

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ZGORZELEC
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych: Jędrzychowice,
Koźmin, Osiek Łużycki, Trójca, Tylice, gmina Zgorzelec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 3 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 64/24 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 13 listopada 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych: Jędrzychowice, Koźmin, Osiek Łużycki, Trójca, Tylice, gmina Zgorzelec, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec (uchwała Rady Gminy Zgorzelec Nr 35/24 z dnia 11 września 2024r.), Rada Gminy Zgorzelec uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych: Jędrzychowice, Koźmin, Osiek Łużycki, Trójca, Tylice, gmina Zgorzelec, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na części graficznej, zwanej dalej rysunkiem planu, stanowiącym załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 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 oraz budowli wskazanych w ustaleniach planu;
 - 2) **obiekt towarzyszący** – należy przez to rozumieć obiekt integralnie związany z danym przeznaczeniem, uzupełniający jego funkcję;

- 3) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie i zajmować powyżej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie terenu;
- 5) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, a także urządzenia melioracyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz stacje ładowania pojazdów elektrycznych;
- 6) **system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** - rozwiązania techniczne służące do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich opadu, w tym zbiorniki retencyjne, a także ich stopniowego uwalniania oraz opóźniania spływu.

§ 3

1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 do uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 7 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 8 do uchwały.
4. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 9 do uchwały.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) w zakresie załącznika **nr 1**:
 - a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) wymiarowanie linii zabudowy,
 - e) symbole terenów,
 - f) granice strefy B ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego,
 - g) granice strefy OW ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
 - h) granice strefy K ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego;
 - 2) w zakresie załącznika **nr 2**:
 - a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) wymiarowanie linii zabudowy,

- e) symbole terenów;
 - 3) w zakresie załącznika **nr 3**:
 - a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, tożsama z granicami strefy K ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) wymiarowanie linii zabudowy,
 - e) symbole terenów,
 - f) granice strefy B ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego,
 - g) granice, obszar i numer chronionego stanowiska archeologicznego;
 - 4) w zakresie załącznika **nr 4**:
 - a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, tożsama z granicami strefy K ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, strefy B ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego oraz strefy OW ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) wymiarowanie linii zabudowy,
 - e) symbole terenów;
 - 5) w zakresie załącznika **nr 5**:
 - a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) wymiarowanie linii zabudowy,
 - e) symbole terenów,
 - f) szerokość drogi w liniach rozgraniczających;
 - 6) w zakresie załącznika **nr 6**:
 - a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) wymiarowanie linii zabudowy,
 - e) symbole terenów.
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 tereny:

- 1) **zabudowy zagrodowej** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych lub inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) **produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację niemieszkalnych budynków i budowli, służących produkcji rolniczej, ogrodniczej lub hodowlanej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 3) **gospodarowania odpadami** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów gospodarowania odpadami takie jak: składowiska odpadów, zakłady unieszkodliwiania odpadów, spalarnie odpadów, unieszkodliwianie odpadów wydobywczych, spalarnie odpadów, instalacje do przetwarzania odpadów komunalnych oraz obiekty do nich podobne, służące przetwarzaniu, odzyskowi lub recyklingowi odpadów, nie należące do innej klasy przeznaczenia terenu;
- 4) **produkcji** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów produkcji przemysłowej, produkcji energii, składy i magazyny, tereny przemysłu portowego, obiekty firm i baz budowlanych wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej klasy przeznaczenia terenu;
- 5) **usług** - należy przez to rozumieć tereny usytuowania obiektów usługowych z zakresu:
 - a) **handlu detalicznego** - sprzedaży detalicznej towarów, z wykluczeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - b) **handlu hurtowego** - obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - c) **handlu wielkopowierzchniowego**,
 - d) **usług rzemieślniczych A** - obiekty służące działalności usługowej, świadczonej przez rzemieślników lub inne podmioty w zakresie usług: fryzjerskich, kosmetycznych, odnowy biologicznej, zegarmistrzowskimi, studiami wizażu i odchudzania, łaźniami i saunami, solariami, gabinetami masażu, szewskimi, krawieckimi, rymarskimi, fotograficznymi, introligatorskimi, poligraficznymi, jubilerskimi, lutniczymi, pralniczymi, urządzeniem wystaw, pakowaniem, wynajmem i wypożyczaniem, naprawami artykułów użytku osobistego i domowego oraz sprzętu elektronicznego, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - e) **usług rzemieślniczych B** - obiekty służące działalności usługowej, świadczonej przez rzemieślników lub inne podmioty w zakresie usług: obsługi i naprawy pojazdów samochodowych, stacje diagnostyki pojazdów, salony ekspozycji i sprzedaży pojazdów samochodowych z wykluczeniem stacji paliw, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

- f) **turystyki** - tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele, pensjonaty, schroniska turystyczne, centra konferencyjne, campingi, oraz inne budynki zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowane w przepisach odrębnych,
- g) **gastronomii** - restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- h) **zdrowia i pomocy społecznej** - usługi związane z przychodniami, poradniami w tym również weterynaryjnymi, ambulatoriami, ośrodkami zdrowia, szpitalami, klinikami, centrami medycznymi, gabinetami lekarskimi, zakładami rehabilitacji leczniczej, domami pomocy społecznej, szkołami rodzenia wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- i) **nauki** - obiekty związane z działalnością wyższych uczelni, w tym: dydaktycznej, naukowej, badawczej, doświadczalnej, artystycznej, sportowej, rehabilitacyjnej i diagnostycznej, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, szkoły artystyczne, językowe, szkolenia profesjonalne, szkolenie kierowców a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- j) **edukacji** - tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem szkół podstawowych i ponadpodstawowych, obiektów wychowania przedszkolnego, żłobków, punktów opieki nad dziećmi,
- k) **sportu i rekreacji** - kryte lub terenowe obiekty i urządzenia do uprawiania sportu i poprawy kondycji fizycznej lub rekreacji, parki rozrywki, wesołe miasteczka, specjalistyczne ośrodki sportowe a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- l) **kultury i rozrywki** - tereny przeznaczone pod lokalizację teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, profesjonalnych klubów, kabaretów, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury, sal tanecznych oraz kluby bilardowe, kręgielnie a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- m) **kultu religijnego** - świątynie i obiekty zgromadzeń religijnych wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym kaplice, plebanie, domy parafialne i katechetyczne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- n) **bezpieczeństwa i porządku publicznego** - usługi związane z ochroną przeciwpożarową, w tym jednostki ratowniczo-gaśnicze, remizy i komendy oraz z zabezpieczeniem bezpieczeństwa obywateli, posterunki i komisariaty policji lub straży gminnej, obiekty penitencjarne, tereny i obiekty wojskowe a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- o) **biurowych i administracji** - usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, biurami podróży i agencjami turystycznymi, usługami przewodnickimi, informacją turystyczną firmami pocztowymi i telekomunikacyjnymi, finansowymi, bankami, domami maklerskimi, obsługą finansową, ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;

- 6) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny zieleni zorganizowanej, nasadzenia drzew, krzewów a także tereny zieleni niskiej, wraz z niezbędnymi ścieżkami i dojściami pieszymi.
2. Na każdym terenie dopuszcza się zielenią 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. Maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budowli nie może przekraczać 15m, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budowli infrastruktury telekomunikacyjnej oraz sieci uzbrojenia.
3. Dopuszcza się kondygnacje podziemne.
4. Dla działek infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej wewnętrznej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
 - 1) udziału powierzchni zabudowy;
 - 2) wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy;
 - 3) udziału powierzchni biologicznie czynnej.

§ 7

1. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, teren oznaczony na rysunku planu symbolem:
 - 1) 1RZM - należy do terenów zabudowy zagrodowej;
 - 2) 1MNW i 1MN - należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Obowiązuje zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.
3. 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.
4. Obszar planu, znajdujący się na załączniku nr 1, położony jest w obszarze granic występowania złoża węgla brunatnego „Radomierzyce” WB 733.
5. Teren oznaczony symbolem 1UK, na załączniku nr 3, położony jest w obszarze granic występowania złoża węgla brunatnego „Kopalnia Zapomniana” WB 420.

§ 8

1. Ustala się strefę OW, ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wskazaną na rysunku planu. W obrębie strefy OW zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się strefę B 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 ochrona pierwotnego układu przestrzennego;
 - 2) nowa zabudowa powinna wykorzystywać formy zabudowy, sposoby opracowania elewacji, stosowane w budynkach historycznych;
 - 3) nowa zabudowa powinna współgrać z istniejącą nawiązując do niej ilością kondygnacji i gabarytami;
 - 4) obowiązuje wykorzystanie materiałów wykończeniowych nawiązujących do tradycyjnie stosowanych: drewno, kamień, cegła, łupek, dachówka ceramiczna;
 - 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).
3. Ustala się strefę K ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, 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) w obszarze strefy nie dopuszcza się dominant architektonicznych lub w postaci urządzeń technicznych, mogących wpłynąć negatywnie na historyczne dominanty architektoniczne.
4. W obszarze planu, na załączniku nr 3 występuje chronione stanowisko archeologiczne nr AZP 78-10 2/11 ślad osadnictwa, ceramika naczyniowa: późne średniowiecze XIV-XV wiek, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
5. W obrębie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 4 zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Na całym obszarze planu prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezinwentaryzowanych 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.

§ 9

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne 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 2m²,
 - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2m.

§ 10

1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) na całym obszarze planu dopuszcza się rozdzielcze i dystrybucyjne sieci uzbrojenia oraz system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
 - 2) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej lub ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się:
 - a) siecią kanalizacji sanitarnej,
 - b) do zbiorników bezodpływowych,
 - c) indywidualnych oczyszczalni ścieków;
 - 5) 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 cieków i rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów melioracyjnych:
 - a) dopuszcza się budowę nowych elementów systemu lub przebudowę istniejących,
 - b) należy zapewnić ciągłość i sprawność systemu melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ze względu na możliwość występowania niezainwentaryzowanej sieci drenarskiej, ustala się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sytuacji kolizji z planowanym zainwestowaniem;
 - 7) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła, tradycyjnych i opartych na źródłach energii odnawialnej, przy czym nie dopuszcza się biogazowni oraz źródeł opartych na energii wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się
 - a) z sieci gazowej,
 - b) ze zbiorników na gaz;
 - 9) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) ze źródeł odnawialnych wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego,
 - c) ze źródeł odnawialnych nie wymienionych w lit. b, przy czym nie dopuszcza się biogazowni oraz źródeł opartych na energii wiatru o

- mocy większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) sieci elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
 - 11) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane;
 - 12) nowe linie kablowe telekomunikacji dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, dopuszcza się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb i dopuszcza się obsługę z sieci bezprzewodowej;
 - 13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego.
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie dróg komunikacji drogowej wewnętrznej, o szerokości nie mniejszej niż 6m;
 - 2) w przypadku sytuowania nieprzelotowych dróg komunikacji wewnętrznej obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5mx12,5m;
 - 3) dojazd do terenów dopuszcza się od przyległych dróg, w tym także poprzez tereny przyległe.
 3. 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:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej – 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie;
 - 2) dla usług – 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 3) dla produkcji oraz produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i przeznaczeń nie wymienionych w pkt 1 i 2 – 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych.
 4. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.
 5. Do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 3 zalicza się również miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w ust. 4.
 6. Obowiązuje usytuowanie miejsc parkingowych o których mowa w ust. 3 i 4 na terenie i działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 11

1. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszarów objętych planem.
2. Tereny oznaczone symbolem 1UK i 1KDD 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.

§ 12

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 na 30%.

Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

§ 13

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (na załączniku nr 1) symbolem **1RZM** ustala się jako przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej.
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 0,75;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,25;
 - 4) intensywność zabudowy i nadziemna intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,0;
 - 5) wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków nie może przekraczać 12m;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 2;
 - 7) w zakresie ukształtowania dachów ustala się co następuje:
 - a) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 55° kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwonym,
 - b) z zastrzeżeniem lit c, dla budynków nie wymienionych w lit. a oraz budowli krytych dachem dopuszcza się:
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 55° ,
 - dachy łukowe,
 - dachy płaskie,
 - c) dla zabytkowych budynków niemieszkalnych, położonych w strefie ochrony konserwatorskiej B oraz w przypadku wznoszenia nowych budynków niemieszkalnych, stanowiących odtworzenie nieistniejących obecnie budynków historycznych lub stanowiących uzupełnienie zabudowy historycznych zagród, obowiązuje ukształtowanie dachów zgodnie z ustaleniami lit. a;
 - 8) nie dopuszcza się usytuowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
 - a) dla koni i źrebaków: 2,4 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt: 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - c) dla kóz, jeleni i danieli: 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

- d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt: 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
- e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków: 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
- f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli: 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi: 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- h) dla psów: 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- i) dla królików: 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt: 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP).

§ 14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (na załączniku nr 1) symbolem **1RZP** ustala się jako przeznaczenie – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.
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 0,75;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,25;
 - 3) intensywność zabudowy i nadziemna intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,0;
 - 4) wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków nie może przekraczać 15m;
 - 5) w zakresie ukształtowania dachów dopuszcza się:
 - a) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 55°,
 - b) dachy łukowe,
 - c) dachy płaskie.
 - 6) nie dopuszcza się usytuowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
 - a) dla koni i źrebaków: 2,4 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt: 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - c) dla kóz, jeleni i danieli: 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt: 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków: 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
 - f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli: 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi: 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - h) dla psów: 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - i) dla królików: 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt: 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP).

§ 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (na załączniku nr 2) symbolem **1U-P-IO** ustala się jako przeznaczenie:
 - 1) tereny:
 - a) usług, z zastrzeżeniem ust. 2,
 - b) produkcji, z zastrzeżeniem ust. 3,
 - c) gospodarowania odpadami z zastrzeżeniem ust. 4;
 - 2) jako przeznaczenie uzupełniające ustala się tereny:
 - a) komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem ust. 5.
2. W zakresie terenu usług dopuszcza się wyłącznie:
 - 1) handel detaliczny;
 - 2) handel hurtowy;
 - 3) handel wielkopowierzchniowy;
 - 4) usługi rzemieślnicze A i B;
 - 5) naukę;
 - 6) bezpieczeństwo i porządek publiczny.
3. Z zakresu terenu produkcji nie dopuszcza się terenów elektrowni wiatrowych i biogazowni;
4. Z zakresu terenu gospodarki odpadami nie dopuszcza się:
 - 1) składowisk odpadów;
 - 2) obiektów gospodarki odpadami niebezpiecznymi;
 - 3) zakładów unieszkodliwiania odpadów;
 - 4) terenów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;
 - 5) spalarni odpadów.
5. W zakresie terenów infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie tereny:
 - 1) trafostacji;
 - 2) telekomunikacji;
 - 3) stacji gazowych;
 - 4) pompowni wody;
 - 5) pompowni ścieków;
 - 6) ciepłownictwa z wyłączeniem biogazowni.
6. 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, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą także ograniczenia powierzchni usytuowania paneli fotowoltaicznych;
 - 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,50;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,20;
 - 4) intensywność zabudowy i nadziemna intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0,001 do 2,0;
 - 5) wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków nie może przekraczać 15m;
 - 6) dopuszcza się dowolne kształtowanie i pokrycie dachów.
7. Dla samochodów ciężarowych obowiązuje nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500m² powierzchni użytkowej budynków.

§ 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (na załączniku nr 3) symbolem **1UK** ustala się jako przeznaczenie:
 - 1) teren usług kultury i rozrywki;
 - 2) jako przeznaczenie uzupełniające ustala się tereny:
 - a) usług handlu detalicznego,
 - b) usług gastronomii.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,60;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,25;
 - 4) intensywność zabudowy i nadziemna intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,0;
 - 5) wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków nie może przekraczać 15m;
 - 6) dla budynków obowiązują dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 55°, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwonym;
 - 7) dla budowli krytych dachem dopuszcza się:
 - a) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 55°,
 - b) dachy łukowe,
 - c) dachy płaskie.

§ 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (na załączniku nr 4) symbolem **1MNW** ustala się jako przeznaczenie:
 - 1) teren zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) jako przeznaczenie uzupełniające ustala się z zastrzeżeniem ust. 2 tereny:
 - a) usług handlu detalicznego,
 - b) usług rzemieślniczych A,
 - c) usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - d) usług biurowych i administracji.
2. Przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego.
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 0,4;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,25;
 - 4) intensywność zabudowy i nadziemna intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 0,8;
 - 5) wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków:
 - a) mieszkalnych nie może przekraczać 10m,
 - b) nie wymienionych w lit. a nie może przekraczać 7m;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 2;

- 7) w zakresie ukształtowania dachów ustala się co następuje:
- a) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45° kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwonym,
 - b) z zastrzeżeniem lit c, dla budynków nie wymienionych w lit. a oraz budowli krytych dachem dopuszcza się:
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 55° ,
 - dachy łukowe,
 - dachy płaskie,
 - c) dla zabytkowych budynków niemieszkalnych, położonych w strefie ochrony konserwatorskiej B oraz w przypadku wznoszenia nowych budynków niemieszkalnych, stanowiących odtworzenie nieistniejących obecnie budynków historycznych lub stanowiących uzupełnienie zabudowy historycznych zagród, obowiązuje ukształtowanie dachów zgodnie z ustaleniami lit. a.

§ 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (na załączniku nr 5) symbolem **1MN** ustala się jako przeznaczenie:
 - 1) teren zabudowy jednorodzinnej z zastrzeżeniem ust. 2;
 - 2) jako przeznaczenie uzupełniające ustala się z zastrzeżeniem ust. 3 tereny:
 - a) usług handlu detalicznego,
 - b) usług rzemieślniczych A,
 - c) usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - d) usług biurowych i administracji.
2. W zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się wyłącznie zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą.
3. Przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego.
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 0,4;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,55;
 - 4) intensywność zabudowy i nadziemna intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 0,8;
 - 5) obowiązuje zachowanie wskaźnika 500 m^2 powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego;
 - 6) wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków nie może przekraczać 10m;
 - 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 2;
 - 8) w zakresie ukształtowania dachów ustala się co następuje:
 - a) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 55° kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym,
 - b) dla budynków nie wymienionych w lit. a oraz budowli krytych dachem dopuszcza się:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 55° ,
- dachy łukowe,
- dachy płaskie.

§ 19

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu (na załączniku nr 5) symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie – teren publicznej drogi dojazdowej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających w miejscu wskazania – 5,0m.

§ 20

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (na załączniku nr 6) symbolem **1U-P** ustala się jako przeznaczenie:
 - 1) tereny:
 - a) usług, z zastrzeżeniem ust. 2,
 - b) produkcji, z zastrzeżeniem ust. 3;
 - 2) jako przeznaczenie uzupełniające ustala się tereny:
 - a) komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 4.
2. W zakresie terenu usług dopuszcza się wyłącznie:
 - 1) handel detaliczny;
 - 2) handel hurtowy;
 - 3) handel wielkopowierzchniowy;
 - 4) usługi rzemieślnicze A i B;
 - 5) naukę;
 - 6) bezpieczeństwo i porządek publiczny.
3. Z zakresu terenu produkcji nie dopuszcza się terenów elektrowni wiatrowych i biogazowni;
4. W zakresie terenów infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie tereny:
 - 1) trafostacji;
 - 2) telekomunikacji;
 - 3) stacji gazowych;
 - 4) pompowni wody;
 - 5) pompowni ścieków;
 - 6) ciepłownictwa z wyłączeniem biogazowni.
5. 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, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą także ograniczenia powierzchni usytuowania paneli fotowoltaicznych;
 - 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,40;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,10;
 - 4) intensywność zabudowy i nadziemna intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0,001 do 2,0;

- 5) wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków nie może przekraczać 15m;
- 6) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachów.
6. Dla samochodów ciężarowych obowiązuje nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500m² powierzchni użytkowej budynków.

§ 21

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu (na załączniku nr 6) symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) nie dopuszcza się usytuowania budynków;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,80;
 - 3) obowiązuje ukształtowanie zieleni w sposób stanowiący barierę wizualną izolującą zabudowę mieszkaniową, znajdującą się poza granicami terenu, po jego zachodniej stronie. Obowiązuje zastosowanie gatunków zimozielonych.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgorzelec.

§ 23

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