

**UCHWAŁA NR 96/19
RADY GMINY ZGORZELEC**

z dnia 25 listopada 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu
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 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 3 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr 332/18 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 29 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Jędrzychowice, Gmina Zgorzelec, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec (Uchwała Nr 46/19 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 29 kwietnia 2019 r.), Rada Gminy Zgorzelec uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Jędrzychowice, Gmina Zgorzelec, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu, stanowiącym załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.
2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich dóbr kultury;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów obsuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów i obiektów;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

§ 2.

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

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

- 6) **przeznaczenie podstawowe terenu** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenów nie przeznaczonych w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni działki;
- 7) **przeznaczenie uzupełniające terenu** - część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 8) **sieci uzbrojenia** - należy przez to rozumieć przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także urządzenia melioracji i urządzenia monitoringu;
- 9) **inwestycje nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć inwestycje, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość prowadzonej działalności powodowana przez: hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie lub przekroczenie zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby lub innych standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, nie może wykraczać poza teren lub obiekt do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.

§ 3.

1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 i 2 do uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) granice strefy OW ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 3) granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego;
 - 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach gospodarowania;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) symbole terenów;
 - 7) szerokość drogi w liniach rozgraniczających;
 - 8) wymiarowanie linii zabudowy;
 - 9) obiekt objęty ochroną konserwatorską, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków.
2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:
 - 1) **bazy budowlane i sprzętowe** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów do przechowywania i konserwacji maszyn i sprzętu oraz obiektów firm i baz budowlanych, obiektów do przetwarzania materiałów budowlanych i gruzu wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

- 2) **biura** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków lub ich części, w których prowadzi się działalność biurową, projektową, bankową, administracyjną, kancelaryjną, pocztową, działalność instytucji i przedstawicielstw, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innego przeznaczenia terenu, w tym obiekty naukowe i badawcze oraz obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 3) **finanse** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi oraz obiektów do nich podobnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 4) **gastronomia i rozrywka** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, obiektów działalności cateringowej oraz placówek gastronomiczno-rozrywkowych jak kluby bilardowe, kręgielnie, sale taneczne oraz obiektów do nich podobnych, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 5) **handel detaliczny** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów o powierzchni sprzedaży do 2000 m², służących sprzedaży detalicznej, przystosowanych do przyjmowania klientów oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych, loteryjnych i zakładów sportowych, z wyłączeniem stacji paliw;
- 6) **handel hurtowy** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących do sprzedaży hurtowej i wysyłkowej sprzedaży detalicznej towarów, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 7) **handel wielkopowierzchniowy** - należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 8) **infrastruktura drogowa** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: place, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszko-rowerowe, obiekty do parkowania, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 9) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, obiekty infrastruktury wodociągowej, obiekty infrastruktury ciepłowniczej, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 10) **obiekty kształcenia dodatkowego** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów, w których prowadzone jest kształcenie dodatkowe lub uzupełniające, w tym kursy i szkolenia, oraz działalność wspomagająca proces nauczania, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 11) **obiekty kultury** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: obiekty upowszechniania kultury, takie jak domy kultury, mediateki, wypożyczalnie filmów, biblioteki i temu podobne; sale widowiskowe, kina; obiekty wystaw i ekspozycji, pracownie artystyczne, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 12) **obiekty sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację krytych w całości lub części obiektów sportowych lub rekreacyjnych i odnowy biologicznej, takich jak: sale do ćwiczeń, ścianki wspinaczkowe, łaźnie i sauny, gabinety masażu, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 13) **obiekty wystawienniczo - targowe** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiekty wystawienniczo-targowych wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 14) **obsługa i naprawa pojazdów** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących obsłudze samochodów, w tym myjni, stacje diagnostyki pojazdów, punkty wymiany oleju oraz obiekty służące naprawie samochodów, stacja dilerka a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;

- 15) **obsługa turystyki** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów zakwaterowania turystycznego takie jak: hotele, hostele, motele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne, kempingi, pola namiotowe, obiekty kongresowe i konferencyjne, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
 - 16) **produkcja** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem działalności wytwórczej oraz przetwórstwa przemysłowego, przetwórstwa rolno – spożywczego, rzemiosła produkcyjnego, drobnej wytwórczości, w tym wytwarzanie energii elektrycznej, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
 - 17) **produkcja drobna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację niewielkich obiektów o powierzchni użytkowej do 200 m², związanych z prowadzeniem działalności wytwórczej, takie jak piekarnie, lodziarnie, cukiernie, zakłady poligraficzne i tym podobne, w tym obiekty przystosowane do przyjmowania klientów, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
 - 18) **transport, logistyka i magazyny** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem, magazynowaniem i spedycją, materiałów i produktów, obiekty służące do przeładunku towarów, składowania, sortowania, konfekcjonowania a także kompleks obiektów do przechowywania i konserwacji pojazdów w tym obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, bazy transportowe, a także stacje paliw;
 - 19) **usługi drobne** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
 - 20) **usługi wychowania** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem żłobków, przedszkoli, punktów opieki nad dzieckiem, klubów dziecięcych oraz obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
 - 21) **zdrowie i opieka społeczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na budynki lub części budynków służących działalności leczniczej i świadczeń zdrowotnych, w tym obiekty pogotowi opiekuńczych, domy pomocy społecznej, domy seniora a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu.
2. Na każdym terenie dopuszcza się zieleni towarzyszącą i inne powierzchnie biologicznie czynne oraz urządzenia budowlane i obiekty towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na tym terenie.

§ 6.

1. Poza zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Dla infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
 - 1) udziału powierzchni zabudowy;
 - 2) wskaźnika intensywności zabudowy;
 - 3) powierzchni terenu biologicznie czynnego.
3. Dla zabudowy istniejącej ustala się:
 - 1) dla budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się wyłącznie: nadbudowę, remont, przebudowę i montaż na obiekcie, rozbudowę dopuszcza się zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) nie dopuszcza się rozbudowy obiektów, których przeznaczenie nie jest zgodne z przeznaczeniem ustalonym dla terenu;

- 3) w przypadku remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, które nie odpowiadają zasadom zabudowy i zagospodarowania określonym w ustaleniach dla terenów dopuszcza się zachowanie dotychczasowego nachylenia połaci dachowych i pokrycia dachu oraz liczby kondygnacji i wysokości zabudowy, a także istniejących, pozostałych parametrów zabudowy i wielkości działki;
- 4) dla działek, dla których intensywność zabudowy działki budowlanej nie spełnia warunku ustalonego w ustaleniach dla terenów ustala się zakaz powiększania intensywności zabudowy;
- 5) dla działek, których udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie spełnia warunku ustalonego w ustaleniach dla terenów, ustala się zakaz powiększania powierzchni zabudowy;
- 6) dla budynków, których wysokość jest większa od wysokości ustalonej dla terenów ustala się zakaz nadbudowy.

§ 7.

1. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - 1) **MN** - należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **M** - należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) **US i UP** - należą do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. Dla istniejących, napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia, ustala się pas technologiczny, o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi sieci), w którym nie dopuszcza się sytuowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, budynków lub budowli o wysokości powyżej 3 m i sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 m.
3. W obszarze planu występują istniejące gazociągi średniego ciśnienia (do 0,4 MPa): DN200, DN300, DN150.
4. Dla gazociągów, o których mowa w ust. 3 obowiązuje zachowanie stref kontrolowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8.

Maksymalna wysokość budowli, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli nie może przekraczać 15 m, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia.

§ 9.

1. Na całym obszarze planu prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezainwentaryzowanych zabytków archeologicznych. Dla nowo odkrytych stanowisk archeologicznych obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także weryfikacja i uzupełnienie stosownych ewidencji i wykazów. W przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się strefę OW, ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wskazaną na rysunku planu.
3. W obszarze planu występuje chronione stanowisko archeologiczne, pokazane na rysunku planu.
4. W obrębie strefy, o której mowa w ust. 2 oraz stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 3, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązuje zakaz zalesienia i zadrzewienia stanowiska archeologicznego.
5. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego, wskazaną na rysunku planu, w stosunku do której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z niniejszą uchwałą oraz następujące ustalenia:
 - 1) przedmiotem ochrony jest krajobraz kulturowy w granicach historycznego układu ruralistycznego;

- 2) nowa zabudowa powinna wykorzystywać formy zabudowy, sposoby opracowania elewacji, stosowane w budynkach historycznych, nowa zabudowa powinna współgrać z istniejącą nawiązując do niej ilością kondygnacji i gabarytami;
- 3) zaleca się wykorzystanie materiałów wykończeniowych nawiązujących do tradycyjnie stosowanych: drewno, kamień, cegła, łupek, dachówka ceramiczna;
- 4) zaleca się konstrukcję ryglową, przysłupową, nawiązującą do budownictwa tradycyjnego;
- 5) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących należy dążyć do nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych).
6. Obejmuje się ochroną konserwatorską obiekt, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków, wskazany na rysunku planu, w odniesieniu do którego obowiązuje:
 - 1) zachowanie historycznej bryły budynku, rzutu, gabarytu wysokościowego, pierwotnej formy dachu, a także zaleca się ich odtworzenie w przypadku wykonywania remontu;
 - 2) zachowanie historycznego rodzaju pokrycia dachu, a także zaleca się jego odtworzenie w przypadku wymiany pokrycia dachu;
 - 3) zachowanie układu, kompozycji osi, wystroju architektonicznego elewacji podziałów, otworów okiennych i drzwiowych historycznej faktury i kolorystyki tynku oraz innych oryginalnie użytych materiałów budowlanych, a także zaleca się ich odtworzenie w przypadku wykonywania remontu elewacji;
 - 4) wykorzystanie historycznych materiałów zewnętrznych elewacji, a także zaleca się ich odtworzenie w przypadku wykonywania remontu elewacji. Obowiązuje zachowanie oryginalnego sposobu konstrukcji elewacji oraz zaleca się jej odtworzenie w przypadku remontu elewacji, obowiązuje zapewnienie spójności elewacji w zakresie kolorystyki oraz materiałów elewacyjnych. Zakazuje się stosowania materiałów budowlanych kolidujących z historycznym charakterem typu blachodachówka, gont bitumiczny, siding.

§ 10.

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

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

§ 11.

Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się rozdzielcze i dystrybucyjne sieci uzbrojenia;
- 2) sieci uzbrojenia zaleca się prowadzić w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 3) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się:

- a) z sieci wodociągowej,
 - b) z ujęć indywidualnych;
- 4) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się:
- a) siecią kanalizacji sanitarnej,
 - b) do przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - c) do zbiorników bezodpływowych;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
- a) siecią kanalizacji deszczowej,
 - b) do odbiornika na terenie działki, dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - c) do rowów melioracyjnych,
 - d) do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się:
- a) z lokalnych źródeł ciepła tradycyjnych, przy czym w zakresie tradycyjnych źródeł ciepła obowiązuje używanie urządzeń grzewczych o dużej sprawności energetycznej i niskoemisyjnych technologiach spalania,
 - b) ze źródeł ciepła opartych na źródłach energii odnawialnej o mocy do 100 kW z wyłączeniem źródeł opartych na energii wiatru;
- 8) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się:
- a) z sieci gazowej,
 - b) ze zbiorników indywidualnych;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz ogniw fotowoltaicznych o mocy do 100 kW;
- 10) sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, przy czym dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących sieci napowietrznych w formie podziemnej oraz jako napowietrznej;
- 11) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane;
- 12) budowę nowej sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie w formie linii kablowych podziemnych;
- 13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego.

§ 12.

1. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.
2. Tereny oznaczone symbolem 1KDL i 7UP ustala się jako obszary przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 2:
 - 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nie dopuszcza się tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 13.

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

- 1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i zabudowy wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla produkcji, produkcji drobnej, transportu, logistyki i magazynów, handlu hurtowego, baz budowlanych i sprzętowych - 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca,
 - c) dla biur, gastronomii i rozrywki, usług drobnych, dla obiektów kultury, obiektów wystawienniczotargowych, obiektów kształcenia dodatkowego i finansów - 1 miejsce postojowe na 150 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla handlu detalicznego - 1 miejsce postojowe na 150 m² powierzchni sprzedaży,
 - e) dla handlu wielkopowierzchniowego - 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni sprzedaży,
 - f) dla obsługi i naprawy pojazdów - 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej,
 - g) dla obsługi turystyki, z wyjątkiem schronisk turystycznych - 1 miejsce postojowe na 2 pokoje hotelowe,
 - h) dla obiektów sportu i rekreacji - 1 miejsce postojowe na 10 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów,
 - i) dla usług wychowania - 1 miejsce postojowe na 1 oddział,
 - j) dla zdrowia i opieki społecznej - 1 miejsce postojowe na 10 miejsc użytkowych;
- 2) miejsca postojowe, o których mowa pkt 1, należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami analogicznymi do wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych;
- 4) do bilansu miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1 dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt 3;
- 5) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, o szerokości pasa drogowego, nie mniejszej niż 8 m;
- 6) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m;
- 7) dojazd do terenów ustala się od przyległych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.

§ 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

§ 15.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN/1, 1MN/2 1MN/3, 1MN/4, 1MN/5, 1MN/6** ustala się następujące przeznaczenie, z zastrzeżeniem ust. 2:
 - 1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) uzupełniające:
- a) biura,
 - b) handel detaliczny, z zastrzeżeniem ust. 2,
 - c) obiekty kultury,
 - d) obsługa turystyki,
 - e) usługi drobne,
 - f) usługi wychowania,
 - g) zdrowie i opieka społeczna,
 - h) infrastruktura drogowa,
 - i) infrastruktura techniczna.
2. Dopuszcza się wyłącznie obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50 m².
3. Przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a-g dopuszcza się w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych lub w budynkach samodzielnych, przy czym powierzchnia całkowita takiego obiektu z przeznaczenia uzupełniającego nie może być większa niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego. Dopuszcza się wyłącznie inwestycje nieuciążliwe.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 35%;
 - 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 55%;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 0,6;
 - 5) wysokość budynków nie może przekraczać 10 m, przy czym wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6 m;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 2, przy czym druga kondygnacja wyłącznie w postaci poddasza użytkowego o ścianie kolankowej o wysokości nie wyższej niż 120 cm;
 - 7) obowiązują dachy strome symetryczne – dwuspadowe lub wielospadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 30°.
5. Dojazd do terenu 1MN/6 oprócz wskazanego w §13 pkt 7, dopuszcza się również przez inne, przyległe tereny.

§ 16.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2M/1, 2M/2** ustala się następujące przeznaczenie, z zastrzeżeniem ust. 2:
- 1) podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - b) zabudowa zagrodowa,
 - c) zabudowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające:
- a) biura,
 - b) handel detaliczny, z zastrzeżeniem ust. 2,

- c) obiekty kultury,
- d) obiekty kształcenia dodatkowego,
- e) obsługa turystyki,
- f) usługi drobne,
- g) usługi wychowania,
- h) zdrowie i opieka społeczna,
- i) infrastruktura drogowa,
- j) infrastruktura techniczna.

2. Dopuszcza się wyłącznie obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 50 m².
3. Przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a-h dopuszcza się w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych lub w budynkach samodzielnych, przy czym powierzchnia całkowita takiego obiektu z przeznaczenia uzupełniającego, nie może być większa niż 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego. Dopuszcza się wyłącznie inwestycje nieuciążliwe.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 1DJP;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 45%;
 - 4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 0,8;
 - 6) wysokość budynków nie może przekraczać 15 m, przy czym wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6 m;
 - 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie w postaci poddasza użytkowego o ścianie kolankowej o wysokości nie wyższej niż 120 cm;
 - 8) obowiązują dachy strome symetryczne – dwuspadowe lub wielospadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°.

§ 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3EG** ustala się następujące przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – gazowej, stacja redukcyjno-pomiarowa gazu.

§ 18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** ustala się przeznaczenie:
 - 1) biura;
 - 2) gastronomia i rozrywka;
 - 3) handel detaliczny;
 - 4) obsługa turystyki;
 - 5) obsługa i naprawa pojazdów;
 - 6) produkcja drobna;
 - 7) usługi drobne;
 - 8) infrastruktura drogowa;
 - 9) infrastruktura techniczna.

2. Dopuszcza się wyłącznie inwestycje nieuciążliwe.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
 - 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 35%;
 - 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,0;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2;
 - 6) wysokość budynków nie może przekraczać 12m;
 - 7) dopuszcza się dowolne ukształtowanie dachów.

§ 19.

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5US** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) obiekty sportu i rekreacji;
 - 2) uzupełniające:
 - a) gastronomia i rozrywka,
 - b) handel detaliczny,
 - c) obsługa turystyki,
 - d) infrastruktura drogowa,
 - e) infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 75%;
 - 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 25%;
 - 3) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 0,6;
 - 4) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3;
 - 5) wysokość budynków, mierzony od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych, nie może przekraczać 15m;
 - 6) dopuszcza się dowolne ukształtowanie dachów.
3. Nie ustala się obowiązku usytuowania na terenie miejsc parkingowych.
4. Dojazd do terenu, oprócz wskazanego w §13 pkt 7, dopuszcza się również przez inne, przyległe tereny.

§ 20.

1. Dla terenu produkcji i usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **6P/U/UC** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) bazy budowlane i sprzętowe,
 - b) biura,
 - c) finanse,

- d) gastronomia i rozrywka,
 - e) handel detaliczny,
 - f) handel hurtowy,
 - g) handel wielkopowierzchniowy,
 - h) obiekty kształcenia dodatkowego,
 - i) obiekty wystawienniczo – targowe,
 - j) obsługa i naprawa pojazdów,
 - k) obsługa turystyki,
 - l) produkcja drobna,
 - m) produkcja z zastrzeżeniem ust. 2,
 - n) stacje paliw,
 - o) transport, logistyka i magazyny,
 - p) usługi drobne;
- 2) uzupełniające:
- a) infrastruktura drogowa,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) zieleni urządzona.
2. Z przeznaczenia produkcja, wytwarzanie energii elektrycznej dopuszcza się wyłącznie w postaci paneli fotowoltaicznych o mocy do 100 kW, przy czym panele fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie na dachach budynków.
3. Linie rozgraniczające terenu, o którym mowa w ust. 1 stanowią granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;
 - 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 10%;
 - 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,0;
 - 5) wysokość budynków i wymiar pionowy budowli przekrytych dachem nie może przekraczać 30m;
 - 6) wymiar pionowy budowli mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli nie może być większy niż 49m;
 - 7) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3;
 - 8) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachów;
 - 9) wzdłuż granic terenu, wskazanych na rysunku planu, obowiązuje usytuowanie pasa zieleni izolacyjnej, o minimalnej szerokości 5m. Dopuszcza się przerwanie pasa zieleni izolacyjnej w miejscach kolizji z drogami i sieciami infrastruktury technicznej.

§ 21.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7UP** ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
 - a) obiekty sportu i rekreacji,

- b) usługi wychowania,
 - c) świetlica wiejska,
 - d) zdrowie i opieka społeczna, w tym dom seniora,
 - e) zieleń urządzona,
- 2) uzupełniające:
- a) infrastruktura techniczna;
 - b) infrastruktura drogowa.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 45%;
 - 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 0,8;
 - 5) wysokość budynków nie może przekraczać 15 m, przy czym wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6 m;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie w postaci poddasza użytkowego o ścianie kolankowej o wysokości nie wyższej niż 120 cm;
 - 7) obowiązują dachy strome symetryczne - dwuspadowe lub wielospadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 nie obowiązują wskaźniki miejsc parkingowych, o których mowa w § 13 pkt 1. Obowiązuje zorganizowanie co najmniej 3 miejsc postojowych.

§ 22.

1. Dla terenu drogi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) ulice (poszerzenie pasa istniejącej drogi);
 - 2) infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązuje ulica klasy lokalnej;
 - 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających (poszerzenia pasa istniejącej drogi) zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 1,8 m.

§ 23.

1. Dla terenu dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW** ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) droga wewnętrzna;
 - 2) infrastruktura techniczna.
2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających:
- 1) dla drogi 1KDW - 13m;
 - 2) dla drogi 2KDW - 6m;
 - 3) dla drogi 3KDW - 10m;

- 4) dla drogi 4KDW - 5,5m;
- 5) dla drogi 5KDW - 15m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgorzelec.

§ 25.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO JĘDRZYCHOWICE, GMINA ZGORZELEC

RYSUNEK PLANU, SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
RADY GMINY ZGORZELEC NR 96/19
Z DNIA 25 LISTOPADA 2019R.

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

1MN/6

0,04 ha

5US

0,17 ha

6P/U/UC

10,61 ha

LEGENDA

Granice obszaru objętego planem
inierozgraniczające tereny o różnym
przeznaczeniu
lub różnych zasadach gospodarowania
Nieprzekraczalną linię zabudowy

Wymiarowanie linii zabudowy

Szerokość drogi w liniach rozgraniczających

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej
i wielorodzinnej

Tereny usług

Tereny usług sportu

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

Tereny usług publicznych

Tereny infrastruktury technicznej - gazowej

Tereny drogi publicznej klasy lokalnej

Tereny dróg wewnętrznych

Istniejący przebieg sieci gazowej
średniego ciśnienia wraz z e strefą kontrolowaną (po 1,5 m od osi gazociągu - dla budynków)

Istniejący przebieg napowietrznej sieci elektroenergetycznej
średniego napięcia
wraz z pasem technologicznym

Stanowisko archeologiczne

MN

M

U

US

P/U/UC

UP

EG

KDL

KDW

gs

es

Stanowisko archeologiczne

451.313.08

1:500

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

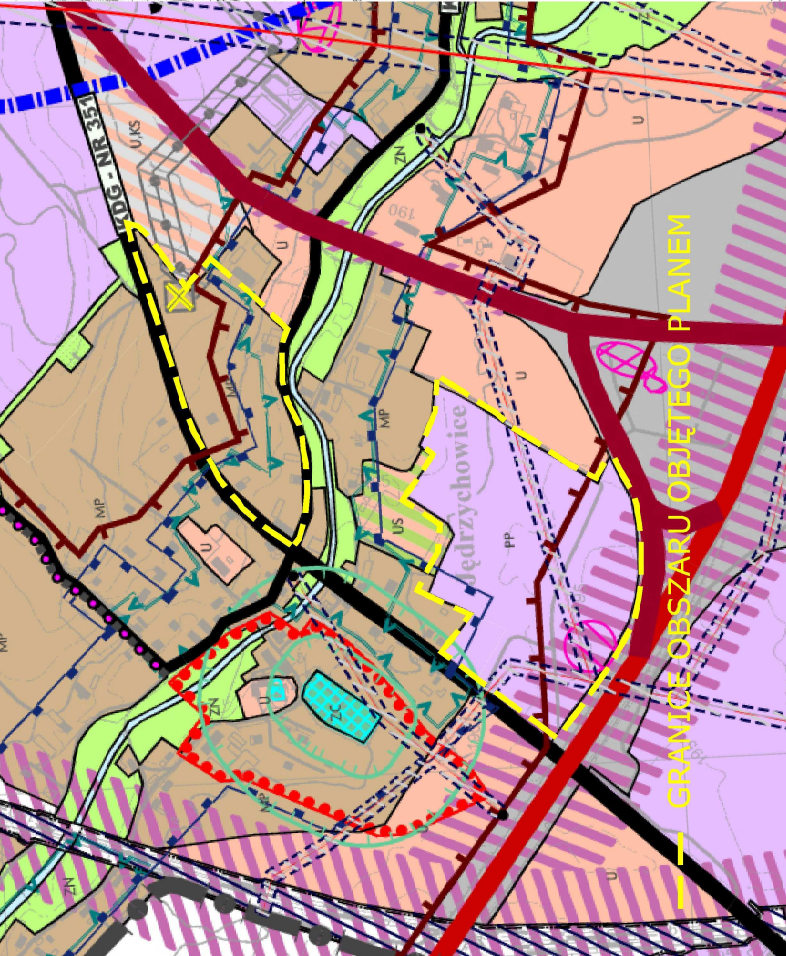
MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Wzys ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego
gminy Zgorzelec



Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

513.082.3

6P/U/UC

10,61 ha

Gm. ZGORZELEC woj. dolnośląskie

MAPA ZASADNICZA

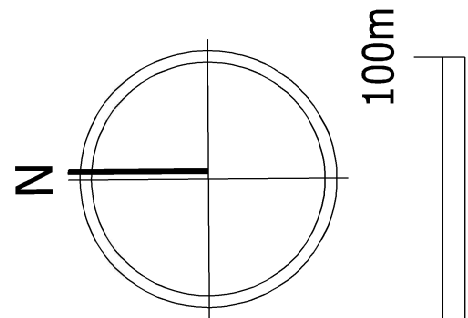
513.082.3

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBĘ GEODEZYJNEGO JĘDRZYCHOWICE,

1:500
GMINA ZGORZELEC

RYSUNEK PLANU, SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY
RADY GMINY ZGORZELEC NR 96/19
Z DNIA 25 LISTOPADA 2019R.



Granice obszaru objętego planem
Linie rozgraniczające tereny o różnym
przeznaczeniu
lub różnych zasadach gospodarowania
Nieprzekraczalne linie zabudowy

Wymiarowanie linii zabudowy
Szerokość drogi w liniach rozgraniczających

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zagrodowej
i wielorodzinnej

Tereny usług

Tereny usług sportu
Tereny obiektów produkcyjnych,
składowych i magazynowych usług
oraz rozmieszczenia obiektów
o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²

Tereny usług publicznych

Teren infrastruktury technicznej - gazowej

Teren drogi publicznej klasy lokalnej

Tereny dróg wewnętrznych

Isolujący przebieg sieci gazowej
Średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną
przez 1,5 m od osi gazociągu - dla budynków
temperatury przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej
średniego napięcia
Wraz z pasem technologicznym

Stanowiska archeologiczne

Planowana linia OW, obszary konserwatorskiej
zabliwności technologicznej

Strefa strefy ochrony konserwatorskiej
historycznego układu urbanistycznego

Pas zieleni izolacyjnej

Orientacyjna powierzchnia terenu

Obszar ochrony konserwatorskiej
w granicach ewidencyjnych

1MN/1
1,82 ha

1KDW

11.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

3EG
0,05 ha

4U
0,19 ha

1MN/3
0,97 ha

3KDW

10.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

6.0m

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 96/19
Rady Gminy Zgorzelec
z dnia 25 listopada 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Z uwagi na brak nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnięcia w przedmiocie rozpatrzenia uwag nie podejmuje się.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 96/19

Rady Gminy Zgorzelec

z dnia 25 listopada 2019 r.

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

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

Uzasadnienie do uchwały Nr 96/19

Rady Gminy Zgorzelec

z dnia 25 listopada 2019 r.

Przystąpienie do zmiany planu miało na celu korektę rozwiązań przestrzennych w związku wnioskami właścicieli terenu. Zmiany dotyczą korekty wewnętrznego układu drogowego, korekty w zakresie przeznaczeń obszaru w rejonie autostrady oraz wyznaczenia nowego terenu usługowego (zamiast zabudowy mieszkaniowej) w rejonie drogi wojewódzkiej nr 351.

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

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

2)**walorów architektonicznych i krajobrazowych** - zostało spełnione przez ustalenia planu. Projekt planu wprowadza regulacje dotyczące obiektów architektonicznych w taki sposób, aby pasowały one do danego obszaru i jednocześnie spełniały wymogi zakładanych funkcji.

3)**wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - Wymagania ochrony środowiska zostały spełnione również przez ustalenia dotyczące wskazania terenów chronionych przed hałasem oraz ustalenie wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej.

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

5)**wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami** - zostało spełnione w szczególności poprzez odpowiednią kwalifikację terenów zabudowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, odpowiedni dobór przeznaczeń w terenach, w sposób użyteczny dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów dla osób niepełnosprawnych;

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

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

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

9)**potrzeb interesu publicznego** - w obszarze planu dopuszcza się realizację celów publicznych o znaczeniu lokalnym, w rozumieniu przepisów odrębnych występują też tereny do realizacji lokalnych celów publicznych w postaci poszerzenia drogi lokalnej oraz terenu usług publicznych;

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

11)**zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** - zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 16.10.2018 r. ogłoszenie/obwieszczenie, w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły żadne wnioski ze strony społeczeństwa. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie ogłoszenia w prasie, o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 6 września do 27 września 2019 r. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Gminy, w dniu 19 września 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą przybyli zainteresowani. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi;

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

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

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

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

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

2)**lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** - obszar objęty planem znajduje się w niedużej odległości od istotnych połączeń drogowych: autostrady A4, drogi krajowej 94 i drogi wojewódzkiej 351, posiada również możliwość korzystania ze środków transportu zbiorowego. Ponadto poprzez zaplanowanie struktur przestrzennych, w których możliwe jest usytuowanie zarówno miejsca zamieszkania, jak i miejsc pracy możliwe jest również minimalizowanie przemieszczania się ludności w celu

zaspokojenia podstawowych potrzeb materialnych i społecznych. Projekt planu przewiduje bowiem zarówno możliwość usytuowania zabudowy mieszkaniowej, jak i usług;

3)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - zostało spełnione w wyniku rozplanowania obsługującego układu komunikacyjnego;

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

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

5.Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminny. W stosunku do poprzednio obowiązującego stanu prawnego, zmiana spowodowana obecnym projektem spowoduje wzrost należnych podatków do budżetu gminy.