

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ZGORZELEC
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części obrębu Żarska Wieś, części obrębu
Przesieczany i części obrębu Jędrzychowice, Gmina Zgorzelec- część A**

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 232/21 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 14 czerwca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żarska Wieś, części obrębu Przesieczany i części obrębu Jędrzychowice, Gmina Zgorzelec, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec (uchwała Rady Gminy Zgorzelec Nr 46/19 z dnia 29 kwietnia 2019r.), Rada Gminy Zgorzelec uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żarska Wieś, części obrębu Przesieczany i części obrębu Jędrzychowice, Gmina Zgorzelec – część A, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu, stanowiącym załączniki nr 1 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 wykroczyć 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.

§ 3

1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 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 3 do uchwały.
4. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach gospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole terenów;
 - 5) szerokość drogi w liniach rozgraniczających;
 - 6) wymiarowanie linii zabudowy;

2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatyczny.

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 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 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;
- 12) **obsługa i naprawa pojazdów** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących obsłudze samochodów, w tym myjnie, stacje diagnostyki pojazdów, punkty wymiany oleju oraz obiekty służące naprawie samochodów, stacje dilerskie a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 13) **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;
- 14) **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;
- 15) **produkcja drobna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację niewielkich obiektów o powierzchni użytkowej do 500 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;
- 16) **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;
- 17) **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 i innych rzemieślniczych, 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;

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 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. Dla istniejącej, 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.
2. Dopuszcza się skablowanie sieci elektroenergetycznej, o której mowa w ust. 2.
3. W przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej, o której mowa w ust. 1, pas technologiczny oraz ograniczenia wskazane w ust. 1 przestają obowiązywać.
4. obowiązuje zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu;

§ 8

Maksymalna wysokość budowli, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu budowli nie może przekraczać 40m, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia.

§ 9

1. W obszarze planu występuje chronione stanowisko archeologiczne nr 7/26/AZP77-10, osada wielokulturowa: epoka brązu, średniowiecze, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
2. W obrębie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1 zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. 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.

§ 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 obowiązują:
 - 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 z wyłączeniem źródeł opartych na energii wiatru i biogazowni;
- 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;
- 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. Teren oznaczony symbolem 1.3KDGP ustala się jako obszar przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego.
3. Na terenie, o którym 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 produkcji, produkcji drobnej, transportu, logistyki i magazynów, handlu hurtowego, baz budowlanych i sprzętowych – 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) dla biur, gastronomii i rozrywki, usług drobnych, dla obiektów wystawienniczo-targowych, obiektów kształcenia dodatkowego i finansów – 1 miejsce parkingowe na 150 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla handlu detalicznego – 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla handlu wielkopowierzchniowego - 1 miejsce parkingowe na 40 m² powierzchni sprzedaży,
 - e) dla stacji paliw, obsługi i naprawy pojazdów – 1 miejsce parkingowe na 200 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla obsługi turystyki – 1 miejsce parkingowe na 2 pokoje hotelowe;
 - 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, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi 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 nie mniejszej niż 8 m;
- 6) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 20mx20m.

§ 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 1.1P/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 **1.1P/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. W przeznaczeniu produkcja - wytwarzanie energii elektrycznej dopuszcza się wyłącznie za pomocą ogniw fotowoltaicznych o mocy do 500kW, przy czym nie ogranicza się mocy urządzeń innych niż wolnostojące .
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 kształtowania 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 kształtowanie i pokrycie dachów;
 - 9) obowiązuje zapewnienie dojazdu do terenu oznaczonego symbolem 1.2W od drogi 1.4KDW o minimalnej szerokości 4m.
5. W zakresie dojazdu do terenu:
 - 1) nie dopuszcza się skomunikowania z drogi krajowej;
 - 2) dojazd do terenu ustala się od drogi zbiorczej, planowanej po zachodniej stronie, poza obszarem planu, poprzez drogę wewnętrzną, planowaną poza obszarem planu i drogę 1.4KDW.

§ 16

1. Dla terenu infrastruktury wodociągowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.2W** ustala się przeznaczenie – infrastruktura techniczna, teren ujęcia wody, stacja uzdatniania wody wraz z niezbędną infrastrukturą i obiektami powiązanymi.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej do 90%;
 - 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 10%;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 1,0;
 - 4) wysokość budynków nie może być większa niż 8 m;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 1;
 - 6) dopuszcza się dachy dowolne.
3. Dojazd do terenu od drogi 1.4KDW, poprzez teren oznaczony symbolem 1.1P/U/UC.

§ 17

1. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.3KDGP** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) droga publiczna – fragmenty istniejącej drogi krajowej nr 94;
- 2) infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje droga klasy głównej ruchu przyspieszonego;
 - 2) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających.

§ 18

1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.4KDW** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) droga wewnętrzna;
 - 2) infrastruktura techniczna.
2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 30,4m.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgorzelec.

§ 20

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