

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ZGORZELEC
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żarska Wieś, części obrębu Jędrzychowice i części obrębu Łągów, Gmina Zgorzelec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 3 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 151/20 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 7 września 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żarska Wieś, części obrębu Jędrzychowice i części obrębu Łągów, gmina Zgorzelec, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec (uchwała Rady Gminy Zgorzelec Nr 46/19 z dnia 29 kwietnia 2019r.), Rada Gminy Zgorzelec uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żarska Wieś, części obrębu Jędrzychowice i części obrębu Łągów, Gmina Zgorzelec, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu, stanowiącym załączniki nr 1, 2, 3 i 4 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. 1. 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 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, hydroformie, 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, 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 wykroczać poza teren lub obiekt, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:2000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały, rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załączniki nr 2, 3 i 4 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 5 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 6 do uchwały.

4. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 7 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;

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 objekty 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 objekty naukowe i badawcze oraz objekty 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 2000m², wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 8) **infrastruktura drogowa** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: place, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty do parkowania, a także obiekty do nich podobne 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 obiektów 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 myjnię, stacje diagnostyki pojazdów, punkty wymiany oleju oraz obiekty służące naprawie samochodów, stacje dilerskie 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 lub opiekuńczych, w tym domy seniora a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu.

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

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

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

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

§ 7. 1. 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) **MN,U** - należą do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych.

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

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

4. W obszarze planu występuje istniejący dystrybucyjny gazociąg średniego ciśnienia (do 0,4 MPa) DN300.

5. Dopuszcza się przebudowę i zmianę przebiegu gazociągu, o którym mowa w ust. 4, w zgodzie z przepisami odrębnymi.

6. Dla gazociągu, o którym mowa w ust. 4 obowiązuje zachowanie stref kontrolowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Teren oznaczony symbolem 2MN (dz. nr 167/1, obr. Żarska Wieś), znajduje się w strefie ochronnej od istniejących elektrowni wiatrowych, wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec, na podstawie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

§ 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, obowiązują postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się strefę OW, ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wskazaną na rysunku planu.

3. W obrębie strefy, o której mowa w ust. 2 zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. 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).

§ 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 500m^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 obowiązuje:
 - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2m^2 ,
 - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2m.

§ 11. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

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

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

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

2. Tereny oznaczone symbolem 1KDZ i 3KDD 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. 1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla produkcji, produkcji drobnej, transportu, logistyki i magazynów, handlu hurtowego, baz budowlanych i sprzętowych, stacji paliw – 1 miejsce parkingowe 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 parkingowe na 150 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla handlu detalicznego – 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - e) dla handlu wielkopowierzchniowego - 1 miejsce parkingowe na 40 m² powierzchni sprzedaży,
 - f) dla obsługi i naprawy pojazdów – 1 miejsce parkingowe na 200 m² powierzchni użytkowej,
 - g) dla obsługi turystyki – 1 miejsce parkingowe na 2 pokoje hotelowe,
 - h) dla obiektów sportu i rekreacji - 1 miejsce parkingowe na 10 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów,
 - i) dla usług wychowania – 1 miejsce parkingowe na 1 oddział,
 - j) dla zdrowia i opieki społecznej – 1 miejsce parkingowe na 10 miejsc użytkowych;
- 2) miejsca parkingowe, o których mowa pkt 1, należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie mniej niż 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 20mx20m;
- 7) dojazd do terenów ustala się od przyległych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.

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

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

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

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

- 1) podstawowe:
 - a) bazy budowlane i sprzętowe,
 - b) biura,
 - c) finanse,
 - d) gastronomia i rozrywka,

- e) handel detaliczny,
- f) handel hurtowy,
- g) handel wielkopowierzchniowy,
- h) obiekty kształcenia dodatkowego,
- i) obiekty wystawienniczo – targowe,
- j) obsługa i naprawa pojazdów,
- k) obsługa turystyki,
- l) produkcja drobna,
- m) produkcja z zastrzeżeniem ust. 2,
- n) stacje paliw,
- o) transport, logistyka i magazyny,
- p) usługi drobne;

2) uzupełniające:

- a) infrastruktura drogowa,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) zieleń urządzona.

2. Z przeznaczenia produkcja, wytwarzanie energii elektrycznej dopuszcza się wyłącznie w postaci paneli fotowoltaicznych o mocy do 100kW.

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 10%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,0;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 40m;
- 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 6;
- 8) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachów.

5. Dojazd do terenu dopuszcza się od drogi 1KDZ oraz od przyległych dróg, z wyłączeniem drogi krajowej nr 94.

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2MN**, **4MN** ustala się następujące przeznaczenie, z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) handel detaliczny, z zastrzeżeniem ust. 2,
 - c) obiekty kultury,

- d) usługi drobne,
- e) usługi wychowania,
- f) zdrowie i opieka społeczna,
- g) infrastruktura drogowa,
- h) 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-f 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 6m;
- 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 38⁰ do 45⁰.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN,U** ustala się następujące przeznaczenie, z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - b) biura,
 - c) handel detaliczny,
 - d) obiekty kultury,
 - e) obiekty kształcenia dodatkowego,
 - f) obiekty sportu i rekreacji,
 - g) obsługa turystyki,
 - h) usługi drobne,
 - i) usługi wychowania,
 - j) zdrowie i opieka społeczna;
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) infrastruktura techniczna.

2. Przeznaczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b-j dopuszcza się w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych lub w budynkach samodzielnych. 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 45%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 1,35;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 15 m, przy czym wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 6m;
- 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) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy strome symetryczne – dwuspadowe lub wielospadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, o kącie nachylenia głównych od 38⁰ do 45⁰;
- 8) dla budynków niemieszkalnych dopuszcza się dachy dowolne;
- 9) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla budynku mieszkalnego wolnostojącego,
 - b) 800 m² dla budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej;
- 10) obowiązuje zachowanie wskaźnika:
 - a) 500 m² powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej,
 - b) 400 m² powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej.

§ 18.1. Dla terenu drogi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) ulice;
- 2) infrastruktura techniczna.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy zbiorczej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających odpowiednio 20m i 30m.

§ 19.1. Dla terenu drogi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) ulice (poszerzenie pasa drogowego istniejącej ulicy);
- 2) infrastruktura techniczna.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 5m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgorzelec.

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