

UCHWAŁA NR 316/22
RADY GMINY ZGORZELEC

z dnia 6 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu
Jerzmanki, gmina Zgorzelec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) oraz Uchwały Nr 157/20 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 7 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Jerzmanki, gmina Zgorzelec, a także po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec zatwierdzonego Uchwałą Nr 46/19 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 29 kwietnia 2019 r., zmienioną Uchwałą Nr 315/22 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 6 czerwca 2022 r., uchwala się co następuje:

Przedmiot i zakres ustaleń planu.

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Jerzmanki, gmina Zgorzelec, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunkach planu w skali 1:1000, stanowiących załączniki graficzne do niniejszej uchwały.

2. Granicami planu objęto tereny poszczególnych działek lub części działek w obrębie geodezyjnym Jerzmanki.

3. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 2;
- 3) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 3;
- 4) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 4;
- 5) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – załącznik nr 5;
- 6) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz źródeł ich finansowania – załącznik nr 6;
- 7) dane przestrzenne – załącznik nr 7.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 2.

1. Ustala się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;
- 3) U – tereny zabudowy usługowej;
- 4) ZN – tereny zieleni nieurządzonej;
- 5) FW – tereny zespołu baterii fotowoltaicznych.

2. Następujące oznaczenia graficzne planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) ustalenia wyrażone w postaci symbolu i numeru porządkowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 5) wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości.

3. Oznaczenia graficzne planu nie wymienione w ust. 2 są ustaleniami informacyjnymi.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 3.

1. Dla prawidłowego kształtowania zabudowy w planie ustala się:

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy tej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla budynków w zabudowie bliźniaczej w obrębie budynku stosowanie:
 - a) jednakowej wysokości budynków;
 - b) jednakowej kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji;
 - c) jednakowej kolorystyki i materiałów pokrycia dachu;
 - d) jednakowego układu i nachylenia głównych połaci dachowych;
 - e) jednakowego detalu architektonicznego dla balustrad, podziału oraz wielkości okien i drzwi wejściowych;
- 4) stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach stonowanych pastel, maksymalnie dwubarwnej, nie kontrastującej z otaczającą zabudową;
- 5) gabaryty obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) dopuszcza się usługi towarzyszące, jako lokale usługowe wbudowane w budynki, zgodnie z przepisami odrębnymi lub dobudowane do budynku jednorodzinnego do max. 30% powierzchni całkowitej budynku nie licząc części gospodarczych i garażowych.

4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i terenach zabudowy usługowej (U, MN,U) ustala się lokalizację budynków służących działalności usługowej (w tym usług publicznych) oraz obiektów użyteczności publicznej z wykluczeniem:

- 1) działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym;
- 2) obsługi transportu;
- 3) składowania i magazynowania na odkrytych placach;
- 4) obsługi i napraw pojazdów mechanicznych, usług blacharskich, lakierniczych i wulkanizacyjnych pojazdów mechanicznych;
- 5) demontażu pojazdów;
- 6) kamieniarstwa;
- 7) myjni samochodowych;
- 8) stacji paliw;
- 9) usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, w tym krematoriów;

10) salonów gier i kasyn;

11) chyba, że przepisy szczegółowe niniejszego planu stanowią inaczej.

5. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenach zabudowy usługowej (MN; MN,U; U) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: zagospodarowanie sportowo – rekreacyjne, w ramach którego dopuszcza się lokalizację boisk, siłowni zewnętrznych, placów zabaw, altan i oranżerii do 35 m² i h do 5,0 m wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

6. Pozostałe ustalenia dla poszczególnych terenów określone zostały w rozdziale „Szczegółowe ustalenia planu”.

7. Z uwagi na bark audytu krajobrazowego sporządzanego przez organ Samorządu Województwa plan nie wskazuje granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

§ 4.

Dla terenów objętych planem ustala się:

- 1) obowiązek nieprzekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami:
 - a) dla terenów MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenów MN,U – jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
 - c) dla terenów U jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej jedynie w przypadku lokalizacji tej funkcji;
 - d) teren FW nie podlega ochronie akustycznej;
- 2) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) z terenów utwardzonych odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne;
- 7) na terenach FW należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i śródpolne.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 5.

1. W obszarze planu nie występują obiekty i obszary ochrony konserwatorskiej, podlegające ochronie ze względu na przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. W przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych podczas prac ziemnych oraz odkrycia innych zabytków, należy postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 6.

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 7.

Ustalenia dla poszczególnych terenów określone zostały w rozdziale „Szczegółowe ustalenia planu”.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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.

§ 8.

W obszarze planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 9.

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 50,0 m²;
- 2) minimalna szerokość działki: 5,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie 70-110°;
- 4) wyżej wymienione parametry nie dotyczą infrastruktury technicznej i drogowej.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 10.

1. Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolem ZN, za wyjątkiem obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy na terenach położonych w pasach technologicznych od napowietrznych oraz doziemnych linii elektroenergetycznych.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 11.

1. Dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości minimum 5,0 m w granicach wydzielonych działek.

2. W granicach działek budowlanych lub w obiekcie budowlanym należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych, w tym dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową w minimalnych ilościach analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej – 2 m.p./1 mieszkanie (w tym jedno w garażu);
- 2) na terenach zabudowy usługowej – 1 m.p./50 m² p.u. lub 1 m.p. / 5 zatrudnionych;
- 3) na terenach zespołu baterii fotowoltaicznych – minimum 1 m.p. / na teren FW;
- 4) dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15.

§ 12.

1. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń. W przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się przyłączenie do rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego.

6. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) przez teren objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 20 kV, dla której uwzględniono pas technologiczny, stanowiący strefę ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, o szerokości 14,0 m (po 7,0 m po każdej ze stron linii);
- 2) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia;
- 3) należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

7. Na całym obszarze planu, bez względu na szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 500 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru, w tym również mikroinstalacji wiatrowych.

8. W zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 13.

Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak przedmiotu takich ustaleń.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

§ 14.

Plan ustala stawkę procentową 10% dla terenów oznaczonych symbolem MN i 30% dla terenów pozostałych, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Szczegółowe ustalenia planu.

§ 15.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1.MN i 2.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze, w tym garaże;
 - b) parkingi i place;

c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: realizacja zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 5) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego: do 9,0 m;
- 6) wysokość do kalenicy budynku gospodarczego: do 5,0 m;
- 7) dachy symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu połaci 30 – 45°;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 2;
- 9) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 900 m²;
 - dla zabudowy bliźniaczej – 700 m².

§ 16.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1.MN,U.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i / lub usługowej;
- 2) dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze, w tym garaże;
 - b) parkingi i place;
 - c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) realizacja zabudowy w formie wolnostojącej;
- 2) przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku istniejącego.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,80;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego: do 9,0 m;
- 6) wysokość do kalenicy budynku usługowego: do 12,0 m;
- 7) wysokość do kalenicy budynków pozostałych: do 9,0 m;
- 8) dachy symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu połaci 30 – 45°;
- 9) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się utrzymanie istniejących gabarytów wysokości i geometrii dachu;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 2.

§ 17.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1.U.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wyłącznie w formie lokali w budynkach usługowych;
 - b) budynki gospodarcze, w tym garaże;
 - c) punkt selektywnego zbierania odpadów;
 - d) parkingi i place;
 - e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: realizacja zabudowy w formie wolnostojącej.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 5) wysokość do kalenicy budynku usługowego: do 12,0 m;
 - 6) wysokość do kalenicy budynków pozostałych: do 9,0 m;
 - 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 45°;
 - 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 2.

§ 18.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1.ZN, 2.ZN, 3.ZN i 4.ZN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) dopuszczalne: obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,02;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,02;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

§ 19.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1.FW, 2.FW, 3.FW i 4.FW.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zespołu baterii fotowoltaicznych (o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW);
- 2) dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej, w tym magazyny energii;
 - b) uprawy rolne;
 - c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

d) parkingi i place.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,80;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,80;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 5) wysokość paneli fotowoltaicznych: do 5,0 m liczona od poziomu terenu;
- 6) gabaryty obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej: dowolne;
- 7) ustala się moc baterii fotowoltaicznych do 2 MW na 1 ha.

Przepisy końcowe.

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgorzelec.

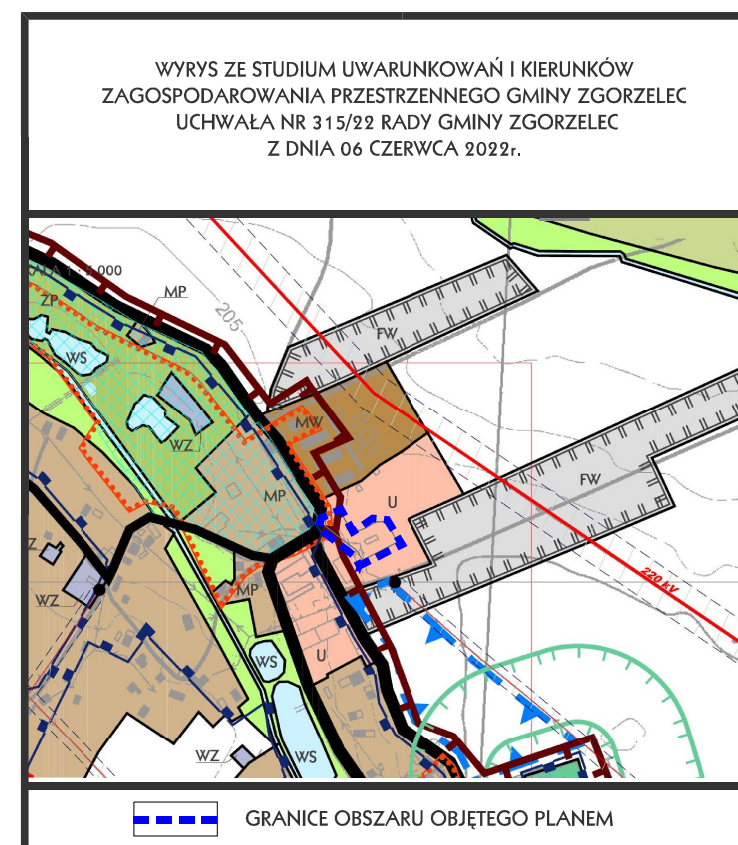
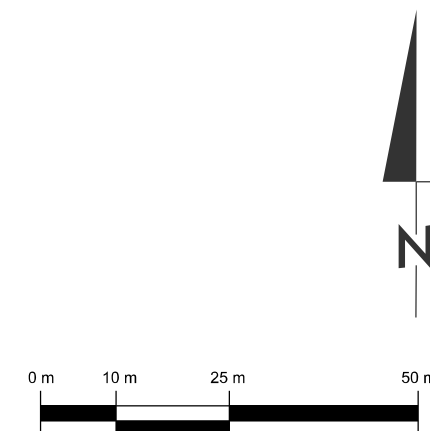
§ 21.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU JERZMANKI, GMINA ZGORZELEC

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 316/22
RADY GMINY ZGORZELEC
Z DNIA 06 CZERWCA 2022 r.

RYSUNEK PLANU W SKALI 1 : 1 000



Opracowanie wykonane w układzie współrzędnych 2000 (EPSG 2176)
Licencja dla mapy zasadniczej nr GK.6642.1347.2020_0225_P

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN,U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ▲▲▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 6m WSKAZANE W WYBRANYCH MIEJSCACH (W METRACH) ODLEGŁOŚCI

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

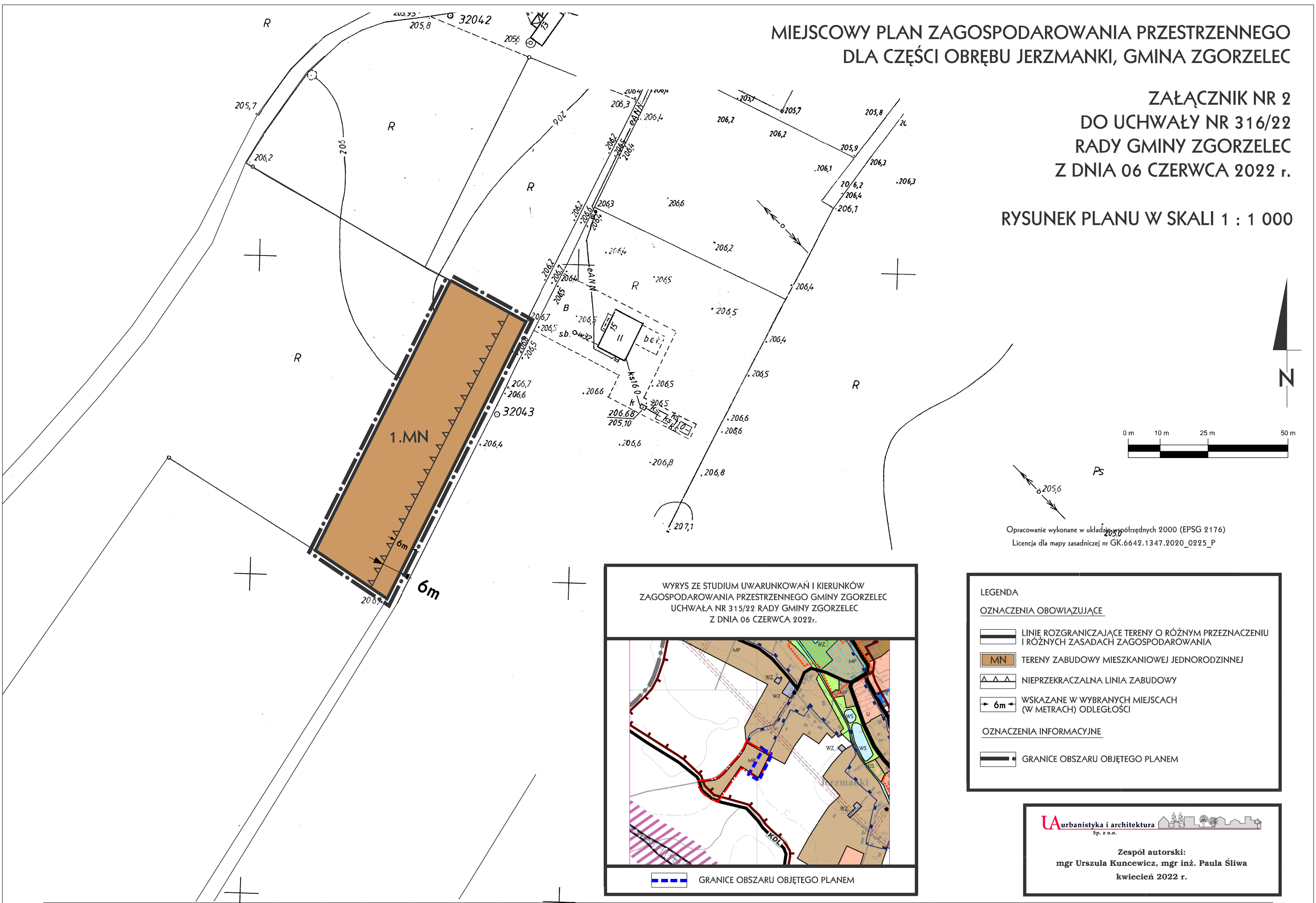
UAurbanistyka i architektura
Sp. z o.o.

Zespół autorski:
mgr Urszula Kuncewicz, mgr inż. Paula Śliwa
kwiecień 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBRĘBU JERZMANKI, GMINA ZGORZELEC

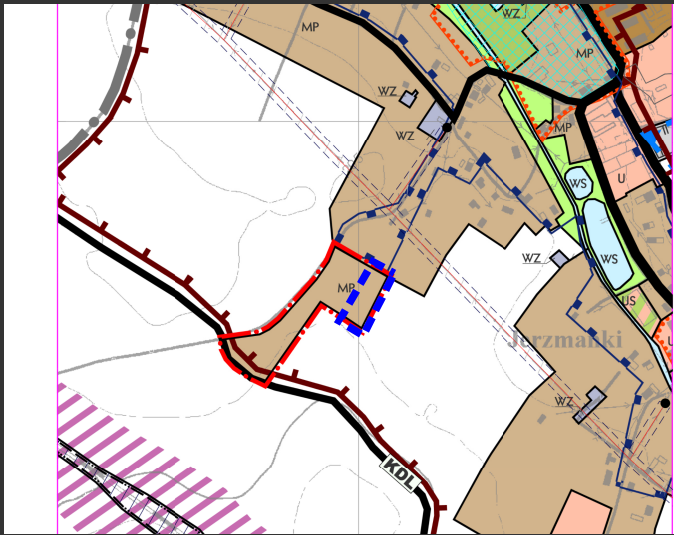
ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR 316/22
RADY GMINY ZGORZELEC
Z DNIA 06 CZERWCA 2022 r.

RYСУNEK PLANU W SKALI 1 : 1 000



Opracowanie wykonane w układzie współrzędnych 2000 (EPSG 2176)
Licencja dla mapy zasadniczej nr GK.6642.1347.2020_0225_P

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZGORZELEC
UCHWAŁA NR 315/22 RADY GMINY ZGORZELEC
Z DNIA 06 CZERWCA 2022r.



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ▲▲▲ NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 6m WSKAZANE W WYBRANYCH MIEJSCACH (W METRACH) ODLEGŁOŚCI

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

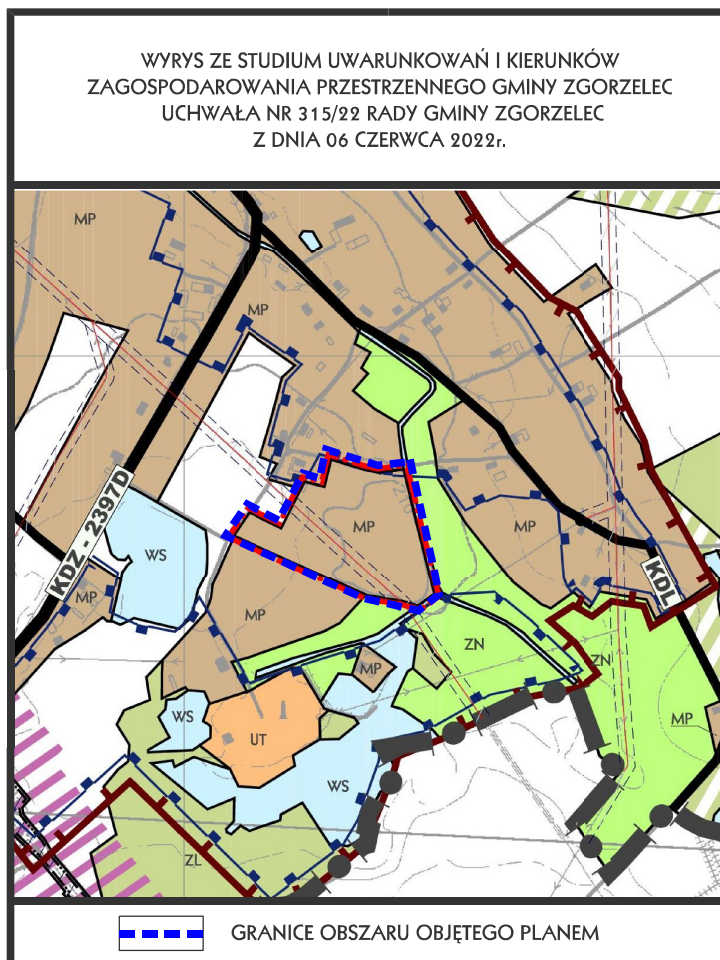
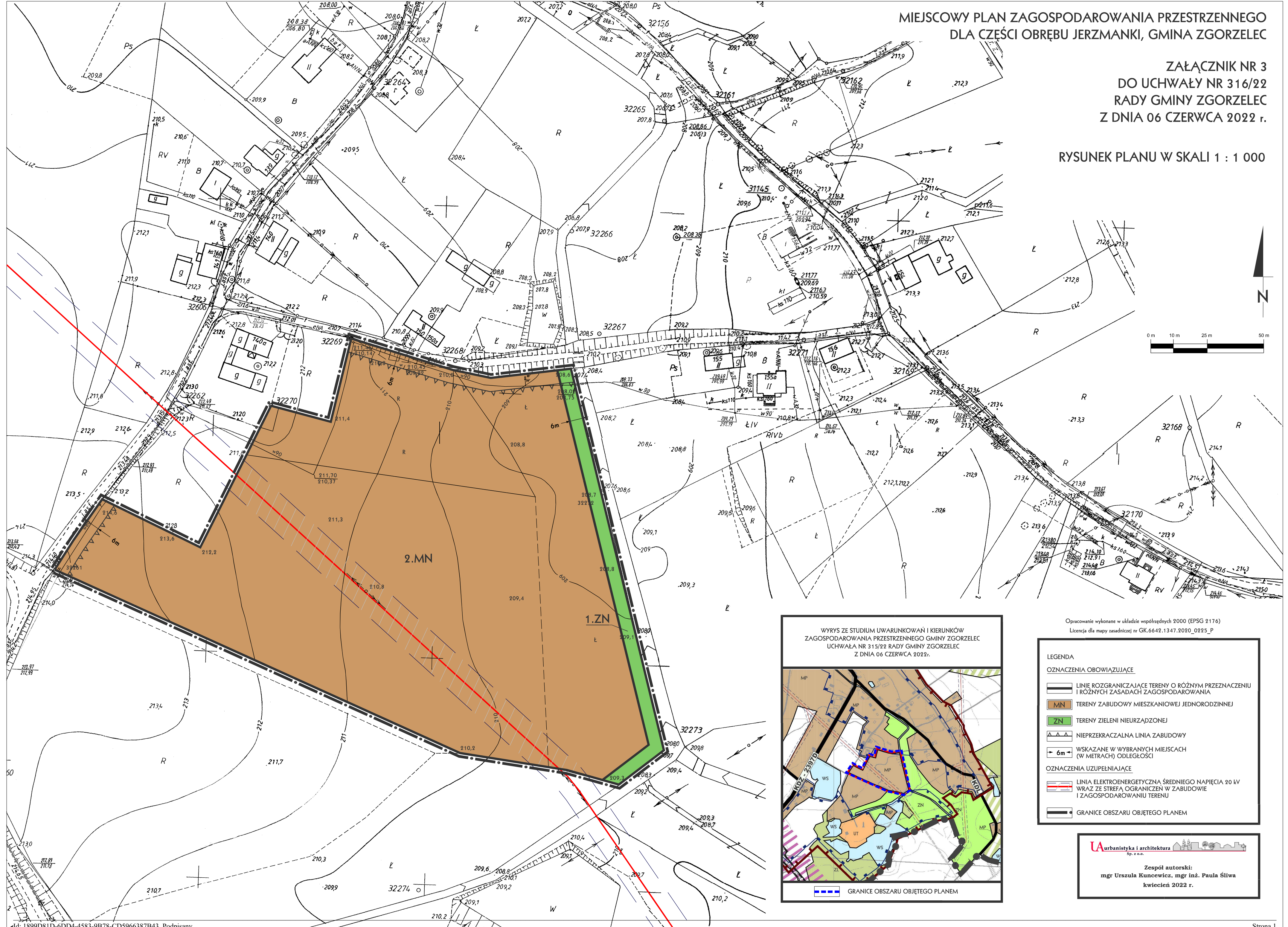
Urbanistyka i architektura
Sp. z o.o.

Zespół autorski:
mgr Urszula Kuncewicz, mgr inż. Paula Śliwa
kwiecień 2022 r.

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBRĘBU JERZMANKI, GMINA ZGORZELEC

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR 316/22
RADY GMINY ZGORZELEC
Z DNIA 06 CZERWCA 2022 r.

RYСУNEK PLANU W SKALI 1 : 1 000



Opracowanie wykonane w układzie współrzędnych 2000 (EPSG 2176)
Licencja dla mapy zasadniczej nr GK.6642.1347.2020_0295_P

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZN TERENY ZIELENI NIURZĄDZONEJ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 6m WSKAZANE W WYBRANYCH MIEJSCACH (W METRACH) ODLEGŁOŚCI

OZNACZENIA UZUPEŁNIAJĄCE

- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV WRAZ ZE STREFĄ OGRANICZEN W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

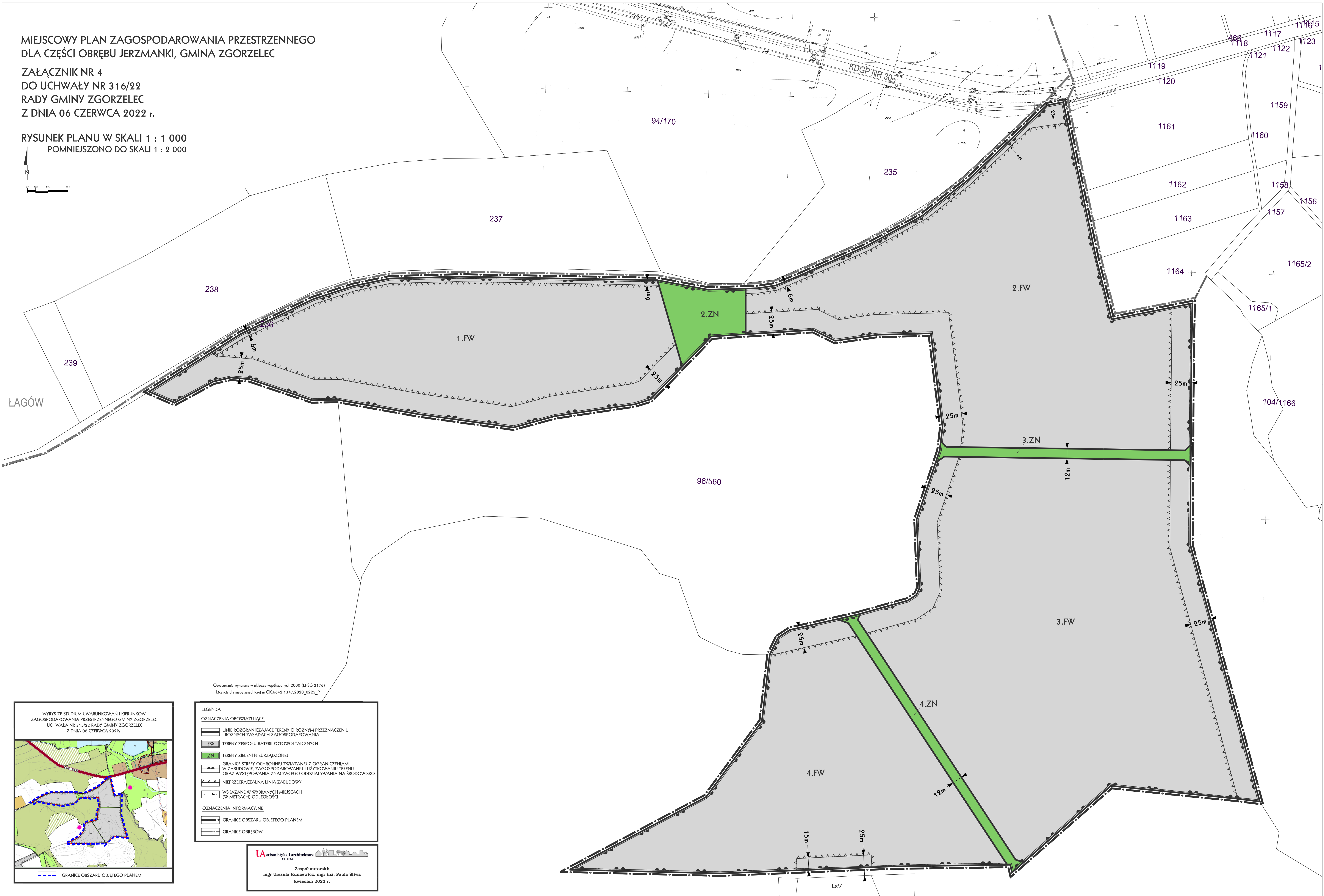
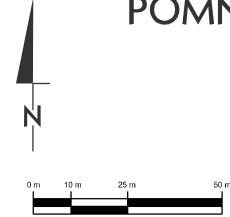
Urbanistyka i architektura
Sp. z o.o.

Zespół autorski:
mgr Urszula Kuncewicz, mgr inż. Paula Śliwa
kwiecień 2022 r.

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBRĘBU JERZMANKI, GMINA ZGORZELEC

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR 316/22
RADY GMINY ZGORZELEC
Z DNIA 06 CZERWCA 2022 r.

RYСУNEK PLANU W SKALI 1 : 1 000
POMNIEJSZONO DO SKALI 1 : 2 000



Opisowanie wykonane w układzie współrzędnych 2000 (EPSG 2176)
Licencja dla mapy zasadniczej w GK.6642.1347.2020_0225_P



LEGENDA	
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE	
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	FW TERENY ZESPOŁU BATERII FOTOWOLTAICZNYCH
	ZN TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
	GRANICE STREFY OCHRONNEJ ZWIĄZANEJ Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE, ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU ORAZ WYSTĘPOWANIA ZNAČĄCEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
	▲▲▲ NIEPRZEKARCZALNA LINIA ZABUDOWY
	15m WSKAZANE W WYBRANYCH MIEJSZACH (W METRACH) ODLEGŁOŚCI
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	GRANICE OBRĘBÓW

Urbanistyka i architektura
Sp. z o.o.

Zespół autorów:
mgr Urszula Kunewicz, mgr inż. Paula Słiwa
kwiecień 2022 r.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr 316/22

Rady Gminy Zgorzelec

z dnia 6 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Zgorzelec rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następujący sposób.

W związku z brakiem zgłoszonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Jerzmanki, gmina Zgorzelec, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków ustaleń planu na środowisko, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr 316/22

Rady Gminy Zgorzelec

z dnia 6 czerwca 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Zgorzelec rozstrzyga co następuje:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Jerzmanki, gmina Zgorzelec nie obciąża budżetu gminy w zakresie zadań związanych z realizacją infrastruktury technicznej oraz ich finansowania.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr 316/22

Rady Gminy Zgorzelec

z dnia 6 czerwca 2022 r.

Zalacznik7.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Zgorzelec w dniu 7 września 2020 r. podjęła Uchwałę Nr 157/20 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Jerzmanki, gmina Zgorzelec.

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została zbadana, przez Wójta zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium zatwierdzonego Uchwałą Nr 46/19 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 29 kwietnia 2019 r. wraz ze zmianami.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym uzasadnieniu przedstawiono:

- 1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.
- 2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.
- 3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad 1) Art. 1 ust. 2

1) W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalono przeznaczenie podstawowe jako:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;
- U – tereny zabudowy usługowej;
- ZN – tereny zieleni nieurządzonej;
- FW – tereny zespołu baterii fotowoltaicznych.

Wprowadzono również ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania poprzez realizację zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej oraz zabudowy usługowej w formie wolnostojącej.

2) W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono wskaźniki i gabaryty dostosowane do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Dla inwestycji – terenów zespołu baterii fotowoltaicznych FW wprowadzono ustalenia:

- wprowadzono zapis dot. zachowania istniejących terenów zieleni wysokiej;
- wyznaczono korytarze ZN wolne od zabudowy o szerokości 12,0 m;
- ustalono linię zabudowy 25,0 m od granicy lasu.

Ponieważ obecnie nie ma przepisów prawnych określających odległość farm fotowoltaicznych od granicy lasu, ustalono tą odległość we własnym zakresie na 25,0 m. Odległość ta wydaje się odpowiednia dla umożliwienia migracji zwierząt dużych i małych. Wzdłuż cieku wodnego wprowadzono również tereny zielone ZN. Dla terenów ZN ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 95% terenu.

3) W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych ustalono:

- obowiązek nieprzekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenów MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dla terenów MN,U – jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej; dla terenów U jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej jedynie w przypadku lokalizacji tej funkcji; teren FW nie podlega ochronie akustycznej;

- gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- z terenów utwardzonych odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

-działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne;
- na terenie FW ogniwa należy lokalizować w zespołach o powierzchni maksymalnie do 8,0 ha; pomiędzy zespołami należy zachować korytarze o szerokości minimum 5,0 m;
- na terenach FW należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne i śródpolne oraz korytarze ekologiczne pomiędzy istniejącymi kompleksami leśnymi.

4)W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej ustalono: w przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych podczas prac ziemnych oraz odkrycia innych zabytków.

5)W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – wprowadzono ustalenia jak wyżej w pkt. 2. Dla osób niepełnosprawnych zapewniono możliwość korzystania z miejsc parkingowych w ilości: dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15.

6)W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni stwierdzono zasadność opracowania planu dla wyodrębnionych działek we wsi Jerzmanki, ze względu na uwarunkowania:

- kontynuację istniejącej zabudowy z możliwością przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
- dogodne powiązania komunikacyjne w układzie dróg dojazdowych;
- możliwości i perspektywy dalszego rozwoju wsi ze względu na istniejące uwarunkowania społeczne i ekonomiczne.

7)W zakresie prawa własności stwierdzono prawo własności do dysponowania gruntami właścicieli terenu.

8)W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzono ustaleń, ze względu na brak przedmiotu tych ustaleń.

9)W zakresie potrzeb interesu publicznego nie wprowadzono ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

10)W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych wprowadzono ustalenia:

-zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

-odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

-odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

-zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń; w przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się przyłączenie do rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

-zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego;

-dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: przez teren objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 20 kV, dla której uwzględniono pas technologiczny, stanowiący strefę ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, o szerokości 14,0 m (po 7,0 m po każdej ze stron linii); zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia; należy zachować wymagane przepisami

odległości projektowanych obiektów od linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi; dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;

-dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 500 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru, w tym również mikroinstalacji wiatrowych;

-w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

Ad 1) Art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ zważył interes publiczny i interesy prawne. Przeprowadzone zostały również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Podjęcie prac nad planem wynika ze zgłoszonych wniosków w sprawie zmiany sposobu użytkowania, z porządkowania ładu przestrzennego wsi oraz z prowadzonej polityki w zakresie pozyskiwania energii odnawialnych.

Granicami planu objęto tereny działek: cz. 2/89, 2/88, 302, 429, 430, obręb Jerzmanki, które w obowiązującym studium uchwalonym w 2019 r. stanowiły grunty rolne. Ustalenia przewidziane do realizacji w planie miejscowym (przeznaczenie na cele MN, MNU i FW) są zgodne z ustaleniami zmiany studium.

Ad 1) Art. 1 ust. 4

Przy lokalizowaniu nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) Tereny objęte planem posiadają dostęp do dróg publicznych i wewnętrznych.
- 2) Nowa zabudowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez zapewnienie dostępu do istniejącej sieci dróg publicznych i tym samym możliwości korzystania z transportu zbiorowego.
- 3) Lokalizacja zabudowy nie spowoduje utrudnienia w przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów.
- 4) Nowa zabudowa została zlokalizowana jako uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz jako kontynuacja istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego układu komunikacyjnego, w granicach jednostki osadniczej obręb Jerzmanki.

Ad 2)

Projekt planu jest zgodny z wynikami analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Zgorzelec. Zgodnie z par. 1 ust. 2 Uchwały Nr 138/16 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 28 kwietnia 2016 r. stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju Gminy Zgorzelec.

Ad 3)

Na podstawie przeprowadzonych w prognozie skutków finansowych, szacunków i obliczeń, należy stwierdzić, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie korzystne dla Gminy. Wystąpią przychody wynikające z podatków od gruntów, od budynków, od gruntów rolnych i leśnych, przychody z tytułu sprzedaży gruntów oraz przychody wynikające opłaty planistycznej i adiacenckiej.

Do niniejszego planu została sporządzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko według ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa Jerzmanki oraz na stronie internetowej urzędu ukazało się ogłoszenie / obwieszczenie Wójta Gminy Zgorzelec o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu z możliwością składania wniosków do projektu planu z zakresu ochrony środowiska.

W gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa Jerzmanki oraz na stronie internetowej urzędu ukazało się ogłoszenie / obwieszczenie Wójta Gminy Zgorzelec o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu z możliwością składania uwag i wniosków do opracowania. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

Projekt planu uzyskał stosowne opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58.

-Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu – *opinia z dnia 06.08.2021 r. i opinia z dnia 14.10.2021 r.*