków naturalnych i dachówki ceramicznej, dopuszcza się naturalny lub sztuczny łupek lub inny materiał nawiązujący do lokalnej tradycji;
- 3) zabrania się stosowania okładzin na elewacji z pcv, ocieplania z zewnątrz budynków istniejących o konstrukcji drewnianej, szachulcowej, przysłupowej itp.;
- 4) zabrania się prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych po elewacji budynku;
- 5) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci;
- 6) zakazuje się wprowadzania dominant architektonicznych w postaci urządzeń technicznych o wysokości powyżej 12,0 m;
- 7) obowiązują ustalenia § 3.

5. Tereny przedstawione na załączniku nr 1.1 i 1.3 położone są w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej. W strefie tej wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W obszarze planu na załączniku nr 1.1. i 1.3 występują następujące stanowiska archeologiczne:

- 1) AZP 80-9- 1 osada, średniowiecze;
- 2) AZP 78-10- 1 osada, średniowiecze.

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

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 6.

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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.

1. Tereny przedstawione na załączniku graficznym nr: 1.2 położone są w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty: Przełomowa Dolina Nysy Łużyckiej PLH020066, w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne.

2. W obszarze planu na załączniku nr 1.1, 1.2, 1.4 i 1.5 występuje udokumentowane złożę węgla brunatnego „Radomierzyce” WB 733, w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne.

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

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

§ 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. Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolem R oraz na terenach ZN, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej (z wyłączeniem gruntów klasy III).

2. Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolem ZP i ZI, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

3. Ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy na terenach położonych w pasach technologicznych od napowietrznych oraz doziemnych linii elektroenergetycznych.

4. Obowiązują ustalenia § 4 i § 5.

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

§ 11.

1. Podstawowy układ komunikacji drogowej tworzą:

- 1) KDG – droga główna (droga wojewódzka nr 352); obsługa komunikacyjna obszarów przyległych do drogi wojewódzkiej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) KDZ – drogi zbiorcze (drogi powiatowe: nr 2386D, nr 2398D i nr 2389D oraz droga gminna publiczna 109198D);
- 3) KDD – drogi dojazdowe;
- 4) KDW – drogi wewnętrzne;
- 5) obsługa komunikacyjna obszarów przyległych do dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) 1.KDG: droga główna (według ewidencji gruntów) w liniach rozgraniczających o szerokości od 14,0 do 44,0 m;
- 2) 1.KDZ: droga zbiorcza (według ewidencji gruntów) w liniach rozgraniczających o szerokości od 11,0 do 12,0 m;

- 3) 2.KDZ: droga zbiorcza (według ewidencji gruntów) w liniach rozgraniczających o szerokości od 6,0 do 8,0 m;
- 4) 3.KDZ: droga zbiorcza (według ewidencji gruntów) w liniach rozgraniczających o szerokości od 9,0 do 25,0 m;
- 5) 4.KDZ: droga zbiorcza (według ewidencji gruntów) w liniach rozgraniczających o szerokości od 11,0 do 14,0 m;
- 6) 5.KDZ: droga zbiorcza (według ewidencji gruntów) w liniach rozgraniczających o szerokości od 7,0 do 12,0 m;
- 7) 1.KDD: droga dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości od 5,0 do 11,0 m;
- 8) 2.KDD: droga dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości od 3,0 do 4,0 m;
- 9) 3.KDD: droga dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości od 3,0 do 7,0 m;
- 10) 1.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 7,0 do 10,0 m;
- 11) 2.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 5,0 do 10,0 m;
- 12) 3.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości 5,0 m;
- 13) 4.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości 6,0 m;
- 14) 5.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości 6,0 m;
- 15) 6.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 5,0 do 6,0 m;
- 16) 7.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 4,0 do 5,0 m;
- 17) 8.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 3,0 do 4,0 m.

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

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

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

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej - 2 m.p./1 mieszkanie (w tym jedno w garażu);
- 2) na terenach zabudowy usługowej - 1 m.p./50 m² p.u. lub 1 m.p. / 5 zatrudnionych;
- 3) na terenach obsługi produkcji - 1 m.p./50 m² p.u. lub 1 m.p. / 5 zatrudnionych;
- 4) na terenach sportu i rekreacji - 1 m.p. / 600 m² terenów sportu i rekreacji;
- 5) dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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. 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. 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. Na całym obszarze planu, bez względu na szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru, w tym również mikroinstalacji wiatrowych.

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 ze względu na brak przedmiotu takich ustaleń.

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

Szczegółowe ustalenia planu.

§ 15.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.MN do 12.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne:
 - a) usługi dobudowane do max. 30% powierzchni całkowitej budynku nie licząc części gospodarczych i garażowych;
 - b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków gospodarczych na cele usługowe;
 - c) budynki gospodarcze, w tym garaże;
 - d) zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;
 - e) parkingi i place;
 - f) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) realizacja zabudowy jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) realizacja zabudowy gospodarczej w formie wolnostojącej, dopuszcza się realizację garaży w formie bliźniaczej;

3) przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynków istniejących.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

5) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego: do 10,0 m;

6) wysokość do kalenicy budynku gospodarczego: do 5,0 m;

7) dla zabudowy mieszkaniowej położonej poza strefami ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 45°;

8) dla budynków gospodarczych położonych poza strefami ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 45°;

9) dla terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 40 – 55°, oraz zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 1, 2 i 4;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z 11 ust. 6;

11) Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m²;

b) dla zabudowy bliźniaczej – 700 m².

§ 16.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.MNU do 19.MNU.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i / lub zabudowa usługowa);

2) dopuszczalne:

a) na terenach 7.MNU, 17.MNU i 18.MNU zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

b) budynki wielorodzinne (do 4 mieszkań w budynku);

c) budynki gospodarcze, w tym garaże;

d) zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;

e) parkingi i place;

f) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) realizacja zabudowy jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) realizacja zabudowy usługowej i wielorodzinnej w formie wolnostojącej;

3) realizacja zabudowy gospodarczej w formie wolnostojącej, dopuszcza się realizację garaży w formie bliźniaczej;

4) przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynków istniejących.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;

- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,90;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,45;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego i wielorodzinnego: do 10,0 m;
- 6) wysokość do kalenicy budynku usługowego: do 12,0 m;
- 7) wysokość do kalenicy budynków pozostałych: do 9,0 m;
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej położonej poza strefami ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 45°;
- 9) dla zabudowy usługowej i budynków gospodarczych położonych poza strefami ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 45°;
- 10) dla terenów 7.MNU i 17.MNU, położonych w granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 5 ust. 1, 2 i 3;
- 11) dla terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 40 – 55° oraz zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 1, 2 i 4;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z 11 ust. 6;
- 13) Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m²;
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 700 m².

§ 17.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1.U.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze, w tym garaże;
 - b) zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;
 - c) parkingi i place;
 - d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,50;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) wysokość do kalenicy budynku usługowego: do 12,0 m;
- 6) wysokość do kalenicy budynków pozostałych: do 9,0 m;
- 7) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 30 – 45° oraz zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 1, 2 i 4;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z 11 ust. 6.

§ 18.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 2.U.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 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 w formie wolnostojącej;
- 2) przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynków istniejących.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,90;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,45;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego i usługowego: do 11,0 m;
- 6) wysokość do kalenicy budynków pozostałych: do 9,0 m;
- 7) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 30 – 45⁰ oraz zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 1, 2 i 4;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z 11 ust. 6.

§ 19.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1.US – 3.US.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczalne:
 - a) obiekty sportowe;
 - b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
 - c) parkingi, place.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: realizacja zabudowy w formie wolnostojącej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,20;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,20;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 5) wysokość do kalenicy obiektów sportowych: do 9,0 m;

- 6) dachy obiektów sportowych: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 – 50°; dopuszcza się dachy łukowe, trapezowe, kopuły;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z 11 ust. 6.

§ 20.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1. KS.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny obsługi komunikacji samochodowej (parkingi);
- 2) dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i / lub usługowa;
 - b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,0;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,90;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,90;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
 - 5) gabaryty zabudowy mieszkaniowej i usługowej:
 - a) wysokość do kalenicy: do 9,0 m;
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 45°;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: zgodnie z 11 ust. 6.

§ 21.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1.ZP, 2.ZP i 3.ZP.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) uzupełniające:
 - a) zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;
 - b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na terenach położonych w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej zachować historyczne ukształtowanie terenu z uwzględnieniem istniejącej i planowanej zieleni.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,10;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 5) gabaryty obiektów sportowo-rekreacyjnych: dowolne.

§ 22.

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

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) dopuszczalne: obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się wprowadzenie minimum jednego szpaleru zieleni wysokiej lub jednego szpaleru żywopłotu.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,05;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

§ 23.

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

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny ekosystemów roślinno - wodnych;
- 2) dopuszczalne:
 - a) kablowe sieci infrastruktury technicznej;
 - b) obiekty infrastruktury technicznej (z wyłączeniem gruntów klasy III).

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,02;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,02;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

§ 24.

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

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

§ 25.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1.RU.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i rybackich;
- 2) dopuszczalne: obiekty i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi funkcji rolniczej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: realizacja zabudowy w formie wolnostojącej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,05;

- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 5) wysokość do kalenicy: do 6,0 m;
- 6) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 30 – 45°;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z 11 ust. 6.

§ 26.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: od 1.WS do 7.WS.

1. Przeznaczenie terenu:

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

§ 27.

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

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zespołu baterii fotowoltaicznych;
- 2) dopuszczalne:
 - a) uprawy rolne;
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej;
 - c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
 - d) parkingi i place.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na terenach FW o powierzchniach większej niż 8,0 ha, ustala się wprowadzenie oddzielonych od siebie aglomeracji, pomiędzy którymi zachowane będą korytarze o szerokości minimum 5,0 m.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,80;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 4) wysokość paneli fotowoltaicznych: do 5,0 m liczona od poziomu terenu;
- 5) gabaryty obiektów i urządzeń towarzyszących: dowolne;
- 6) moc baterii fotowoltaicznych do 2 MW na 1 ha;
- 7) należy zastosować matowy moduł fotowoltaiczny.

Przepisy końcowe.

§ 28.

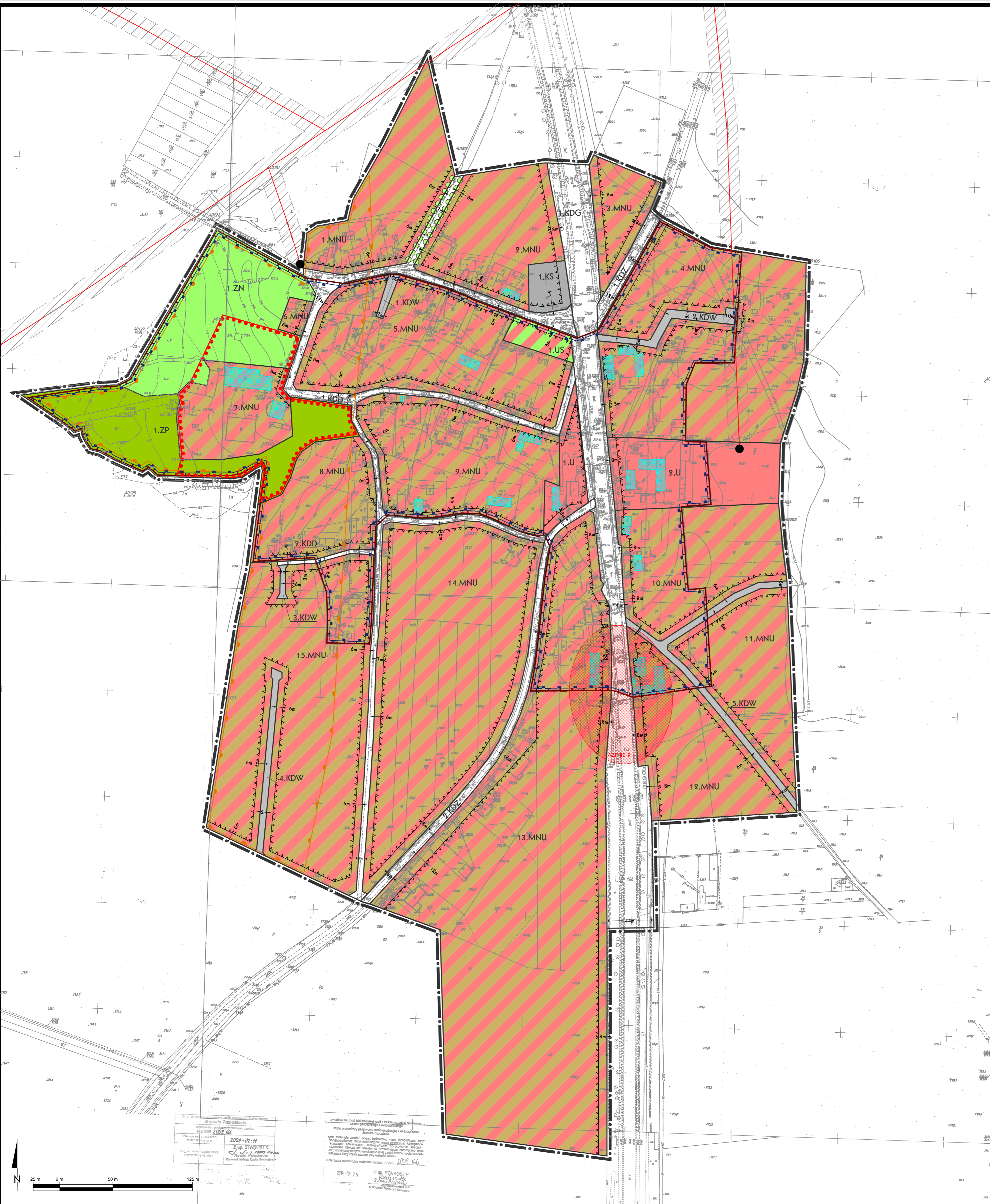
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgorzelec.

§ 29.

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

MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBRĘBU KOŹMIN, CZĘŚCI OBRĘBU POKRZYWNIK
I CZĘŚCI OBRĘBU JĘDRZYCHOWICE, GMINA ZGORZELEC

ZAŁĄCZNIK NR 1.1
DO UCHWAŁY NR 250/21
RADY GMINY ZGORZELEC
Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2021r.
OBRĘB KOŹMIN
RYSUNEK PLANU W SKALI 1 : 2000



LEGENDA

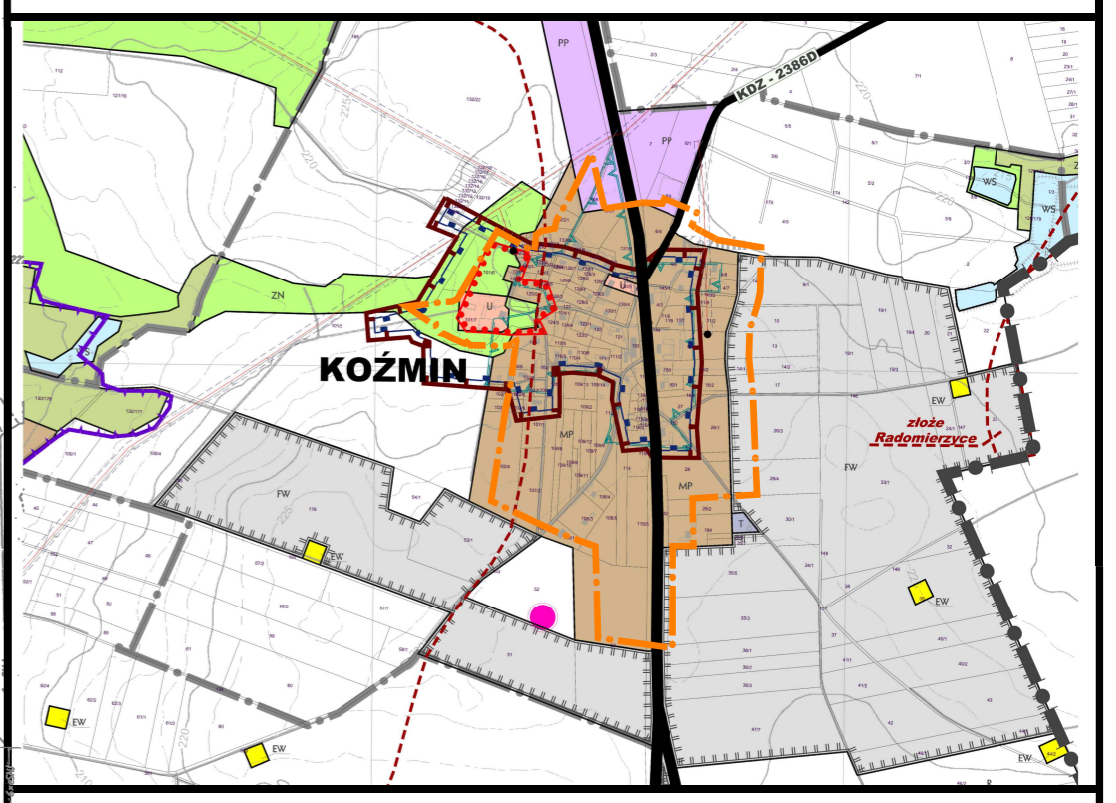
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- US TERENY SPORTU I REKREACJI
- KS TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZN TERENY EKOSYSTEMÓW ROŚLINNO - WODNYCH
- KD.. TERENY DRÓG PUBLICZNYCH:
KDG - GŁÓWNYCH
KZZ - ZBIORCZYCH
KDD - DOJAZDOWYCH
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- GRANICA STREFY "A" ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY "B" HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO
- GRANICA STREFY "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WSKAZANE W WYBRANYCH MIEJSCACH (W METRACH) ODLEGŁOŚCI

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM TOŻSAME Z GRANICAMI STREFY OCHRONNEJ OD ISTNIEJĄCYCH ELEKTROWNI WIATROWYCH WYZNACZONEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2016r. O INWESTYCJACH W ZAKRESIE ELEKTROWNI WIATROWYCH
- GRANICE UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA BRUNATNEGO "RADOMIERZYCE"
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚRĘDniego NAPIĘCIA WRAZ Z GRANICAMI PASA TECHNOLOGICZNEGO, NA TERENIE KTÓREGO OBOWIĄDUJĄ OGRANICZENIA UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA
- STACJA ELEKTROENERGETYCZNA
- SZPALER DRZEW

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZGORZELEC
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 46/19
RADY GMINY ZGORZELEC
Z DNIA 29 KWIEŹNIA 2019r.



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Skala: 1 : 2000
Data wykonania: 2009-02-11
Zob. STAROSTY
Kierownik Biura: Barbara Górecka

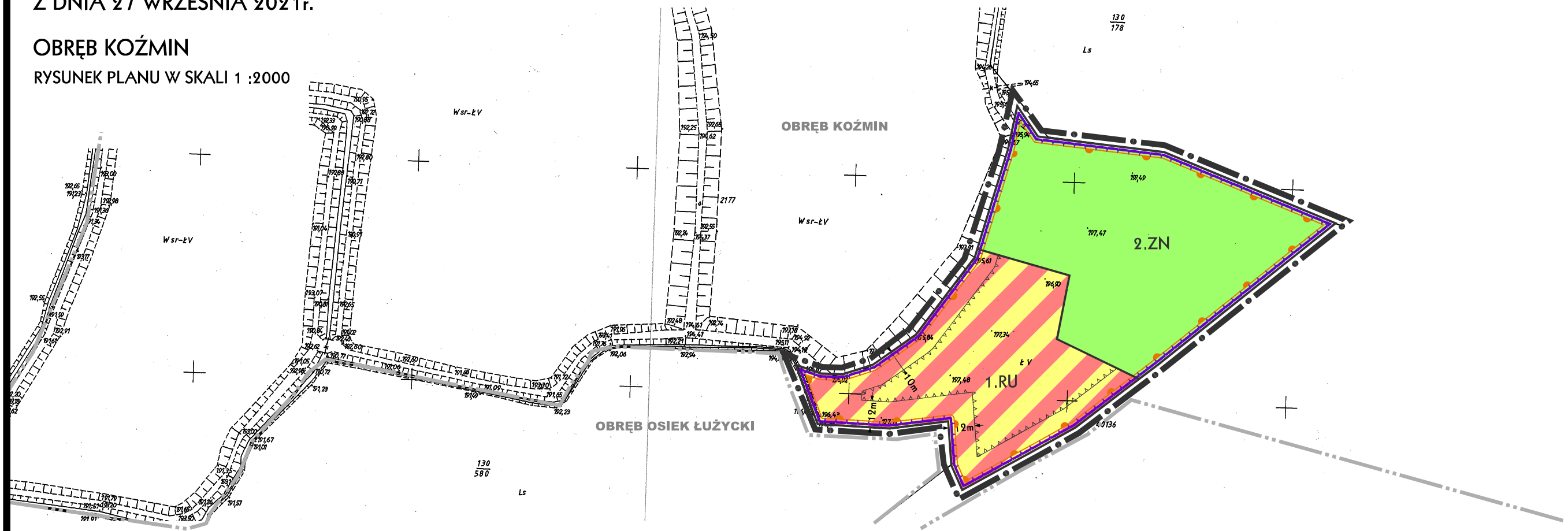
Wzrost: 2009-10-25
Zob. STAROSTY
Sygn. 1009/166

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU KOŹMIN,
CZĘŚCI OBRĘBU POKRZYWNIK I CZĘŚCI OBRĘBU JĘDRZYCHOWICE, GMINA ZGORZELEC

ZAŁĄCZNIK NR 1.2
DO UCHWAŁY NR 250/21 RADY GMINY ZGORZELEC
Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2021r.




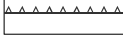
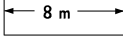
OBRĘB KOŹMIN

RYСУNEK PLANU W SKALI 1 :2000







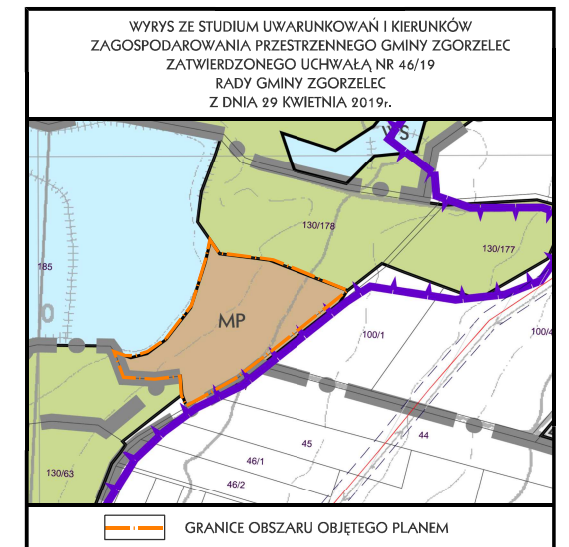
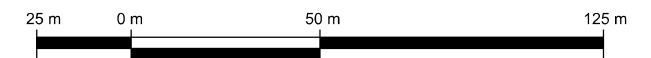
LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  **RU** TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, OGRODNICZYCH I RYBACKICH
-  **ZN** TERENY EKOSYSTEMÓW ROŚLINNO - WODNYCH
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  WSKAZANE W WYBRANYCH MIEJSCACH (W METRACH) ODLEGŁOŚCI

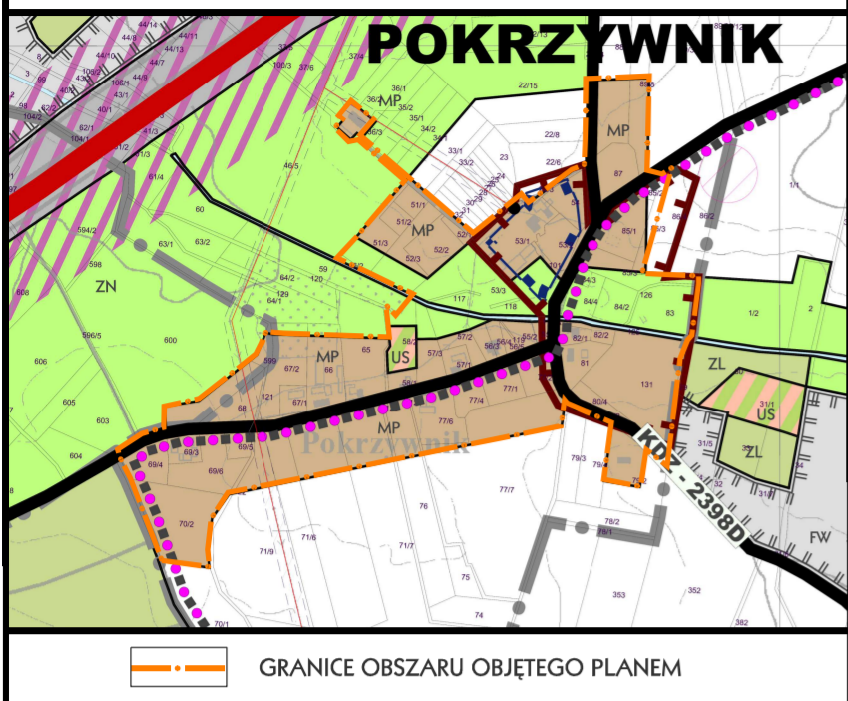
OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM TOŻSAME Z GRANICAMI STREFY OCHRONNEJ OD ISNIEJĄCYCH ELEKTROWNI WIATROWYCH WYZNACZONEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2016r. O INWESTYCJACH W ZAKRESIE ELEKTROWNI WIATROWYCH
-  GRANICE OBRĘBÓW
-  GRANICE OBSZARU MAJĄCEGO ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY: PRZEŁOMOWA DOLINA NYSY ŁUŻYCKIEJ PLH020066
-  GRANICE UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA BRUNATNEGO "RADOMIERZYCE"



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

POKRZYWNIK



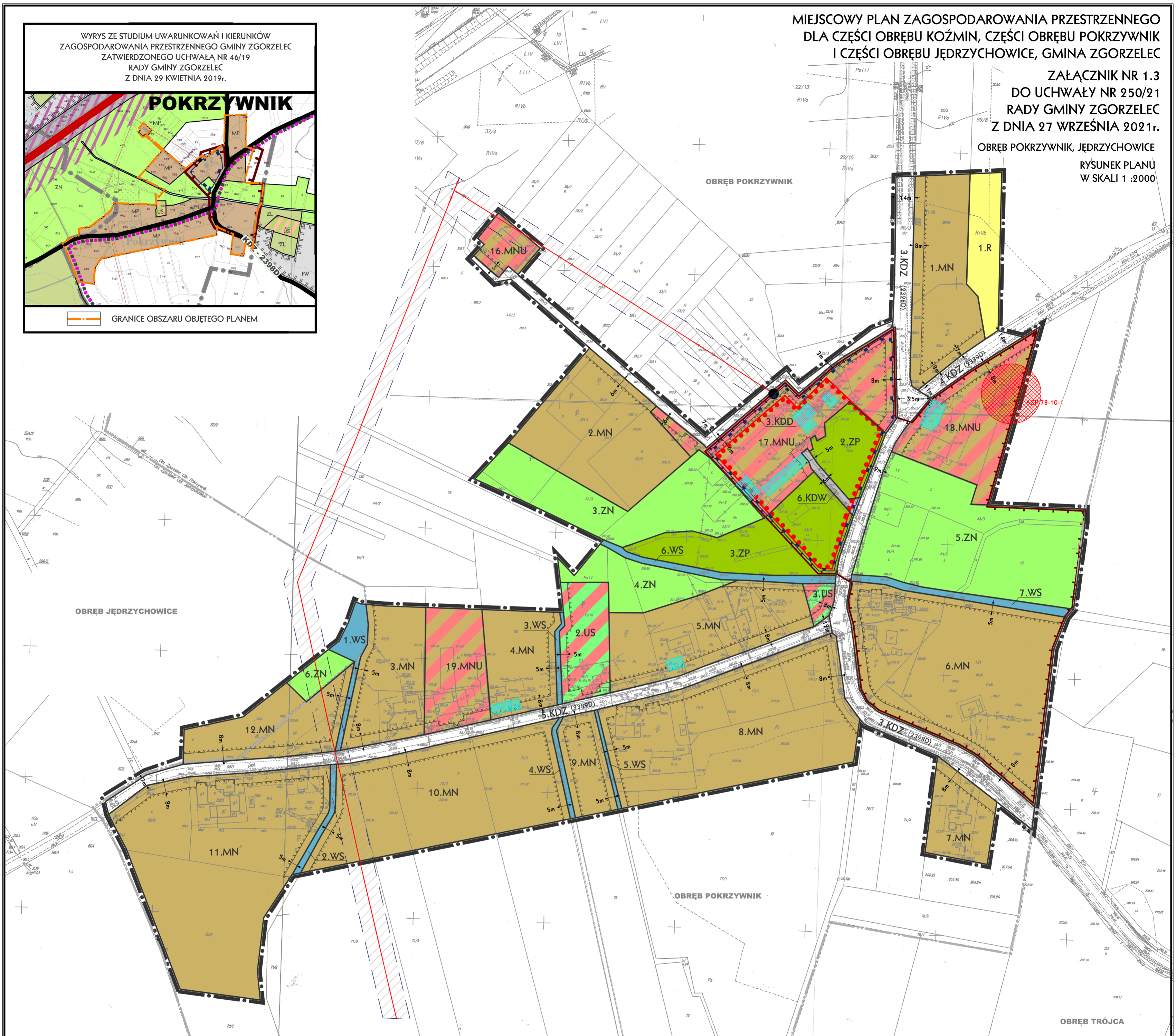
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU KOŹMIN, CZĘŚCI OBRĘBU POKRZYWNIK I CZĘŚCI OBRĘBU JĘDRZYCHOWICE, GMINA ZGORZELEC

ZAŁĄCZNIK NR 1.3
DO UCHWAŁY NR 250/21
RADY GMINY ZGORZELEC
Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2021r.

OBRĘB POKRZYWNIK, JĘDRZYCHOWICE

RYSunEK PLANU
W SKALI 1 : 2000



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- US TERENY SPORTU I REKREACJI
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZN TERENY EKOSYSTEMÓW ROŚLINNO - WODNYCH
- R TERENY ROLNICZE
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- KD... TERENY DRÓG PUBLICZNYCH: Z - ZBIORCZYCH D - DOJAZDOWYCH
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- GRANICA STREFY "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY "B" HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO
- GRANICA STREFY "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WSKAZANE W WYBRANYCH MIEJSCACH (W METRACH) ODLEGŁOŚCI

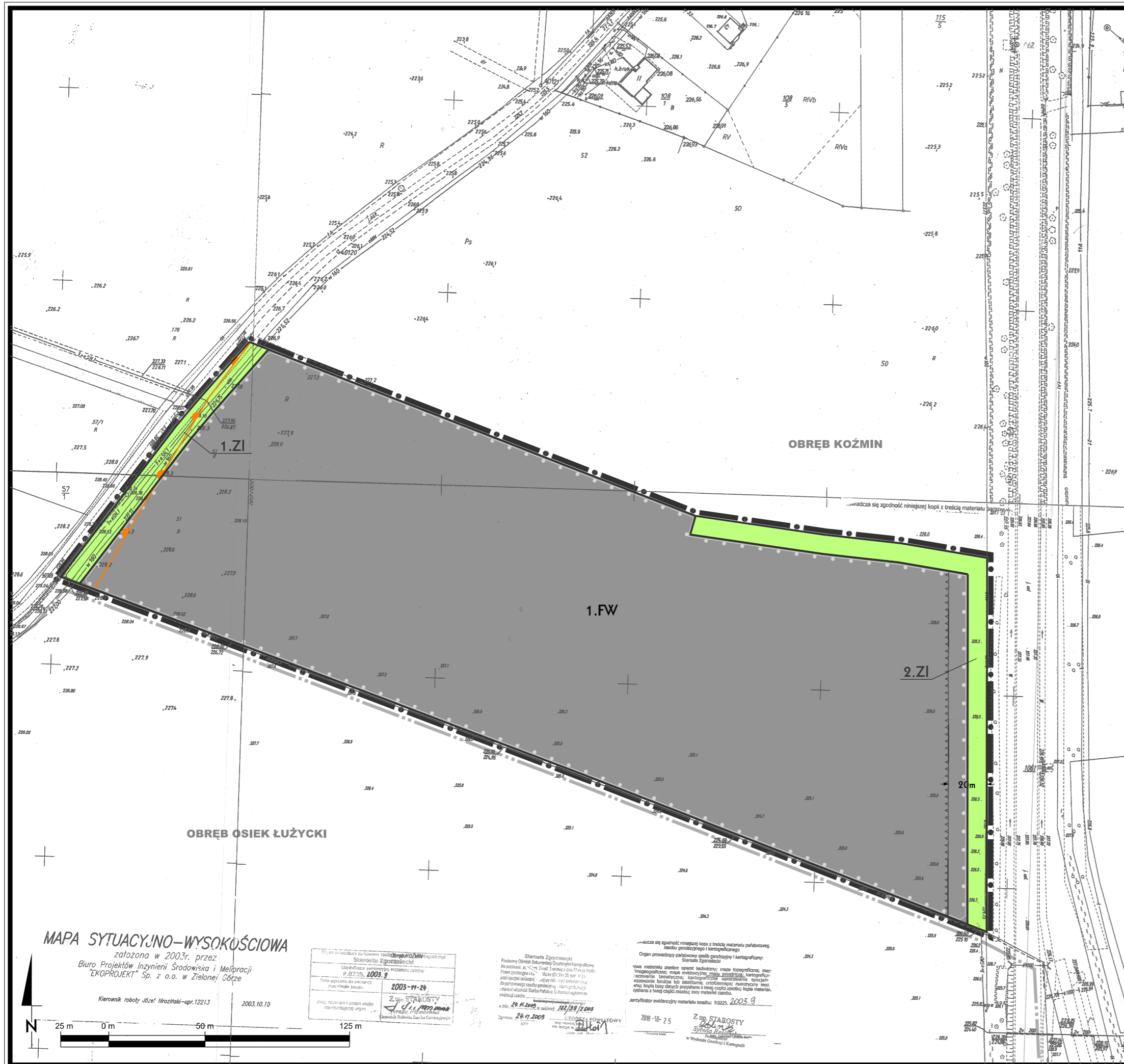
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM TOŻSAME Z GRANICAMI STREFY OCHRONNEJ OD ISNIĄCYCH ELEKTROWNIA WIATROWYCH WYZNACZONEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2016r. O INWESTYCJACH W ZAKRESIE ELEKTROWNIA WIATROWYCH
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM, NA TERENIE KTÓREGO OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA
- STACJA ELEKTROENERGETYCZNA
- GRANICE OBRĘBÓW

MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBRĘBU KOŹMIN, CZĘŚCI OBRĘBU POKRZYWNIK
I CZĘŚCI OBRĘBU JĘDRZYCHOWICE, GMINA ZGORZELEC

ZAŁĄCZNIK NR 1.4
DO UCHWAŁY NR 250/21
RADY GMINY ZGORZELEC
Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2021r.

OBRĘB KOŹMIN
RYSUNEK PLANU W SKALI 1 : 2000



LEGENDA

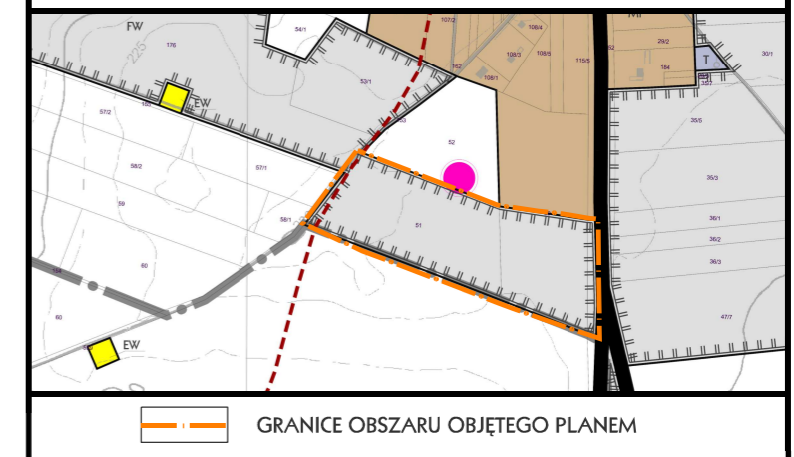
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- TERENY ZESPOŁU BATERII FOTOWOLTAICZNYCH
- TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- GRANICE STREFY OCHRONNEJ ZWIĄZANEJ Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE, ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU ORAZ WYSTĘPOWANIU ZNAČĄCEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WSKAZANE W WYBRANYCH MIEJSCACH (W METRACH) ODLEGŁOŚCI

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM TOŻSAME Z GRANICAMI STREFY OCHRONNEJ OD ISNIEJĄCYCH ELEKTROWNI WIATROWYCH WYZNACZONEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2016r. O INWESTYCJACH W ZAKRESIE ELEKTROWNI WIATROWYCH
- GRANICE OBRĘBÓW
- GRANICE UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA BRUNATNEGO "RADOMIERZYCE"

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



MAPA SYTUACYJNO-WYSOKUŚCIOWA

złożona w 2003r. przez
Biuro Projektów Inżynierii Środowiska i Melioracji
"EKOPROJEKT" Sp. z o.o. w Zielonej Górze

Kierownik robót Józef Wroński-upr.12213

2003.10.10

Opisany teren jest własnością Gminy Zgorzelec
Siedziba: ul. Wolności 10, 58-100 Zgorzelec
p. 02 25 2003 9
Data wystąpienia do ewidencji
miejscowego planu:
2003-11-29
Zmiana: 2019-10-25
Zmierz: 24.11.2003

Staremiasto Zgorzelecki
Podwójny Ośrodek Edukacji i Kultury
ul. Wolności 10, 58-100 Zgorzelec
p. 02 25 2003 9
Data wystąpienia do ewidencji
miejscowego planu:
2003-11-29
Zmiana: 2019-10-25
Zmierz: 24.11.2003

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBREBU KOZMIN, CZĘŚCI OBREBU POKRZYWNIK
I CZĘŚCI OBREBU JĘDRZYCHOWICE, GMINA ZGORZELEC

ZALĄCZNIK NR 1.5
DO UCHWAŁY NR 250/21
RADY GMINY ZGORZELEC
Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2021r.

OBREBU KOZMIN
RYSUNEK PLANU W SKALI 1 :2000

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

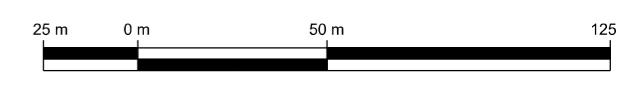
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- FW TERENY ZESPOŁU BATERII FOTOWOLTAICZNYCH
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- ZI TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- R TERENY ROLNICZE
- GRANICE STREFY OCHRONNEJ ZWIĄZANEJ Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE, ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU ORAZ WYSTĘPOWANIU ZNACZĄCEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 8 m WSKAZANE W WYBRANYCH MIEJSCACH (W METRACH) ODLEGŁOŚCI

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM TOŻSAMÉ Z GRANICAMI STREFY OCHRONNEJ OD ISNIEJĄCYCH ELEKTROWNI WIATROWYCH WYZNACZONEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2016r. O INWESTYCJACH W ZAKRESIE ELEKTROWNI WIATROWYCH
- GRANICE UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA BRUNATNEGO "RADOMIERZYCE"
- GRANICE GMINY

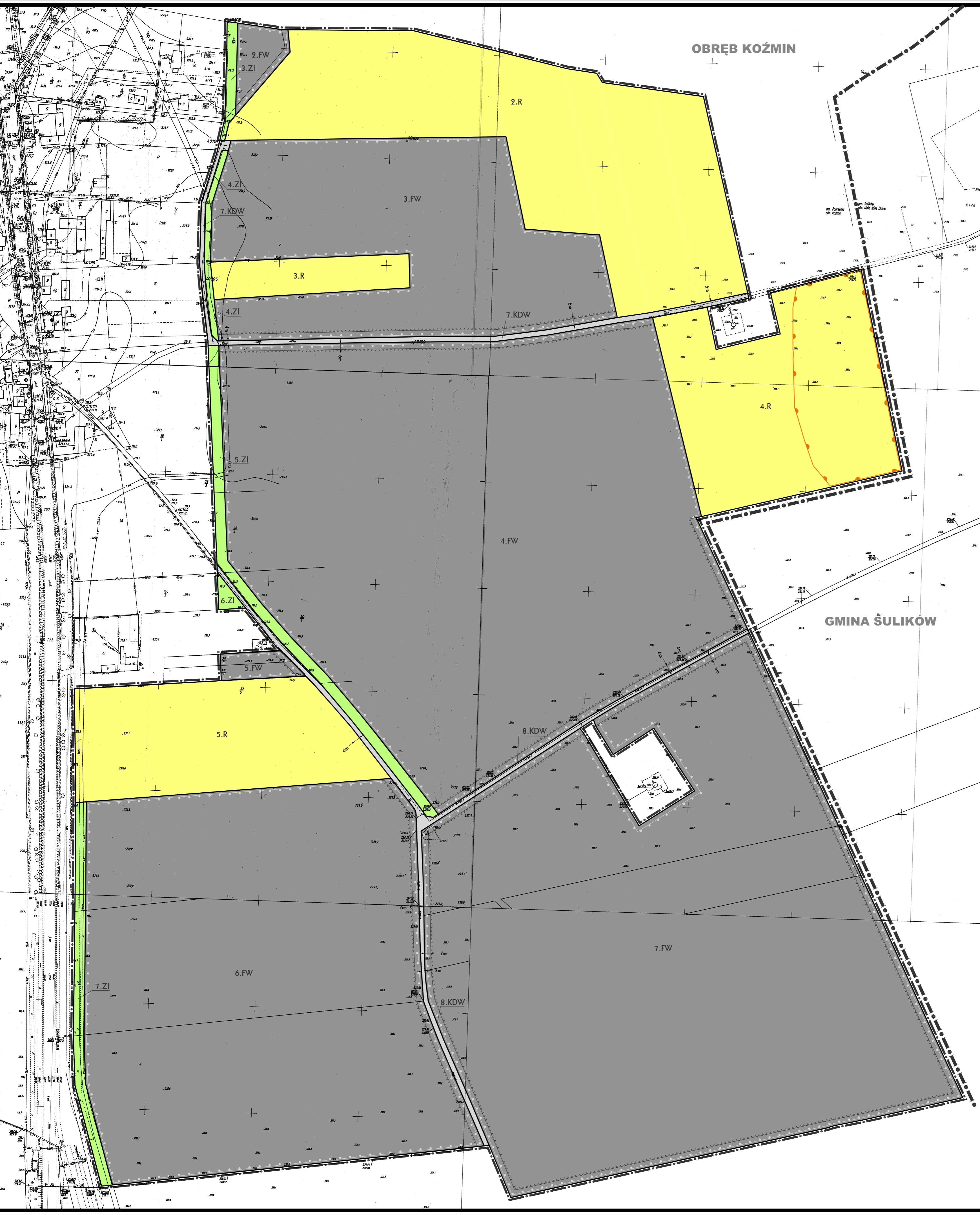
Organ promocyjny planu zagospodarowania przestrzennego: Starosta Zgorzeleński	Organ promocyjny planu zagospodarowania przestrzennego: Starosta Sulikowski
Wzrost: 2021-02-11	Wzrost: 2021-02-11
Teraz: Planistyczny	Teraz: Planistyczny

2021-12-25



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

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 250/21
Rady Gminy Zgorzelec
z dnia 27 września 2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Gminy Zgorzelec rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następujący sposób.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 250/21
Rady Gminy Zgorzelec
z dnia 27 września 2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Gminy Zgorzelec rozstrzyga co następuje:

§ 1.

1. Ustala się finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, a także finansowanie wykupu gruntów przeznaczonych do realizacji zadań celu publicznego i związanych z ustaleniami planu w kwocie około 1.321.600,- zł.

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

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

§ 2.

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

§ 3.

Wykorzystanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Zgorzelec.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 250/21

Rady Gminy Zgorzelec

z dnia 27 września 2021 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), Rada Gminy Zgorzelec w dniu 30 września 2019 r. podjęła Uchwałę Nr 84/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została zbadana, przez Wójta zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium zatwierdzonego Uchwałą Nr 46/19 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 29 kwietnia 2019 r.

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

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

Ad. 1). Art. 1 ust. 2

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

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;
- U – tereny zabudowy usługowej;
- US – tereny sportu i rekreacji;
- KS – tereny obsługi komunikacji samochodowej;
- FW – tereny zespołu baterii fotowoltaicznych;
- ZI – tereny zieleni izolacyjnej;
- ZP – tereny zieleni urządzonej;
- ZN – tereny ekosystemów roślinno – wodnych;
- WS – tereny wód powierzchniowych;
- RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i rybackich;
- KD – tereny dróg publicznych: KDG: głównych, KDZ: zbiorczych, KDD: dojazdowych;
- KDW – tereny dróg wewnętrznych.

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

2) W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono wskaźniki i gabaryty dostosowane do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wprowadzono tereny zieleni ZI na granicy z terenami FW, od strony zabudowy mieszkaniowej. Ustalono wprowadzenie minimum jednego szpaleru zieleni wysokiej lub jednego szpaleru żywopłotu. Wzdłuż cieków wodnych we wsi Pokrzywnik wprowadzono tereny zielone: ZN i ZP. Dla terenów ZI i ZP ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 90% terenu. Dla terenów ZN ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 95% terenu. Na terenach przedstawionych na załączniku nr 1.2 ograniczono teren zainwestowania RU i wprowadzono tereny ZN, ze względu na występowanie chronionego gatunku motyla.

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

-obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenów MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dla terenów MNU – jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej; dla terenów RM – jak dla zabudowy zagrodowej, dla terenów U jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej jedynie w przypadku lokalizacji tej funkcji; dla terenów ZP jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych jedynie w przypadku lokalizacji tej funkcji;

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

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

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

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

-zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

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

-na terenach zieleni izolacyjnej ZI, graniczących z terenami FW, ustala się wprowadzenie minimum jednego szpalera zieleni wysokiej lub jednego szpalera żywopłotu;

-obszar objęty planem położony jest w całości w strefie ochronnej elektrowni wiatrowych.

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

-obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

-granice strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;

-granice strefy „B” historycznego układu ruralistycznego;

-granice strefy „OW” obserwacji archeologicznej;

-stanowisko archeologiczne;

-strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęto teren w Koźminie oznaczony numerem i symbolem 7.MNU oraz część terenu oznaczonego numerem i symbolem 1.ZP i 1.ZN.;

-strefą A ścisłej ochrony konserwatorskiej objęto część terenu w Pokrzywniku oznaczoną numerem i symbolem 17.MNU oraz 2.ZP i 3.ZP;

-dla terenów położonych w strefie „A” i „B” ustalono stosowne wymogi i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

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

6)W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni stwierdzono zasadność opracowania planu dla wsi Koźmin i Pokrzywnik, ze względu na uwarunkowania:

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

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

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

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

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

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

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

-zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę; dla terenów FW – nie ustala się;

-odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej; dla terenów FW – nie ustala się;

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

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

-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;

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

-na całym obszarze planu, bez względu na szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru, w tym również mikroinstalacji wiatrowych;

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

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

12)W zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostały zachowane wymagania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, w tym ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawy o dostępie do informacji publicznej.

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

Ad. 1). Art. 1 ust. 3

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

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

Granicami planu objęto tereny zurbanizowanej części wsi Koźmin, części wsi Pokrzywnik i Jędrzychowice oraz tereny przewidziane do zainwestowania, stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy. Teren ten nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na terenach przyległych do granic niniejszego opracowania znajdują się tereny rolnicze i elektrownie wiatrowe. Tereny te objęte są „miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego parku wiatrowego Koźmin”, uchwalonym Uchwałą Nr 168/16 z dnia 27 września 2016 r. oraz „miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych: Jędrzychowice, Żarska Wieś, Pokrzywnik dla zespołu parków wiatrowych Zgorzelec – Pieńsk” uchwalonym Uchwałą Nr 21/18 z dnia 28 grudnia 2018 r.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ustalono lokalizacje istniejących elektrowni wiatrowych. Zgodnie z art. 6 pkt. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych wyznaczono odległość określoną zgodnie z art. 4, stanowiącą dziesięciokrotną wysokość elektrowni wiatrowych tj. 10 x 155,0 m (maksymalna wysokość całkowita w stanie wzniesienia śmigła wirnika nie może przekraczać 155,0 m). W wyznaczonej strefie o promieniu 1550 m od każdej elektrowni wiatrowej znalazły się zabudowania wsi Koźmin, wsi Pokrzywnik oraz tereny wyznaczone w studium do zainwestowania. Stoi to w sprzeczności z art. 4 ust 1 pkt 2 cytowanej ustawy i oznacza, że strefie tej nie mogą być realizowane nowe budynki mieszkalne albo budynki o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

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

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

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

Granicami planu objęto również przewidziane do realizacji zespoły elektrowni fotowoltaicznych wyznaczone w studium na podstawie zgłoszonych wniosków. Są to znaczne tereny gruntów rolnych położone we wschodniej i południowej części wsi Koźmin poza obszarami zwartej zabudowy wsi, w sąsiedztwie istniejących elektrowni wiatrowych.

Ad. 1). Art. 1 ust. 4

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

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

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

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

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

Ad. 2).

Projekt planu jest zgodny z wynikami analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Zgorzelec. Zgodnie z §1 ust. 2 Uchwały Nr 138/16 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 28 kwietnia 2016 r. stwierdza się

potrzebę kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju Gminy Zgorzelec.

Ad. 3).

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

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

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

W gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa Koźmin, Pokrzywnik i Jędrzychowice oraz na stronie internetowej urzędu ukazało się ogłoszenie / obwieszczenie Wójta Gminy Zgorzelec o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach 21 czerwca 2021 r. do 12 lipca 2021 r. z możliwością składania uwag i wniosków do opracowania do dnia 26 lipca 2021 r. W dniu 8 lipca 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

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

-Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu – *opinia pozytywna z uwagami z dnia 17 lutego 2021 r. Uwagi uwzględniono w projekcie planu.*