

**UCHWAŁA NR/23
RADY GMINY ZGORZELC**

z dnia 2023 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębach geodezyjnych: Jędrzychowice i Żarska Wieś, gmina Zgorzelec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz w związku z Uchwałą Nr 357/22 z dnia 28 listopada 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych: Jędrzychowice i Żarska Wieś, gmina Zgorzelec, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec, Rada Gminy Zgorzelec uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych: Jędrzychowice i Żarska Wieś, gmina Zgorzelec, zwany dalej planem miejscowym.
2. Przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym określono na części graficznej planu miejscowego w skali 1:2000, zwanej dalej rysunkiem planu miejscowego.

§2.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa §1. ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 z podziałem na części 1.1 i 2.2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w formacie GML, stanowiące załącznik nr 4.

§3.

Zgodnie z problematyką planu miejscowego oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem miejscowym, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§4.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) obiekty pomocnicze – obiekty budowlane związane utrzymaniem i eksploatacją elektrowni słonecznej;
- 2) dach płaski – dach o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12 stopni;
- 3) dach symetryczny – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na którym dopuszcza się realizację urządzeń elektrowni słonecznej, o których mowa w §11. ust 2.

- 5) teren – część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem identyfikacyjnym terenu.

§5.

1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu stanowią ustalenia planu miejscowego:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;
 - 3) symbol identyfikacyjny terenu;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) granica stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW;
 - 6) linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach;
 - 7) przeznaczenie terenów:
 - a) PEF – teren elektrowni słonecznej,
 - b) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - c) KDL – teren drogi lokalnej,
 - d) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - e) N – teren niesklasyfikowany.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.
3. W ramach przeznaczeń terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a dopuszcza się realizację:
 - 1) miejsc postojowych i placów manewrowych dla samochodów;
 - 2) dróg wewnętrznych;
 - 3) dojazdów i dojazdów;
 - 4) obiektów pomocniczych.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§6.

1. Ustala się granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, w której obowiązuje zakaz sytuowania zagospodarowania kolidującego z funkcjonowaniem tych urządzeń.
2. Dla terenów o przeznaczeniu innym niż te ustalone w planie miejscowym dopuszcza się utrzymanie istniejących w dniu uchwalenia planu miejscowego sposobów przeznaczenia / użytkowania terenów, innych niż te ustalone w planie miejscowym.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§7.

Dla ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem miejscowym ustala się postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia prac ziemnych z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§8.

Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 1 m;

- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 45° do 135°.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§9.

1. W zakresie dystrybucyjnej infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) Zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem pkt 8;
 - 2) Odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem pkt 8;
 - 3) Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub na teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 4) Prowadzenie zorganizowanej gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 5) Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazu.
 - 6) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z zastrzeżeniem pkt 9;
 - 7) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła, niepowodujących przekroczeń norm emisji spalin, zgodnie z ustaleniami uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, z zastrzeżeniem pkt 9;
 - 8) W zakresie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków komunalnych, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 dopuszcza się realizację rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 9) W zakresie zasad zaopatrzenia w energię elektryczną oraz zaopatrzenia w ciepło, o których mowa w pkt 6 i pkt 7 dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, z wykluczeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru.
2. W zakresie przesyłowej infrastruktury technicznej dla gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Zgorzelec - Jeleniów o średnicy DN 200 oraz ciśnieniu PN 6.3 MPa należy uwzględnić strefę kontrolowaną gazociągu o szerokości 50 m, po 25 m od osi gazociągu w obu kierunkach, w której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, o ile ustalenia Rozdziału 7 nie stanowią inaczej, a lokalizacja tych urządzeń i sieci nie koliduje z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenów oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§10.

1. Ustala się lokalizację terenu drogi lokalnej 1KDL.
2. Ustala się lokalizację terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 7KR, 9KR, 10KR.
3. Szczegółowe ustalenia dotyczące terenów komunikacji, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 sformułowano w ustaleniach Rozdziału 7.
4. Obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. Nie ustala się minimalnej liczby miejsc do parkowania.
6. Miejsca do parkowania należy realizować jako terenowe miejsca postojowe.
7. Ustala się obowiązek realizacji co najmniej 4 miejsc postojowych dla samochodów.
8. Liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach odrębnych.

Rozdział 7. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§11.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF, 9PEF, 10PEF, 11PEF, 12PEF, 13PEF** ustala się przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sytuowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, z wykorzystaniem energii słonecznej wraz z obiektami pomocniczymi, instalacjami do magazynowania energii, a także jej dystrybuowania.
3. Magazyny energii, o których mowa w ust. 2 mogą być wykorzystywane wyłącznie do magazynowania energii wytworzonej z energii słonecznej na terenach 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF, 9PEF, 10PEF, 11PEF, 12PEF, 13PEF lub energii wytworzonej z innych odnawialnych źródeł energii.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: do 6 m;
 - 2) forma dachu:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy kolebkowe.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego, w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenami komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,001 do 0,20,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - c) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 20%.
6. Szerokość dróg wewnętrznych, o których mowa §5. ust. 3 pkt 2 minimum 5 m.

§12.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN** ustala się przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej.

§13.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 11 m.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminnym).

§14.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość:
 - 1) 3 m - dla terenu 1KR;
 - 2) 15 m - dla terenu 2KR;
 - 3) 3 m - dla terenu 3KR;
 - 4) 4 m - dla terenu 4KR;
 - 5) 3 m - dla terenu 5KR;
 - 6) 4 m - dla terenu 6KR;
 - 7) 4 m - dla terenu 7KR;
 - 8) 5 m - dla terenu 8KR;
 - 9) 6 m - dla terenu 9KR;

10) 4 m - dla terenu 10KR.

§15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1N** ustala się przeznaczenie: teren niesklasyfikowany.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznacza się dla infrastruktury technicznej parku wiatrowego (maszt pomiarowy służący do pomiaru siły i kierunku wiatru).
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się wymiar pionowy budowli mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu do 120 m.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się sytuowanie placów manewrowych oraz dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 4 m, związanych z obsługą i serwisowaniem infrastruktury technicznej parku wiatrowego;
 - 2) co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynną;
 - 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 80%.

Rozdział 8. Ustalenia końcowe

§16.

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem miejscowym.

§17.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgorzelec.

§18.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR/23
RADY GMINY ZGORZELC

z dnia 2023 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębach geodezyjnych: Jędrzychowice i Żarska Wieś, gmina Zgorzelec**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych: Jędrzychowice i Żarska Wieś, gmina Zgorzelec, zwany dalej planem miejscowym został opracowany na podstawie Uchwały Nr 357/22 z dnia 28 listopada 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych: Jędrzychowice i Żarska Wieś, gmina Zgorzelec.

Łączna powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym wynosi około 101 hektarów.

Głównym celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu przestrzennego w obrębach geodezyjnych: Jędrzychowice i Żarska Wieś, zwanego dalej planem miejscowym jest umożliwienie lokalizacji elektrowni słonecznych.

Projektowane elektrownie słoneczne będą funkcjonalnie powiązane z istniejącą farmą wiatrową poprzez punkty odbioru energii.

Równoległe z pracami planistycznymi dotyczącymi opracowania planu miejscowego sporządzana jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec.

Z obszaru objętego planem miejscowym wyłączono tereny istniejących elektrowni wiatrowych

W planie miejscowym uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 977), poprzez realizację wymogów, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 przywołanej powyżej ustawy, w następujący sposób:

- wymagania ładu przestrzennego - poprzez ustalenie przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów zagospodarowania terenu z uwzględnieniem istniejącego stanu zagospodarowania obszaru objętego planem miejscowym oraz terenów przyległych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenie zasad postępowania z potencjalnymi zabytkami archeologicznymi odkrytymi podczas prac ziemnych. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują dobra kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez ustalenie granic stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW.
- walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności - poprzez przeznaczenie terenów pod realizację elektrowni fotowoltaicznych;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- ochronę środowiska poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ochrony czystości powietrza, a także wód powierzchniowych i podziemnych. Dopuszczono pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW.
- potrzeby interesu publicznego - poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - ustalenia planu miejscowego dopuszczają lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach rozdziale 5. Nie ogranicza się rozwoju sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym poprzez publikację ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. W okresie składania wniosków określonym w ww. ogłoszeniu i obwieszczeniu nie zgłoszono wniosków do planu miejscowego. Ponadto zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego. Zakres prognozy oddziaływania na środowisko został

uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Zgodnie z problematyką planu oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem, odstąpiono od ustalenia:

- zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych.