



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 28 czerwca 2013 r.

Poz. 3952

UCHWAŁA NR 229/13 RADY GMINY ZGORZELEC

z dnia 25 marca 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jędrzychowice, uchwalonego uchwałą Nr 265/97 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 30 lipca 1997r., zmienionego uchwałą Nr 264/01 z dnia 4 września 2001r., uchwałą Nr 279/01 z dnia 26 października 2001r., uchwałą Nr 328/02 z dnia 8 lipca 2002r., uchwałą Nr 13/2006 z dnia 28 grudnia 2006r., uchwałą Nr 56/2007 z dnia 17 września 2007r. oraz uchwałą Nr 171/2009 z dnia 16 lutego 2009r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 i art. 41. ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i na podstawie art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 287/2010 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 27 września 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jędrzychowice, zmienioną uchwałą Nr 40/11 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 28 kwietnia 2011r., po stwierdzeniu że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec przyjętego przez Radę Gminy Zgorzelec uchwałą Nr 165/2000 z dnia 19 czerwca 2000r., częściowo zmienionego uchwałą Nr 193/05 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 28 lutego 2005r. oraz zmienionego kompleksowo uchwałą Nr 55/07 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 17 września 2007r., Rada Gminy Zgorzelec uchwala, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jędrzychowice, zwaną dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
- 2) 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 - załącznik nr 3.

§ 2. Plan obejmuje centralny obszar wsi Jędrzychowice określony na rysunku planu, o którym mowa w §1 ust.2.

§ 3. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5) granice przestrzeni publicznych oraz wymagania wynikające z potrzeb ich kształtowania,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 13) granice terenów z dopuszczeniem budowy obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń.

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich obiektów na obszarze planu,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak takich terenów na obszarze planu,
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego, ze względu na brak dla obszaru planu map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego.

§ 5. Ilekcć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia,
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych; linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków, balkonów, loggii, ryzalitów, wykuszy, okapów, zadaszeń nad wejściami, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni itp., których wysięg poza tę linię nie może przekraczać 1,5 m, a także budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14,
- 5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku,
- 6) usługach – należy przez to rozumieć działalności zaliczone do sektora usług zgodnie z *Polską Klasyfikacją Wyrobów i Usług*, z wyjątkiem handlu targowiskowego,
- 7) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, których realizacja nie zaliczona jest do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów;

ewentualna uciążliwość usług mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie może przekraczać swym zasięgiem granic własności terenu,

- 8) miejscu postojowym - należy przez to rozumieć miejsce postojowe dla samochodu osobowego lub stanowisko garażowe,
- 9) mieszkaniach towarzyszących - należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania,
- 10) powierzchni użytkowej funkcji handlowej lub usługowej - należy przez to rozumieć powierzchnie zdefiniowane w *Polskiej Normie ISO 9836:1997*,
- 11) starodrzewie - należy przez to rozumieć drzewostan o wieku powyżej 100 lat,
- 12) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne, w momencie podejmowania uchwały, o której mowa w §1 ust.1, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
- 13) budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed hałasem zewnętrznym należy przez to rozumieć budynki i pomieszczenia na stały pobyt ludzi oraz budynki i pomieszczenia związane z czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 6. 1. Obowiązującymi graficznymi ustaleniami oznaczonymi na rysunku planu są:

- 1) granice planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) symbole określające przeznaczenie terenów,
- 6) granice strefy „A” ochrony konserwatorskiej,
- 7) granica strefy „K” ochrony konserwatorskiej,
- 8) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej,
- 9) granica strefy ochronnej od cmentarza,
- 10) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,
- 11) strefa zakazu sytuowania budynków z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami,
- 12) dominanta.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, w tym występujące poza granicami planu, nie są ustaleniami obowiązującymi - stanowią jedynie informację.

Rozdział 2.

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 7. **Przeznaczenie terenów.** Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem **M**, przez co należy rozumieć tereny usytuowane w strefie historycznej wsi zabudowane lub przeznaczone do zabudowania budynkami jednorodziennymi lub wielorodzinnymi, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi, miejscami postojowymi, dojazdami, przyłączami infrastruktury technicznej, ogrodzeniami oraz zielenią ozdobną i ogrodami przydomowymi,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** przez co należy rozumieć tereny usytuowane poza strefą historyczną wsi, zabudowane lub przeznaczone do zabudowania budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi, miejscami postojowymi, dojazdami, przyłączami infrastruktury technicznej, ogrodzeniami oraz zielenią ozdobną i ogrodami przydomowymi,

- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem **M/U**, przez co należy rozumieć istniejącą lub planowaną zabudowę mieszkaniową oraz, lub zabudowę obiektami usług nieuciążliwych, w tym obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m²,
- 4) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**, przez co należy rozumieć tereny istniejącej lub planowanej zabudowy zagrodowej,
- 5) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **U**, przez co należy rozumieć tereny zabudowane lub przeznaczone do lokalizacji budynków służących prowadzeniu usług finansowanych ze środków niepublicznych, nastawionych na zysk, służących zaspokojeniu potrzeb ludności, będących w zarządzaniu osób fizycznych, spółek, przedsiębiorstw usługowych, itp.; do usług tych należą przede wszystkim usługi: handlu, gastronomii, rzemiosła, zamknięte urządzenia sportowe, niepubliczne urządzenia obsługi ludności, w tym prywatne gabinety lekarskie itp.,
- 6) tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**, przez co należy rozumieć tereny zabudowane lub przeznaczone do lokalizacji budynków służących realizacji celu publicznego, będących w zarządzaniu pośrednim lub bezpośrednim jednostek władz państwowych, samorządowych, organizacji społecznych, związków religijnych, itp.; do usług tych należą: administracja publiczna, publiczne usługi: oświaty, zdrowia i opieki społecznej, świetlice, biblioteki itp.,
- 7) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem **US**, przez co należy rozumieć tereny przeznaczone do lokalizacji obiektów służących prowadzeniu usług związanych ze sportem, rekreacją, turystyką i odnową biologiczną,
- 8) tereny aktywności gospodarczej oznaczone na rysunku planu symbolem **UE**, przez co należy rozumieć tereny przeznaczone do lokalizacji usług komercyjnych, obiektów produkcyjnych i obiektów obsługi technicznej rolnictwa,
- 9) tereny produkcji i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolem **P**, przez co należy rozumieć tereny przeznaczone do lokalizacji obiektów przetwórstwa przemysłowego, składów oraz baz budowlanych i transportowych oraz związanych z gospodarczym wykorzystaniem surowców wtórnych,
- 10) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **IT**, przez co należy rozumieć tereny zabudowane lub przeznaczone do lokalizacji obiektów i urządzeń kanalizacyjnych, wodociągowych, elektroenergetyki, gazownictwa oraz unieszkodliwiania odpadów,
- 11) tereny obsługi komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**, przez co należy rozumieć tereny zabudowane lub przeznaczone do lokalizacji stacji paliw, stacji gazu płynnego, stanowisk obsługowo-diagnostycznych pojazdów samochodowych i parkingów lub innych obiektów służących obsłudze pojazdów,
- 12) tereny dróg oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** przez co należy rozumieć istniejące i planowane drogi publiczne i wewnętrzne oraz ciągi piesze i pieszo-jezdne,
- 13) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP** przez co należy rozumieć tereny istniejących parków i tereny przeznaczone pod skwery i pasy izolacyjne,
- 14) tereny cmentarza oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC** przez co należy rozumieć tereny istniejącego cmentarza,
- 15) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**, przez co należy rozumieć możliwość zlokalizowania na tych terenach zieleni urządzonej lub trwałą adaptację istniejących ekosystemów roślinnych,
- 16) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL** przez co należy rozumieć tereny istniejących lasów,
- 17) tereny ekosystemów roślinno-wodnych oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN** przez co należy rozumieć tereny przeznaczone na użytki zielone, wody i zadrzewienia, wyłączone spod trwałej zabudowy,
- 18) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,
- 19) tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, przez co należy rozumieć tereny przeznaczone pod uprawy rolne,

20) tereny obsługi produkcji rolnej i leśnej oznaczone na rysunku planu symbolem **RU** przez co należy rozumieć tereny zabudowane lub przeznaczone pod obiekty i urządzenia technicznej obsługi rolnictwa.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenów, dla których nie określono na rysunku planu linii zabudowy, należy stosować odległość planowanej zabudowy od granicy działki i zabudowy sąsiedniej oraz od elementów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami szczególnymi lub z ustaleniami niniejszej uchwały.

3. Wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 15 m; ograniczenie to nie dotyczy wieży kościoła usytuowanego na terenie 2UP.

4. Wymiar pionowy budynku, wraz z zamocowanym na nim urządzeniem, mierzony od poziomu terenu nie może być większy niż 17 m.

5. Wymiar pionowy budynku garażowego i gospodarczego towarzyszącego zabudowie mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 6 m.

6. Nowe obiekty należy kształtować w sposób nawiązujący do charakteru zabudowy istniejącej.

7. Zakazuje się:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem dopuszczonych na terenie KDA,
- 2) realizacji obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych, w tym w szczególności obejmujących złomowiska, składowiska samochodów i ich części oraz odpadów budowlanych i przemysłowych,
- 3) grodzenia nieruchomości przyległych do cieków wodnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej,
- 4) stosowania ogrodzeń pełnych wzdłuż dróg publicznych.

8. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na danym terenie.

9. Ustala się następujące zasady sytuowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) powierzchnia tablicy reklamowej, reklamy świetlnej lub podświetlanej nie może być większa niż 5,0 m², a w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „K” nie może być większa niż 2,5 m²,
- 2) reklamy świetlne i podświetlane nie mogą być uciążliwe dla użytkowników sąsiednich budynków oraz powodować olśnienia przechodniów i użytkowników jezdni,
- 3) odległość reklam i znaków informacyjno-plastycznych nie może być mniejsza niż:
 - a) 20 m od znaków drogowych oraz od innych reklam i znaków,
 - b) 3 m od krawędzi jezdni,
 - c) 20 m od skrzyżowania ulic.
- 4) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - a) na drzewach,
 - b) na obiektach małej architektury,
 - c) na słupach oświetleniowych i elektrycznych.

10. Obiekty małej architektury dopuszcza się na wszystkich terenach KDPI i ZP z zastrzeżeniem ust.11.

11. Usytuowanie i rodzaj materiału obiektów małej architektury na terenach ZP2, ZP3, ZP4 i ZP5 wymaga akceptacji właściwej służby ochrony zabytków.

12. Wjazd na działkę budowlaną ustala się wyłącznie z dróg lokalnych, dojazdowych, wewnętrznych lub z ciągów pieszo-jezdných oraz, za zgodą zarządcy drogi, z drogi KDG/Z.

13. Zakazuje się lokalizowania bezpośrednich zjazdów do, usytuowanej poza granicą planu, drogi krajowej nr 94.

14. Wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 1,2, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.

§ 9. Zasady ochrony środowiska i przyrody

1. Uciążliwość wywoływana prowadzoną działalnością nie może przekraczać wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych, poza linie rozgraniczające terenu wyznaczonego planem dla tej działalności.

2. Wprowadza się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej, z części terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, przed podjęciem działalności realizacyjnej.

3. Wprowadza się zakaz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do wód gruntowych i powierzchniowych oraz do ziemi, z zastrzeżeniem §14 ust. 3.

4. Wody opadowe z dróg, placów, parkingów oraz stacji paliw, w których dokonywane jest przyjmowanie i wydawanie produktów naftowych, mają być kierowane do instalacji deszczowo-przemysłowej, a następnie do urządzenia oczyszczającego; oczyszczone wody należy kierować do istniejących cieków wodnych.

5. Gospodarka odpadami komunalnymi prowadzona będzie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Zgorzelec.

6. Ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) MN - należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) M i MN/U - należą do terenów mieszkaniowo-usługowych,
- 3) RM - należą do terenów zabudowy zagrodowej,
- 4) US i ZP - należą do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- 5) UP z wyłączeniem terenów UP2 - należą do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; pozostałe kategorie przeznaczenia terenu wymienione w §7 nie należą do żadnego z rodzajów terenów, dla których przepisy dotyczące ochrony środowiska określają dopuszczalny poziom hałasu.

7. Wyznacza się strefy bezpieczeństwa przed promieniowaniem elektromagnetycznym od napowietrznych linii elektroenergetycznych:

- 14,5 m od osi linii wysokiego napięcia 110kV,

- 10 m od osi linii średniego napięcia 20kV,

w obrębie których zakazuje się sytuowania budynków.

8. Zakaz, o którym mowa w ust. 7 nie obowiązuje w przypadku skablowania linii.

9. Wyznacza się strefę zakazu sytuowania budynków z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami, z zastrzeżeniem ust. 10.

10. Budynki, o których mowa w ust.9 należy sytuować w stosunku do dróg i linii kolejowej w odległości o ograniczonym poziomie hałasu i drgań; w przypadku przekroczenia poziomów dopuszczalnych należy stosować pasy zieleni izolacyjnej lub inne skuteczne zabezpieczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Wyznacza się strefę ochronną od granic cmentarza o szerokości 50 m, w obrębie której obowiązują przepisy szczególne.

§ 10. Zasady ochrony środowiska kulturowego

1. Ustala się strefę „A” ochrony konserwatorskiej dla dwóch enklaw o granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust.1, przedmiotem ochrony są wskazane na rysunku planu:

1) wpisane do rejestru zabytków:

- a) kościół parafialny p.w. Narodzenia NMP; 2 poł.. XIIIw.; nr rej. 1266 z dn. 2.04.1965.,
- b) cmentarz ewangelicki, obecnie rzymsko-katolicki; 2 poł.. XIXw.; nr rejestru 984/J z dn. 2.10. 1989.,
- c) dwór (ruina); poł. XVI w., 1611; nr rejestru 1271 z dn. 6.04.1965.,
- d) park, nr rejestru 809/J z dn. 4.01.1984.

2) wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- a) brama i mur na dawnym cmentarzu przy kościele; XVII – XVIII w.,
- b) dawna gospoda i dom gminy wiejskiej, dom mieszkalny nr 7; przed 1826,
- c) dawna stara szkoła ewangelicka, obecnie dom mieszkalny nr 8; 1 ćw. XIX w.,
- d) plebania ewangelicka, obecnie katolicka dom nr 9 ; XVIII w.,
- e) zagroda nr 10; ok. 1870-1880,
- f) oficyna w zespole dawnego dworu, obecnie dom mieszkalny nr 53, 1 ćw. XIX w.
- g) dom mieszkalny w zespole dawnego dworu, nr 53, 4 ćw. XIX w.

3. Ustala się strefę „K” ochrony konserwatorskiej dla dwóch enklaw o granicach wyznaczonych na rysunku planu.

4. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 3:

1) przedmiotem ochrony jest krajobraz kulturowy w granicach historycznego układu ruralistycznego, w tym wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- a) dom mieszkalny nr 3; pocz. XIX w.,
- b) zagroda nr 11; kon. XIX w.,
- c) dom mieszkalny nr 14; lata 30 XX w.,
- d) zagroda nr 18; XIX/XX w.,
- e) dom mieszkalny nr 23; 1932r.,
- f) dom mieszkalny nr 26; lata 20-30 XX w.;
- g) zagroda, obecnie budynek mieszkalno-gospodarczy nr 60, 2 połowa XIX w.,
- h) zagroda nr 61a i 62 ; 3 ćw. XIX w.:
- i) zagroda, obecnie budynek mieszkalno-gospodarczy nr 63, 1863-1900,
- j) szkoła, nr dz. 262/1; lata 30-40 XX w.,
- k) dom mieszkalny nr 76; 4 ćw. XIX w.,
- l) zajazd, obecnie budynek mieszkalny nr 78;1826r., ł) zagroda nr 82; 1861:
- m) zagroda nr 85; 4 ćw. XIX w:
- n) zagroda nr 87; 4 ćw. XIX w.:
- o) dom mieszkalny nr 88; 3 ćw. XIX w.,
- p) zagroda nr 89; obecnie budynki mieszkalno-gospodarcze i usługowe; pocz. XIX w.,
- r) zagroda nr 95; 3 ćw. XIX w.,
- s) zagroda nr 96; 4 ćw. XIX w.,
- t) dom mieszkalny nr 98; 1923r.,

- u) zagroda nr 99; 4 ćw. XIX w.,
- w) dom mieszkalny nr 100, ok. 1910r,
- y) dom mieszkalny nr 100a, 4 ćw. XIX w.,
- z) dom mieszkalny nr 105; lata 30 XX w.

2) obiekty nowe należy formą, kompozycją i wystrojem elewacji, kształtem dachów, rodzajem materiałów i kolorystyką, dostosowywać do lokalnej wartościowej zabudowy regionalnej.

5. Przy wszelkich działaniach dotyczących obiektu wpisanego do rejestru zabytków oraz jego otoczenia należy uwzględnić ustalenia zawarte w decyzji o wpisie tego obiektu do rejestru zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ochrona obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków dotyczy ich gabarytów, kształtu i pokrycia dachu oraz elementów wystroju.

7. Przy remoncie, przebudowie lub modernizacji obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków należy, z zastrzeżeniem §22 ust.3 i 4, dążyć do zachowania jednolitej historycznej bryły, formy, wystroju i kompozycji elewacji (w tym formy i podziału stolarki okiennej i drzwiowej) stosując oryginalne materiały budowlane lub o zbliżonym wyrazie estetycznym zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi zawartymi na kartach adresowych gminnej ewidencji zabytków.

8. Dopuszcza się, pod nadzorem służby konserwatorskiej, rozbiórkę budynków i budowli znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, a nie wpisanych do rejestru zabytków, gdy jest to uzasadnione względami technicznymi.

9. Ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej - obserwacji archeologicznej, o granicach wyznaczonych na rysunku planu.

10. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 9 przedmiotem ochrony są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne.

11. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 9, przy realizacji prac ziemnych wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

1. Na obszarze planu określono:

- 1) granice projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „Pieńska Dolina Nysy Łużyckiej” (PLH 020086) – na rysunku planu,
- 2) obiekty wpisane do rejestru zabytków – w §10 ust.2 pkt 1 oraz na rysunku planu,
- 3) granice złoża surowców mineralnych – na rysunku planu.

2. Sposób zagospodarowania terenów i obiektów, o których mowa w ust. 1 określają przepisy odrębne.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. W granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej działki budowlane powstające w wyniku scalania i podziału nieruchomości muszą mieć:

- 1) w zabudowie wolno stojącej - powierzchnię minimum 1000 m², a szerokość frontu działki nie mniejszą niż 17 m,
- 2) w zabudowie bliźniaczej - powierzchnię minimum 800 m², a szerokość frontu działki nie mniejszą niż 14 m,
- 3) w zabudowie zagrodowej - powierzchnię minimum 1500 m², a szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m.

2. Na terenach innych niż określonych w ust.1 powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2 m², a szerokość frontu działki – mniejsza niż 2 m.

3. Kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40°.

4. Jeżeli w planie przeznaczono część działki gruntu rolnego na cele budowlane, to dla pozostałej części działki należy zapewnić dostęp do drogi publicznej poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej albo ustanowienie dla niej służebności drogowej.

5. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZN mogą stanowić część, wyznaczanych na podstawie niniejszego planu, działek budowlanych.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, tereny oznaczone symbolami ZN mogą być wliczone do powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Na obszarze planu wyznacza się:

- 1) teren autostrady **KDA** ,
- 2) drogę główną **KDG** w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 351 relacji: droga krajowa Nr 94 - Jędrzychowice - Zgorzelec - Jędrzychowice – Pieńsk - Jagodzin; klasa tej drogi w granicach planu, po zrealizowaniu nowego odcinka w kierunku Pieńska (poza granicą planu), ulegnie zmianie do drogi zbiorczej **Z** ,
- 3) drogi lokalne **KDL** , w tym drogi w ciągach dróg powiatowych: Nr 2395D relacji Jędrzychowice – Łagów oraz Nr 2403D, relacji Węgliniec – Dłużyna – Jędrzychowice,
- 4) drogi dojazdowe **KDD** ,
- 5) drogi transportu rolnego **KDg** ,
- 6) drogi wewnętrzne **KDW** ,
- 7) ciągi pieszo - jezdne **KDPj** ,
- 8) ciągi piesze **KDpp** ,
- 9) place **KDPI** .

2. Połączenie z drogą krajową Nr 94 (pozostającą poza granicą planu) dopuszcza się wyłącznie na skrzyżowaniu z drogą **KDL** .

3. Nie dopuszcza się bezpośrednich zjazdów na drogę krajową Nr 94.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych i przeciwpożarowych z istniejących ujęć wody.

2. Odprowadzenie ścieków komunalnych następować będzie poprzez układ kanalizacji sanitarnej kierujący ścieki do oczyszczalni ścieków na terenie 2IT.

3. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do cieków wodnych lub projektowanych kanałów deszczowych; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do gruntu.

5. Wody opadowe i roztopowe, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi, winny przed odprowadzeniem do odbiornika podlegać oczyszczeniu w stopniu zapewniającym usunięcie zawiesin ogólnych oraz substancji ropopochodnych, do wartości zgodnych z przepisami odrębnymi.

6. Zaopatrzenie wsi w gaz – z dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci po spełnieniu warunków technicznych przyłączenia na zasadach określonych przez operatora sieci.

7. Dostawę energii elektrycznej ustala się liniami średniego napięcia.

8. Zasilanie w energię elektryczną odbiorców ustala się liniami niskiego napięcia z istniejących i planowanych stacji transformatorowych oraz z fotowoltaicznych źródeł energii, usytuowanych na działce odbiorcy, o mocy ograniczonej do 100kW na terenach usług (U), terenach aktywności gospodarczej (UE) i terenach produkcji i magazynów (P) oraz do 40kW na pozostałych terenach przeznaczonych pod zabudowę.

9. Dopuszcza się skablowanie i przełożenie linii elektroenergetycznych na warunkach określonych przez władającego liniami i za zgodą właściwych organów administracji publicznej.

10. Zaopatrzenie w ciepło obiektów usługowych, produkcyjnych i innych niemieszkalnych ustala się w oparciu o olej opałowy, gaz, energię elektryczną lub inne ekologiczne źródła energii.

11. Dla potrzeb ogrzewania budynków mieszkalnych dopuszcza się paliwo stałe (węgiel, koks, drewno).

12. Istniejące sieci teletechniczne nie kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem – do zachowania.

13. Dopuszcza się rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej na całym obszarze objętym planem.

14. Odpady po ich segregacji należy przetransportować na wysypiska odpadów zlokalizowane zgodnie z odrębnymi przepisami.

15. Dla obiektów budowlanych należy przewidzieć miejsca na place pod śmietniki i umożliwić segregację odpadów.

16. Dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej na całym obszarze planu na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą terenu oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi.

§ 15. Ustala się granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów 17U, 18U, 19U, 20U, 21U i 22U.

§ 16. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: UP1, KDA1, KDG1, KDG2, KDL1 – KDL15, KDD1– KDD16, KDPj1 – KDPj21, KDPP1 – KDPP3, KDg1 – Kdg4, KDPl1 – KDPl3, ZP3, ZP4, ZC1, IT2 - T13.

§ 17. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Do czasu realizacji ustaleń planu, nie dopuszcza się zmiany aktualnego użytkowania terenu oraz tymczasowego zagospodarowania go na inne cele.

2. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy tymczasowego zagospodarowania terenów służącego realizacji obiektów o przeznaczeniu ustalonym w planie.

§ 18. Stawki procentowe. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 15 ust.2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 20% dla terenów zabudowy usługowej **U**, terenów aktywności gospodarczej **UE**, terenów obsługi komunikacji samochodowej **KS**,
- 2) 10% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3. USTALENIA DLA TERENÓW

§ 19. Tereny zabudowy mieszkaniowej - M

1. W granicach terenów **M** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i, lub wielorodzinnej określone w §7 pkt 1.

2. Dopuszcza się wbudowane usługi nieuciążliwej o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku.

3. Dopuszcza się drogi wewnętrzne.

4. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 15 m.

6. Liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem ust.7.

7. Trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszu budynku przykrytym dachem o nachyleniu jak w ust. 8 i o ścianie kolankowej o wysokości nie wyższej niż 1,20 m.

8. Obowiązują dachy strome symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi o kącie nachylenia wszystkich połaci dachowych dostosowanym do zabudowy sąsiedzkiej w granicach 38⁰ - 45⁰.

9. Wskaźnik intensywności zabudowy działki nie może być wyższy niż 0,6 z zastrzeżeniem ust.10.

10. Wskaźnik intensywności zabudowy ustalony w ust.9 nie dotyczy działek z istniejącą zabudową, na których wskaźnik 0,6 został osiągnięty w chwili uchwalenia planu.

11. Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej nie może być niższa niż 40%.

12. Ustala się obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie oraz dodatkowo 1 miejsca w przypadku występowania usługi wbudowanej.

13. Zakazy i ograniczenia sytuowania budynków określone w §9 ust. 9 i 10 obowiązują na terenach M11, M17, M19 i M33.

14. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące obiektów budowlanych określone w §10 ust.6, 7 i 8 obowiązują na wszystkich terenach M z wyjątkiem terenu M12.

15. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące zabytków archeologicznych określone w §10 ust.10 i 11 obowiązują na wszystkich terenach M z wyjątkiem terenu M12.

16. Na terenie M12 z robót budowlanych dopuszcza się przebudowę budynków istniejących i montaż tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 20. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN

1. W granicach terenów **MN** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określone w §7 pkt 2.

2. Nie dopuszcza się realizacji zabudowy szeregowej.

3. W lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

4. Dopuszcza się drogi wewnętrzne.

5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

6. Maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 9 m.

7. Liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2, z zastrzeżeniem ust. 8.

8. Drugą kondygnację nadziemną w nowo wznoszonych budynkach dopuszcza się wyłącznie w poddaszu przykrytym dachem o nachyleniu jak w ust.9 i o ścianie kolankowej o wysokości nie wyższej niż 1,20 m.

9. Obowiązują dachy strome symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 30°.

10. Wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż:

- 0,35 dla zabudowy wolno stojącej,

- 0,45 dla zabudowy bliźniaczej.

11. Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej nie może być niższa niż:

- 65% dla zabudowy wolno stojącej,

- 55% dla zabudowy bliźniaczej.

12. Wjazd na działkę budowlaną ustala się wyłącznie z dróg lokalnych, dojazdowych, wewnętrznych lub z ciągów pieszo-jezdných oraz, za zgodą zarządcy drogi, z drogi KDG; zakazuje się lokalizowania bezpośrednich zjazdów do drogi krajowej Nr 94.

13. Dopuszcza się dojazd do terenu MN26 poprzez drogę wewnętrzną na terenie M/U14.

14. Ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie działki budowlanej 2 miejsc postojowych oraz dodatkowo 1 miejsca w przypadku występowania wbudowanego lokalu użytkowego.

15. Zakazy i ograniczenia sytuowania budynków określone w:

- §9 ust.7 obowiązują na terenach MN19, MN20, MN21, MN30, MN31 i MN32,

- §9 ust. 9 i 10 obowiązują na terenach MN5, MN19, MN27 i MN36.

16. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące obiektów budowlanych określone w §10 ust.6, 7 i 8 obowiązują na terenach MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN10, MN22 (część), MN23, MN24 (część), MN33 (część), MN34 i MN37.

17. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące zabytków archeologicznych określone w §10 ust. 10 i 11 obowiązują na terenach MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11 (część), MN14 (część), MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN29 (część), MN30 (część), MN31, MN32 (część), MN33 (część), MN34 i MN37.

§ 21. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – M/U

1. W granicach terenów **M/U** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami określone w §7 pkt 3.

2. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

3. Dopuszcza się drogi wewnętrzne.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 15 m.

6. Liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem ust.7.

7. Trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszu budynku przykrytym dachem o nachyleniu jak w ust.8 i o ścianie kolankowej o wysokości nie wyższej niż 1,20 m

8. Obowiązują dachy strome symetryczne, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi o kącie nachylenia połaci dachowej dostosowanym do zabudowy sąsiedzkiej w granicach 38° - 45° .

9. Ustalenie dotyczące kąta nachylenia połaci dachowej, o którym mowa w ust. 8 nie obowiązuje w stosunku do budynków usytuowanych na terenach nie objętych strefami ochrony konserwatorskiej „A” i „K”.

10. Wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,6.

11. Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej nie może być niższa niż 35%.

12. Ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie działki budowlanej 2 miejsc postojowych oraz 1 miejsca na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji handlowej lub usługowej.

13. Zakazy i ograniczenia sytuowania budynków określone w §9 ust. 9 i 10 obowiązują na terenie M/U10.

14. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące obiektów budowlanych określone w §10 ust.6, 7 i 8 obowiązują na terenach M/U1, M/U3, M/U4, M/U5, M/U6, M/U7, M/U8, M/U9 (część), M/U10 (część), M/U12, M/U13, M/U14 i M/U15.

15. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące zabytków archeologicznych określone w §10 ust. 10 i 11 obowiązują na terenach M/U1, M/U2, M/U3, M/U4, M/U5, M/U6, M/U7, M/U8, M/U9, M/U10, M/U11, M/U12, M/U13, M/U14, M/U15, M/U16 i M/U17.

§ 22. Tereny zabudowy zagrodowej - RM

1. W granicach terenów **RM** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny istniejącej zabudowy zagrodowej określone w §7 pkt 4.

2. Dopuszcza się przebudowę oraz zmianę użytkowania budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe, usługowe i drobną produkcję.

3. Przebudowa, o której mowa w ust.2 może dopuszczać zmianę liczby kondygnacji oraz dobudowę elementów służących komunikacji pionowej, a także wprowadzanie lukarn w połaciach dachowych.

4. Suma szerokości lukarn, o których mowa w ust. 2 nie może przekroczyć 40% długości okapu.

5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

6. Wysokość nowych budynków nie może być większa niż 9 m, a liczbę kondygnacji nadziemnych ustala się na 2, w tym poddasze użytkowe.

7. Obowiązują dachy strome symetryczne, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi o kącie nachylenia połaci dachowej dostosowanym do zabudowy sąsiedzkiej w granicach 38° - 45° .

8. Ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie działki budowlanej 2 miejsc postojowych oraz co najmniej 1 miejsca na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej funkcji handlowej lub usługowej a także 1 miejsca na 2 pracowników w przypadku usytuowania na działce drobnej produkcji.

9. Zakazy i ograniczenia sytuowania budynków określone w:

- §9 ust.7 obowiązują na terenach RM7 i RM8,
- §9 ust. 9 i 10 obowiązują na terenach RM1 i RM5.

10. Na wszystkich terenach RM obowiązują ustalenia § 10 ust. 6, 7, 8, 10 i 11 dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego.

§ 23. Tereny zabudowy usługowej - U

1. W granicach terenów U ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej określone w §7 pkt 5.

2. Budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 dopuszcza się wyłącznie na terenach 17U, 18U, 19U, 20U, 21U i 22U.

3. Na działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę usługową dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z zastrzeżeniem §9 ust.7 i 9; zabudowy mieszkaniowej nie dopuszcza się na terenach U1, U2, U3, U4, U5, U7, U9, U10 i U11.

4. Dopuszcza się drogi wewnętrzne.

5. Powierzchnia terenu wyznaczonego pod zabudowę mieszkaniową, o której mowa w ust.3, nie może być większa niż 10% powierzchni działki.

6. W budynkach usługowych dopuszcza się mieszkania towarzyszące o powierzchni mieszkalnej nie większej niż 15% powierzchni użytkowej obiektu usługowego.

7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

8. Maksymalna wysokość budynków zgodnie z §8 ust. 3 i 4.

9. Dopuszcza się dachy płaskie z zastrzeżeniem ust. 10.

10. Na terenach U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U15, U16 U25 i U26 obowiązują dachy strome symetryczne, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi o kącie nachylenia połaci dachowej 20° - 45° .

11. Wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 1,0.

12. Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej nie może być niższa niż 15%.

13. W obrębie działki budowlanej, należy zapewnić co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej funkcji handlowej lub usługowej oraz 1 miejsce na 2 pracowników, a w przypadkach, o których mowa w ust.3 i 6 dodatkowo 2 miejsca postojowe; 7-8% miejsc postojowych należy przewidzieć jako miejsca dla osób niepełnosprawnych.

14. Dla terenu U10 jako miejsca parkingowe mogą być uwzględniane miejsca na terenie KS4.

15. Zakazy i ograniczenia sytuowania budynków określone w:

- § 9 ust. 7 obowiązują na terenach U17, U18, U19, U 20, U 21, U22, U23, U27 i U29,
- § 9 ust. 9 i 10 obowiązują na terenach U5, U6, U13, U14, U17, U18, U19, U21, U22 i U23.

16. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące obiektów budowlanych określone w §10 ust. 6, 7 i 8 obowiązują na terenach U1(część), U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U15, U16 i U26.

17. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące zabytków archeologicznych określone w § 10 ust. 10 i 11 obowiązują na terenach U1(część), U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U15, U16, U17, U18, U19, U20, U21, U22, U23, U25 i U26.

§ 24. Tereny usług publicznych - UP

1. W granicach terenów **UP** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny usług publicznych określone w §7 pkt 6.

2. Dopuszcza się mieszkania towarzyszące.

3. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem §8 ust. 3, 4 i 5.

5. Nie określa się kształtu dachów.

6. Wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,4.

7. Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej nie może być niższa niż 30%.

8. Wjazd na działkę budowlaną dopuszcza się z przyległych dróg.

9. Miejsca postojowe dopuszcza się poza terenami UP1 i UP2.

10. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące obiektów budowlanych określone w §10 ust. 5 obowiązują na terenie UP2.

11. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące obiektów budowlanych określone w §10 ust. 6, 7 i 8 obowiązują na terenie UP1.

12. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące zabytków archeologicznych określone w §10 ust. 10 i 11 obowiązują na terenach UP1 i UP2.

§ 25. Tereny usług sportu i rekreacji - US

1. W granicach terenów **US** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji określone w §7 pkt 7.

2. Dopuszcza się obiekty gastronomiczne i hotelowe oraz kempingi i pola namiotowe.

3. Dopuszcza się drogi wewnętrzne.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Maksymalna wysokość budynków zgodnie z §8 ust. 3, 4 i 5.

6. Obowiązują dachy strome symetryczne, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnym o kącie nachylenia połaci dachowej w granicach 20° - 45°.

7. Dla terenu US1 należy zapewnić 25 miejsc postojowych na terenach dróg KDD15 i KDD16.

8. Na terenie US2 w obrębie działki budowlanej, należy zapewnić co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej.

9. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące zabytków archeologicznych określone w §10 ust. 10 i 11 obowiązują na terenach US1 i US2.

§ 26. Tereny aktywności gospodarczej – UE

1. W granicach terenów **UE** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny aktywności gospodarczej określone w §7 pkt 8.

2. Dopuszcza się magazyny i składy z zastrzeżeniem §8 ust. 7 pkt 2.

3. Nie dopuszcza się sytuowania zabudowy mieszkaniowej.

4. Dopuszcza się drogi wewnętrzne.

5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

6. Maksymalna wysokość budynków zgodnie z §8 ust. 3 i 4.

7. Wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 1,0.

8. Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej nie może być niższa niż 15%.

9. W obrębie działki budowlanej, należy zapewnić co najmniej:

- 1) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej funkcji handlowej lub usługowej,
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej pozostałych funkcji, przy czym 5-7% miejsc postojowych należy przewidzieć jako miejsca dla osób niepełnosprawnych.

10. Wjazd na teren UE7 dopuszcza się z terenu kolejowego oraz z drogi planowanej na terenie miasta Zgorzelca.

11. Na terenach UE3, UE4, UE6 i UE7 obowiązują ustalenia §10 ust. 6, 7, 8, 10 i 11 dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego.

12. Na terenach UE1, UE4 i UE5 zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.

13. Na terenie UE4 w granicach obszaru Natura 2000, o którym mowa w §11 ust. 1 pkt 1 oraz w odległości co najmniej 10m od tej granicy obowiązuje zieleń.

14. Na terenie UE4:

- 1) nie dopuszcza się sytuowania stacji gazu płynnego,
- 2) obowiązuje pas zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 10 m od wzdłuż granicy z miastem Zgorzelec.

§ 27. Tereny produkcji i magazynów - P

1. W granicach terenów **P** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny produkcji i magazynów określone w §7 pkt 9.

2. Dopuszcza się usługi i administrację związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym.

3. Nie dopuszcza się sytuowania zabudowy mieszkaniowej.

4. Dopuszcza się drogi wewnętrzne.

5. Maksymalna wysokość budynków zgodnie z §8 ust.3 i 4.

6. W obrębie działki budowlanej, należy zapewnić co najmniej 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione.

7. Wjazd na teren P3 dopuszcza się z terenu kolejowego.

8. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące zabytków archeologicznych określone w §10 ust. 10 i 11 obowiązują na terenie P1.

§ 28. Tereny infrastruktury technicznej – IT

1. W granicach terenów **IT** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej określone w §7 pkt 10.

2. Obiekty zaplecza gospodarki komunalnej, a w szczególności służące oczyszczaniu ścieków, gromadzeniu, przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów oraz obiekty i urządzenia służące ich obsłudze jak bazy transportowe, warsztaty remontowe itp. dopuszcza się wyłącznie na terenach IT1 i IT2.

3. Oczyszczalnię ścieków oraz obiekty i urządzenia bezpośrednio związane z nią technologicznie dopuszcza się wyłącznie na terenie IT2.

4. Nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

5. W obrębie działki budowlanej, należy zapewnić co najmniej 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione.

6. Obowiązuje trwałe zachowanie architektury istniejących ceglanych stacji transformatorowych.

7. Budowle infrastruktury technicznej nie ustalone w przestrzeni planem dopuszcza się sytuować na wszystkich kategoriach terenów.

8. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące zabytków archeologicznych określone w § 10 ust. 10 i 11 obowiązują na części terenu IT1.

§ 29. Tereny obsługi komunikacji samochodowej – KS

1. W granicach terenów **KS** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi komunikacji samochodowej określone w §7 pkt 11 z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.

2. Jako dopuszczalne ustala się funkcje usług komercyjnych bezpośrednio towarzyszące i wzbogacające funkcję podstawową jak handel, gastronomia, wymiana walut itp.

3. Na terenie KS4 i KS6 dopuszcza się wyłącznie parking.

4. Stację paliw i stację gazu płynnego dopuszcza się wyłącznie na terenie KS11.

5. Ustala się przeznaczenie co najmniej 10% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

6. Na terenach KS1 – KS 10 obowiązują ustalenia §10 ust. 6, 7, 8, 10 i 11 dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego.

§ 30. Tereny dróg – KD

1. W granicach terenów **KD** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny dróg określone w §7 pkt 12.

2. Dla nowych dróg ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL** – min. 12 m,
- 2) dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD** – min. 10 m,
- 3) dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** – min. 6 m,
- 4) dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu:
 - a) w przypadku dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego – min. 6 m,
 - b) w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi – min. 8 m,
- 5) ciągów pieszych **KDp** i pieszo-jezdných **KDpj** - min. 5 m.

3. Drogi wewnętrzne, o których mowa w ust.2 pkt 4 lit. b, powinny być zakończone placem do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m, a w przypadku uznania ich za drogi pożarowe placem o wymiarach nie mniejszych niż 20 m x 20 m.

4. Dla istniejących dróg szerokość w liniach rozgraniczających wyznacza rysunek planu.

5. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące zabytków archeologicznych określone w §10 ust. 10 i 11 obowiązują na terenach objętych strefą „OW”, o której mowa w §10 ust.9.

§ 31. Tereny zieleni urządzonej - ZP

1. W granicach terenów **ZP** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej określone w §7 pkt 13.

2. Dopuszcza się obiekty małej architektury i ścieżki rowerowe.

3. Na terenie 3ZP i 4ZP obowiązują ustalenia §10 ust.5 dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego.

§ 32. Tereny cmentarzy - ZC

1. W granicach terenów **ZC** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny cmentarzy określone w §7 pkt 14.

2. Wejście na teren cmentarza ZC1 dopuszcza się z przyległego ciągu pieszo-jezdnego.

3. Miejsce pochówku dopuszcza się w grobach ziemnych, murowanych lub w kolumbariach.

4. Dopuszcza się zabudowę związaną bezpośrednio z funkcją grzebania zmarłych.

5. Intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,05,

b) minimalna – 0.

6. Maksymalna wysokość zabudowy – 12 m.
7. Powierzchni biologicznie czynnej nie określa się.
8. Dla terenu ZC1 miejsca postojowe ustala się na terenie KS4.
9. Na terenie ZC1 obowiązują ustalenia §10 ust.5 dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego.

§ 33. Zieleń izolacyjna – ZI

1. W granicach terenów **ZI** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni izolacyjnej określone w §7 pkt 15.
2. Na terenie ZI wzdłuż linii kolejowej drzewa i krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego.
3. Dopuszcza się ścieżki rowerowe.

§ 34. Tereny lasów – ZL

1. W granicach terenów **ZL** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny lasów określone w §7 pkt 16.
2. Dopuszcza się ścieżki rowerowe.

§ 35. Tereny ekosystemów roślinno-wodnych – ZN

1. W granicach terenów **ZN** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny ekosystemów roślinno-wodnych określone w §7 pkt 17.
2. Ustala się zakaz realizacji budynków trwale związanych z gruntem.
3. Dopuszcza się uprawy roślinne, zbiorniki wodne dla potrzeb rolnictwa, hodowli ryb, łowisk i retencji wodnej oraz służące im budowle i budynki nie związane trwale z gruntem.
4. Dopuszcza się zalesienie gruntów rolnych, które zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie wymagają zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Nie dopuszcza się zalesiania terenów w odległości mniejszej niż 5 m od cieków wodnych oraz terenów w granicach obszaru Natura 2000, o którym mowa w §11 ust.1 pkt 1.
6. Nie dopuszcza się eksploatacji surowców mineralnych.
7. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące zabytków archeologicznych określone w §10 ust. 10 i 11 obowiązują na wszystkich terenach ZN z wyjątkiem terenu ZN40.
8. Dopuszcza się ścieżki rowerowe.

§ 36. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych – WS

1. W granicach terenów **WS** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych określone w § 7 pkt 18.
2. Jako dopuszczalne ustala się pomosty, mosty i kładki w ciągach dróg dojazdowych, wewnętrznych, transportu rolnego oraz w ciągach pieszych i pieszo-jezdnym.

§ 37. Tereny rolne - R

1. W granicach terenów **R** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny określone w §7 pkt 19.
2. Dopuszcza się zalesienie gruntów rolnych na terenach, które zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie wymagają zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
3. Ustala się zakaz realizacji budynków trwale związanych z gruntem z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Dopuszcza się zabudowę zagrodową dla istniejących lub planowanych gospodarstw rolnych, rozumianych zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2003r. Nr 64, poz. 592 z późn. zm.), z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Na części terenu R1 objętej strefą ochronną od cmentarza obowiązuje zakaz sytuowania zabudowy zagrodowej oraz zakładów produkujących artykuły żywności i przechowujących artykuły żywności.

6. Dla nowej zabudowy zagrodowej, o której mowa w ust.4, obowiązują warunki określone w §22 ust. 6, 7, 8 i 10.

7. Dopuszcza się zbiorniki wodne dla potrzeb rolnictwa i retencji wodnej.

8. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące zabytków archeologicznych określone w §10 ust. 10 i 11 obowiązują na terenach R1 i R9.

9. Dopuszcza się ścieżki rowerowe.

§ 38. Tereny obsługi produkcji rolnej i leśnej – RU

1. W granicach terenów **RU** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji rolnej i leśnej określone w §7 pkt 20.

2. Jako dopuszczalne ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

3. Dopuszcza się przebudowę budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe i usług nieuciążliwych.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem §8 ust. 3, 4 i 5.

6. Obowiązują dachy strome symetryczne, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi o kącie nachylenia połaci dachowej dostosowanym do zabudowy sąsiedzkiej w granicach 20° - 45°.

7. Dojazd:

1) na teren 1RU z drogi 18KDW poprzez teren 28ZN,

2) na teren 2RU z drogi 19KDW i placu KDPI3.

8. Na terenach RM obowiązują ustalenia §10 ust. 6, 7, 8, 10 i 11 dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 39. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgorzelec.

2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Zgorzelec.

Przewodnicząca Rady Gminy Zgorzelec:
J. Słabicka

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 229/13
Rady Gminy Zgorzelec z dnia 25 marca 2013 r.



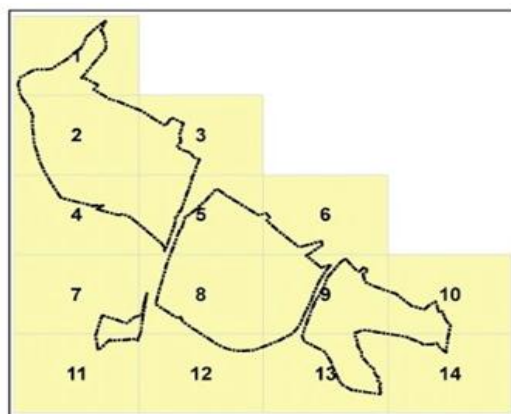
Wrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego
gminy Zgorzelec

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI JĘDRZYCHOWICE

**rysunek
planu
1:2000**

**ZMIANA
MIEJSCOWEGO
PLANU
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
WSI
JĘDRZYCHOWICE
obszar centralny**

**rysunek
planu
1:2000**



**NINIEJSZY RYSUNEK
STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 229/13
RADY GMINY ZGORZELEC
Z DNIA 25 MARCA 2013 R.**

Legenda

- granica planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu

Przeznaczenia terenów

- M - ter. zabudowy mieszkaniowej
- MN - ter. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M/U - ter. zabudowy mieszkaniowej z usługami
- RM - ter. zabudowy zagrodowej
- U - ter. zabudowy usługowej
- UP - ter. usług publicznych
- US - ter. usług sportu i rekreacji
- UE - ter. aktywności gospodarczej
- P - ter. produkcji i magazynów
- IT - ter. infrastruktury technicznej
- KS - ter. obsługi komunikacji samochodowej
- KDA - ter. autostrad
- KDG - ter. dróg głównych
- KDL - ter. dróg lokalnych
- KDD - ter. dróg dojazdowych
- KDW - ter. dróg wewnętrznych
- KDPJ - ter. ciągów pieszo-jezdnych
- KDPP - ter. ciągów pieszych
- KDg - ter. dróg transportu rolnego
- KDPI - ter. placów
- ZP - ter. zieleni urządzonej
- ZC - ter. ośmierzni
- ZI - ter. zieleni izolacyjnej
- ZL - ter. lasów
- ZN - ter. ekosystemów roślinno-wodnych
- WS - ter. wód powierzchniowych śródlądowych
- R - ter. rolne
- RU - ter. obsługi produkcji rolnej i leśnej

Linie zabudowy

- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy

Obiekty i strefy ochrony zabytków

- obiekt wpisany do rejestru zabytków
- obiekt wpisany do ewidencji zabytków
- granica stanowiska archeologicznego
- granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej
- granica strefy „K” ochrony konserwatorskiej
- granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej

Strefy pozostałe

- strefa zakazu sytuowania budynków z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed hałasem zewn.
- granica strefy ochronnej od ośmierzni
- granica zalewu Q1%
- strefa ochronna od linii energetycznych wysokiego napięcia
- strefa ochronna od linii energetycznych średniego napięcia
- granica obszaru Natura 2000
- granica złoża surowców mineralnych

Inne

- dopuszczalna lokalizacja wjazdu-wyjazdu z drogi na teren
- szpaler drzew
- dominanta

- linia wewnętrznego podziału

Infrastruktura sieciowa

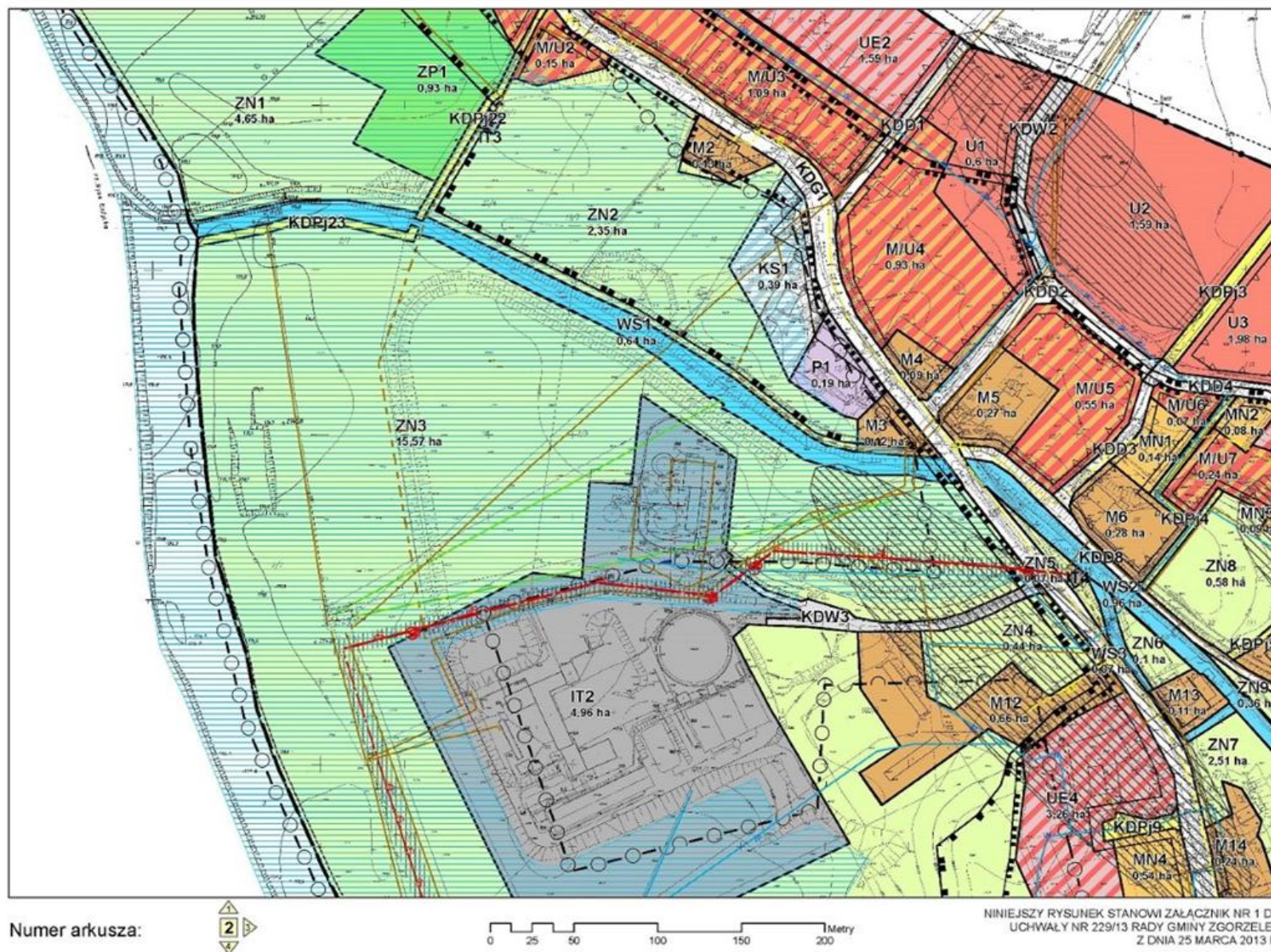
- magistrala wodociągowa
- kolektor kanalizacji sanitarnej
- kolektor kanalizacji sanitarnej - tłoczny
- kolektor kanalizacji deszczowej
- sieć gazowa średniego ciśnienia
- sieć gazowa wysokiego ciśnienia
- sieć energetyczna średniego napięcia
- sieć energetyczna wysokiego napięcia



Numer arkusza:

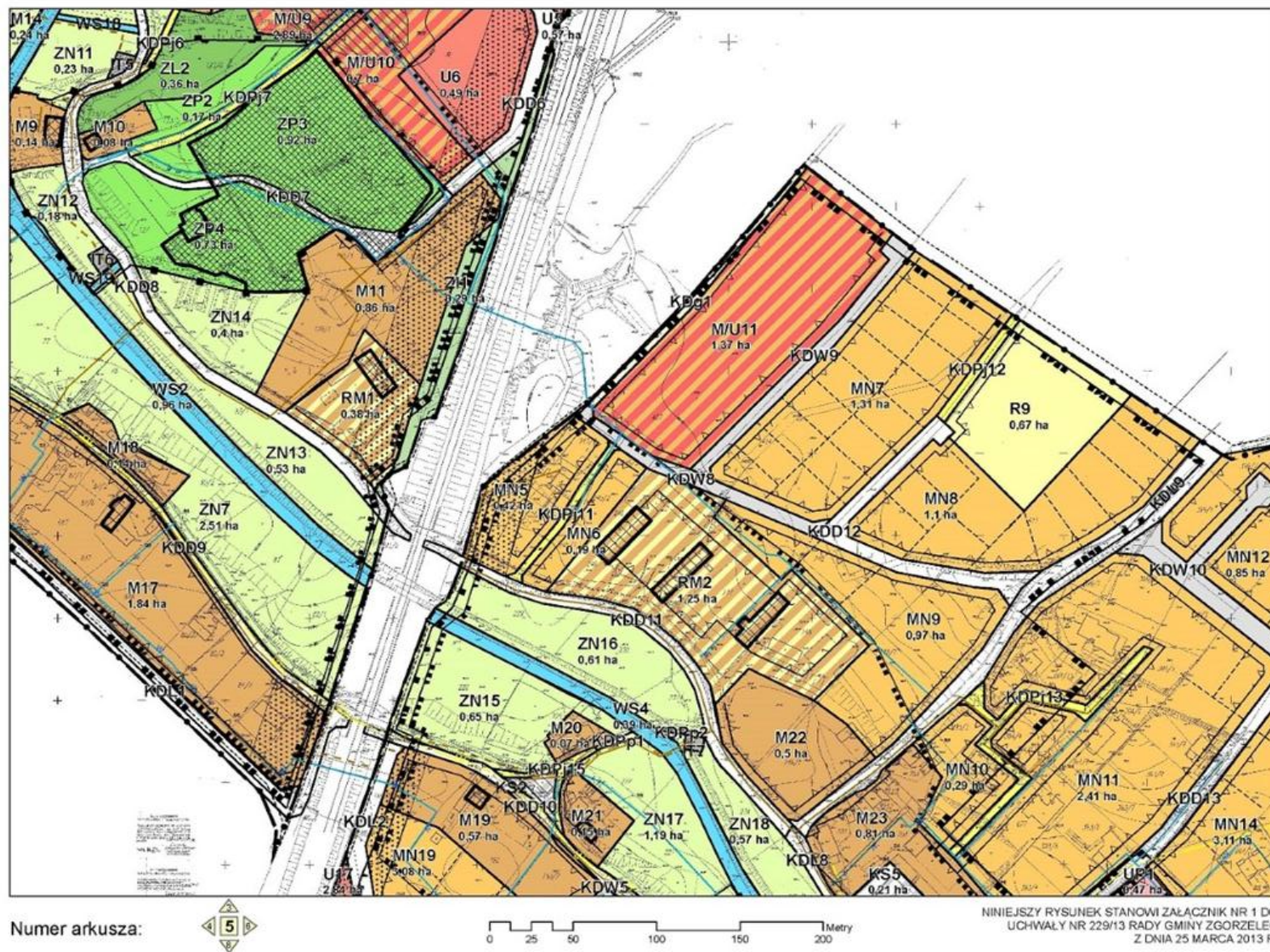
1

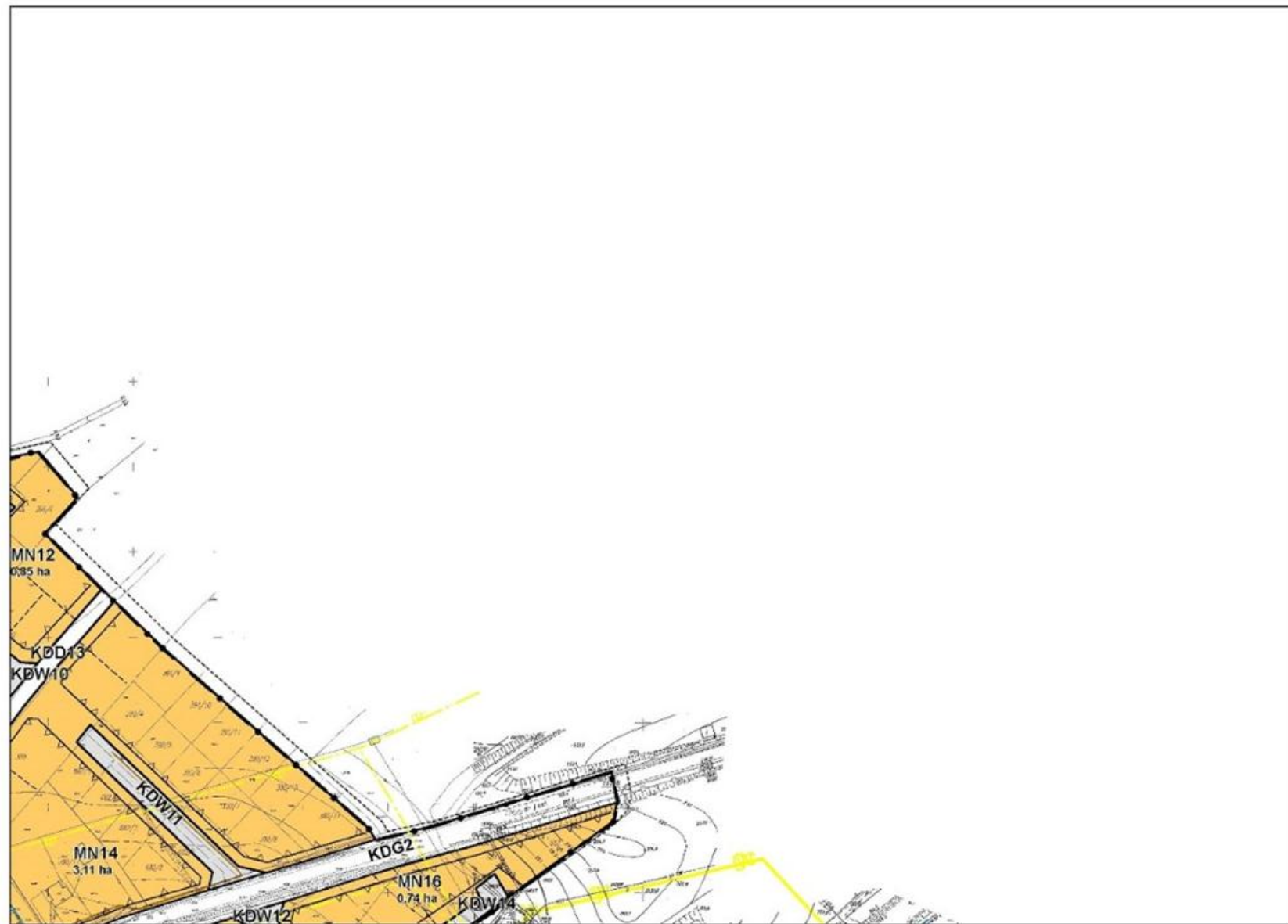
NINIEJSZY RYSUNEK STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO
UCHWAŁY NR 229/13 RADY GMINY ZGORZELEC
Z DNIA 25 MARCA 2013 R.









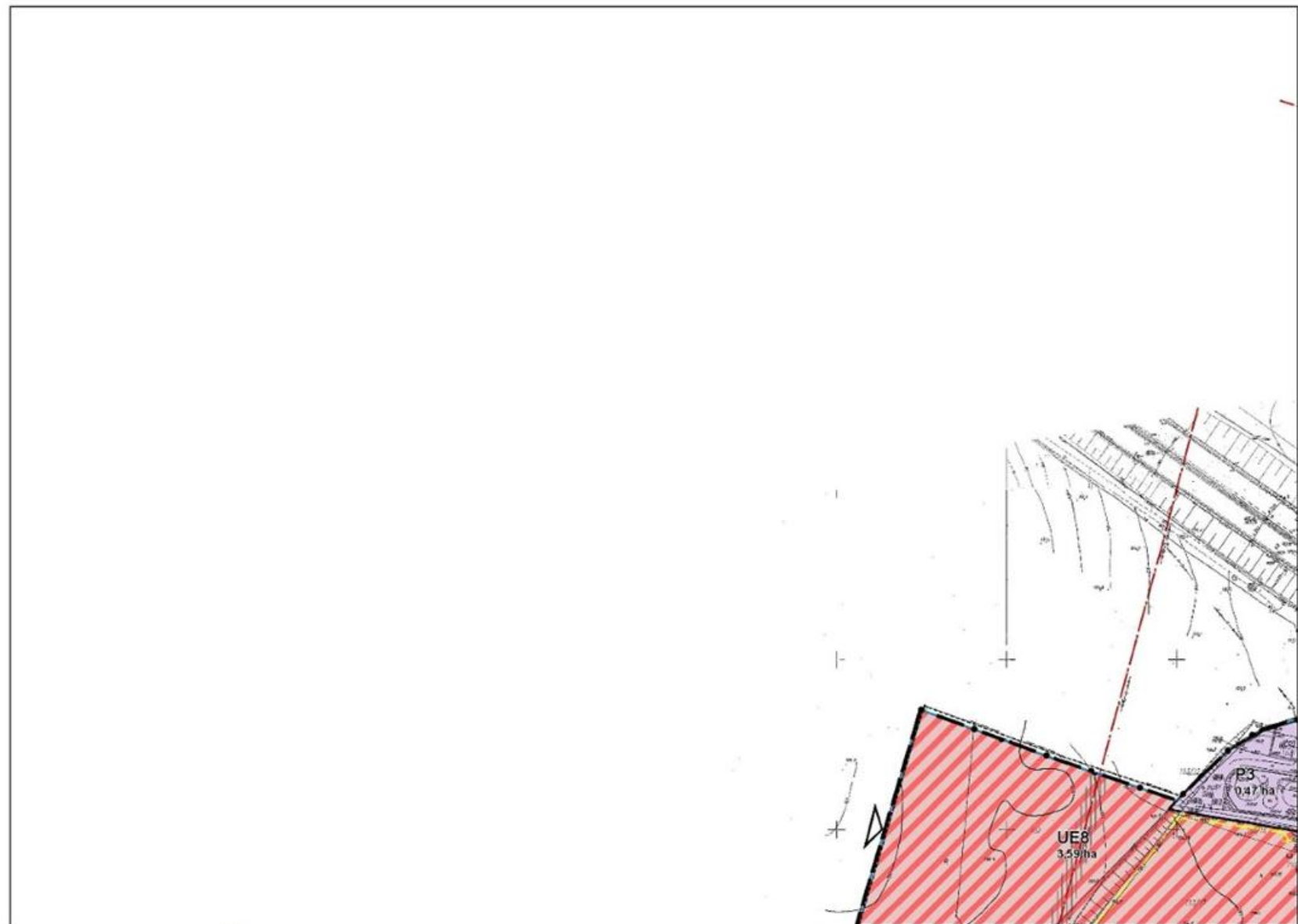


Numer arkusza:



0 25 50 100 150 200 Metry

NINIEJSZY RYSUNEK STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO
UCHWAŁY NR 229/13 RADY GMINY ZGORZELEC
Z DNIA 25 MARCA 2013 R.

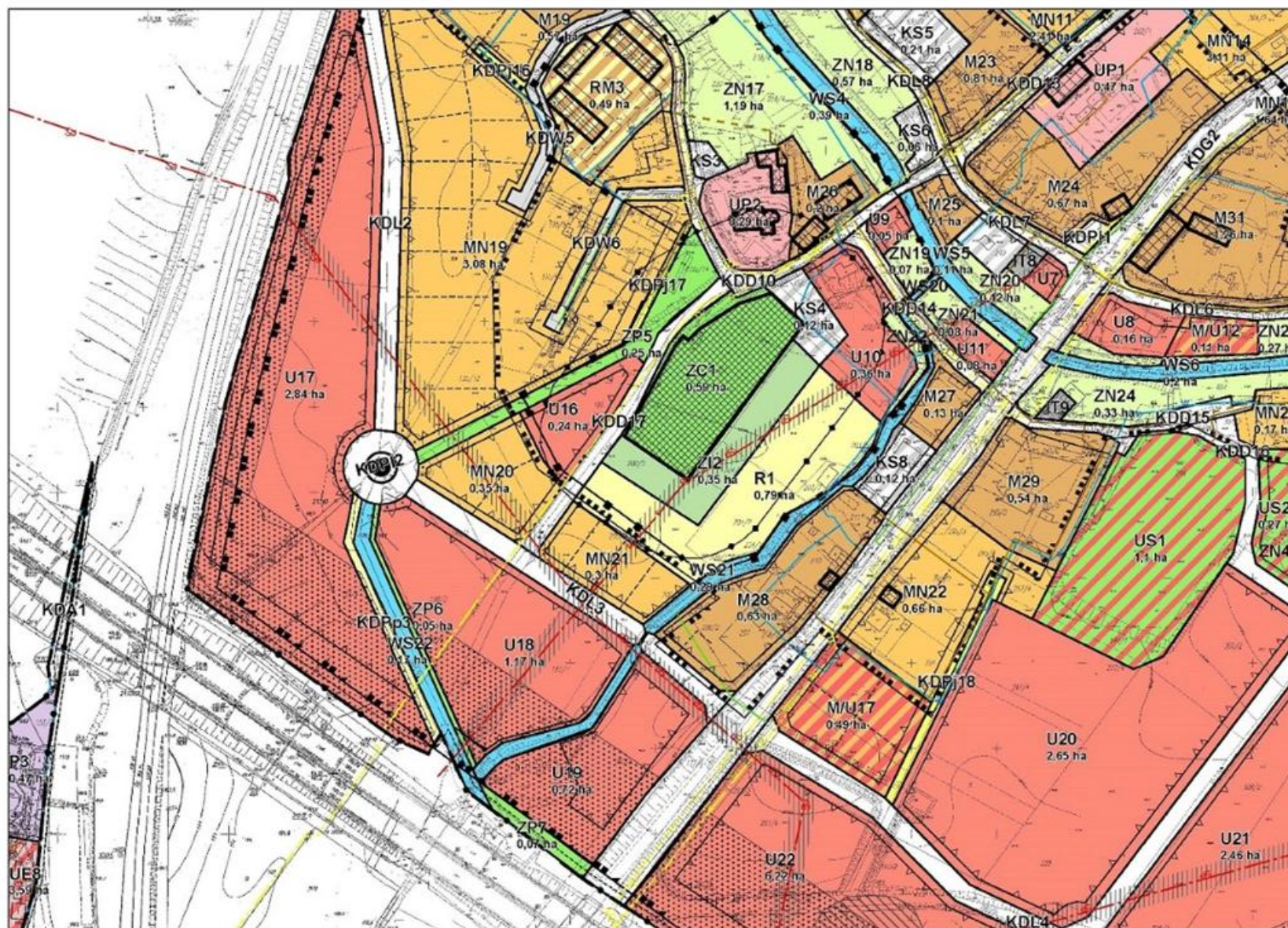


Numer arkusza:



0 25 50 100 150 200 Metry

NINIEJSZY RYSUNEK STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO
UCHWAŁY NR 229/13 RADY GMINY ZGORZELEC
Z DNIA 25 MARCA 2013 R.



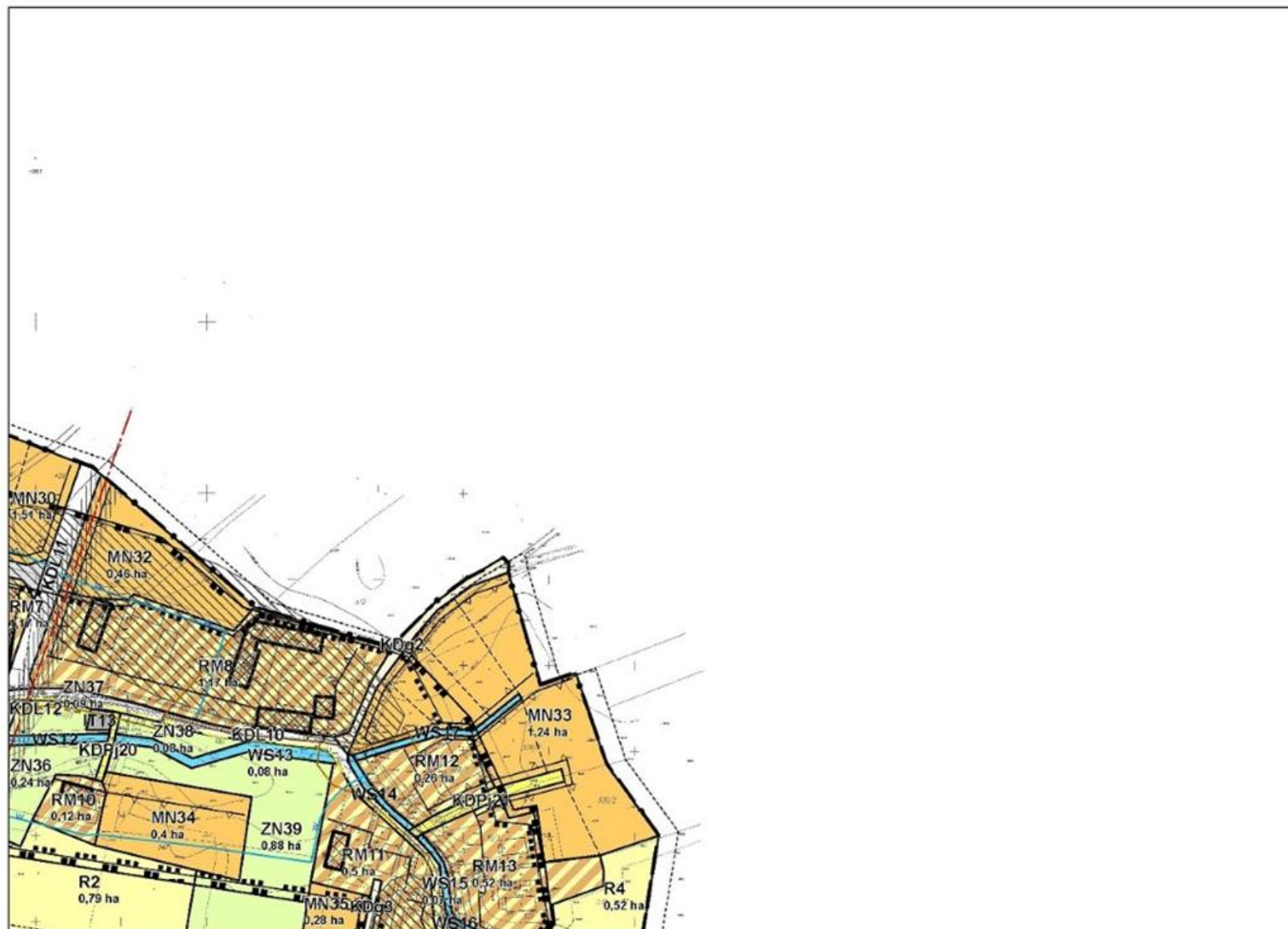
Numer arkusza:



0 25 50 100 150 200 Metry

NINIEJSZY RYSUNEK STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO
UCHWAŁY NR 229/13 RADY GMINY ZGORZELEC
Z DNIA 25 MARCA 2013 R.





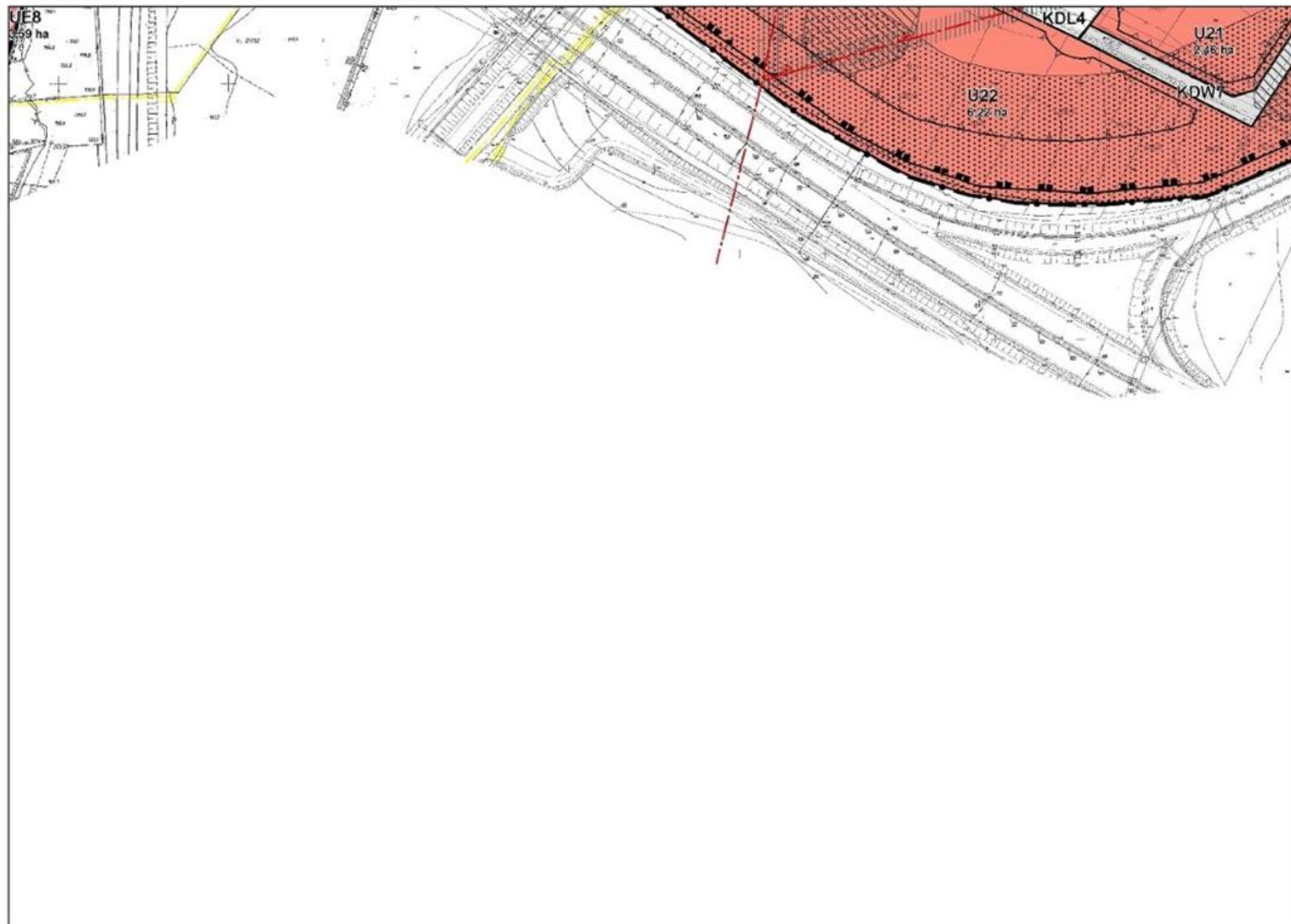
Numer arkusza:



0 25 50 100 150 200 Metry

NINIEJSZY RYSUNEK STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO
UCHWAŁY NR 229/13 RADY GMINY ZGORZELEC
Z DNIA 25 MARCA 2013 R.





Numer arkusza:



0 25 50 100 150 200 Metry

NINIEJSZY RYSUNEK STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO
UCHWAŁY NR 229/13 RADY GMINY ZGORZELEC
Z DNIA 25 MARCA 2013 R.





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 229/13
Rady Gminy Zgorzelec z dnia 25 marca 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI JĘDRZYCHOWICE

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Zgorzelec rozpatrzyła nie uwzględnione przez Wójta Gminy Zgorzelec uwagi wniesione do projektu zmiany planu miejscowego i rozstrzygnęła je w sposób następujący:

1. Irena Pabjan - pismem z dnia 26.11.2012r. wnosi „o przekwalifikowanie całej działki o nr ewidencyjnym 32 (Jędrzychowice) do terenów zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej ...”

Z uwagi na usytuowanie całej działki w granicach projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „Pieńska Dolina Nysy Łużyckiej” (PLH 020086), zachodnia część działki (ok. 1/3 powierzchni) nie może być zabudowywana ze względu na potrzebę ochrony roślinności na istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie skarpi doliny Nysy Łużyckiej i w stosunku do tej części działki uwagi Rada Gminy nie uwzględnia jej.

Rada Gminy podziela stanowisko Wójta Gminy, który uwzględniając uwagę w odniesieniu do większej części działki nr 32, jednocześnie odmówił uwzględnienia w projekcie zmiany planu uwagi dotyczącej całości tej działki.

2. Bożena i Piotr Włodarscy - pismem z dnia 30.11.2011. wnosi: „Nawiązując do pisma z dnia 22.12.2011r. roku odnośnie przekwalifikowania naszych działek z rolnych na cele budownictwa zabudowy jednorodzinnej oraz budynków gospodarczych położonych we wsi Jędrzychowice nr działki 129/1 oraz części działki 93/1 (na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz debaty publicznej, która odbyła się dnia 22.11.2012 roku proszę o ponowne rozpatrzenie mojego wniosku, ponieważ przekwalifikowanie tych działek daje nam, jako właścicielom możliwość modernizacji oraz rozszerzenia naszego gospodarstwa oraz większe możliwości rozwoju. Do tej pory uporządkowaliśmy już część tych działek likwidując rosnące tam krzaki i jeżyny i nie sądzimy by poprzedni krajobraz przypominał tam teren ekosystemu roślinno-wodnego”.

Z uwagi na usytuowanie działki nr 93/1 oraz większej części działki nr 129/1 w obrębie, ustalonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec, strefy ekologicznej tej części uwagi Rada Gminy nie uwzględnia. Uwzględnienie uwagi w całości naruszałoby by w istotny sposób ustalenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec, zgodnie z którymi pozostała część działki nr 129/1 oraz cała działka nr 93/1 usytuowane są w obrębie strefy ekologicznej, w której „nie dopuszcza się trwałej zabudowy”.

Rada Gminy podziela stanowisko Wójta Gminy, który uwzględniając uwagę w odniesieniu do części działki nr 129/1, jednocześnie odmówił uwzględnienia w projekcie zmiany planu uwagi dotyczącej całości tej działki oraz działki nr 93/1.

3. Stanisław Makutynowicz – pismem z dnia 23.11.2012r. wnosi:

„Proszę o doprecyzowanie informacji dotyczącej zapisów planu w paragrafie 12 przedstawiającym szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Przyjęte w tym paragrafie wartości zgodnie z Państwa wyjaśnieniami udzielonymi podczas debaty dotyczą szczególnych trybów wykonywanych w tym przypadku jedynie przez Urząd Gminy. Proszę o dopisanie w tym paragrafie informacji, iż zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w przypadkach wykonywanych przez inne podmioty nie mają zastosowania. Proszę o odpowiedź, czy zapisy powstającego planu umożliwiają mi podzielenie mojej działki w tej miejscowości na działki o mniejszych powierzchniach niż przypisane w trybie szczególnym opisane w przedmiotowym paragrafie”

Rada Gminy nie uwzględnia uwagi. Nie jest zgodne z zasadami techniki prawodawczej wprowadzenie do aktu normatywnego, jakim jest plan miejscowy, treści informacyjnych. Ponadto Rada Gminy stwierdza,

że w niniejszej zmianie planu miejscowego nie określa się „minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych”. Ta kategoria ustaleń jest, zgodnie z art. 15 ust.3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kategorią fakultatywną i nie musi być w planie ustalana.

4. INWESTGRUPA Andrzej Świda, Leszek Koprowicz pismem z dnia 12.11.2012. (wpłynęło do Gminy 30.11.2012.) wnosi:

- 1) „Wnosimy o rozdzielenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U22 na dwa obszary zgodnie z załącznikiem graficznym. Wniosek o podział obszaru U22 na dwa fragmenty wynika ze zróżnicowanego ukształtowania terenu (między innymi nachylenie) oraz ze struktury własności i możliwości inwestycyjnych, które zostały przez nas zbadane w odniesieniu do terenów będących naszą własnością.
- 3) (...) wnosimy o wprowadzenie zmiany klasyfikacji drogi oznaczonej KDW7 na KDL oraz przygotowanie łącznika, który przez północną część obszaru U23 połączyłby się ze skrzyżowaniem jednopoziomowym z drogą nr 94. (...) Na debacie autorzy projektu planu miejscowego wskazali na brak możliwości zaplanowania wnioskowanego przez nas łącznika podnosząc argument wydane pozwolenie na budowę na działki nr. 313/21 oraz 312/4. Warto jednak zauważyć, że w rzeczywistości pozwolenie to dotyczy małego fragmentu działki na obszarze bezpośrednio przylegającym do zabudowy mieszkaniowej, co w żaden sposób nie koliduje z naszą propozycją a wręcz sposób komunikacji założony w tym pozwoleniu na budowę obnaża wyżej opisany problem.

Rada Gminy nie uwzględni uwagi 1. Dla całości terenu U22 obowiązują jednakowe ustalenia, w związku z czym nie ma podstaw do dokonania jego podziału

Rada Gminy nie uwzględni uwagi 3. Droga krajowa nr 94 jest sklasyfikowana jako droga główna ruchu przyspieszonego. Zgodnie z § 9 ust.1 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz.43), minimalne odległości między skrzyżowaniami na tej drodze wynoszą 600 m. Ustalane w projekcie zmiany planu, uzgodnione z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych skrzyżowanie z tą drogą jest odległe tylko o 280 m od skrzyżowania z wjazdem na autostradę, a jego nienormatywna odległość wynika z konieczności adaptacji istniejących już połączeń z drogą nr 94. Wnioskowane skrzyżowanie z tą drogą było by usytuowane w odległości 210 m od skrzyżowania z wjazdem na autostradę, a przy tym połączenie z nim sugerowaną nową drogą KDL pozostaje w kolizji z zamierzoną inwestycją na działkach nr 313/12 i 312/4, na którą wydane zostało pozwolenie na budowę.

5. Leszek Mielecki - pismem z dnia 27.11.2012r. wnosi identyczne uwagi (wnioski) jak INWESTGRUPA (p.4).

Rada Gminy nie uwzględni uwagi 1. Rozstrzygnięcie jak w poz. 4.

Rada Gminy nie uwzględni uwagi 3. Rozstrzygnięcie jak w poz. 4.

6. Maciej Małasiewicz - pismem z dnia 27.11.2012r. wnosi identyczne uwagi (wnioski) jak INWESTGRUPA (p.4).

Rada Gminy nie uwzględni uwagi 1. Rozstrzygnięcie jak w poz. 4.

Rada Gminy nie uwzględni uwagi 3. Rozstrzygnięcie jak w poz. 4.

7. Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe DEXPOL S.A. (ul. Gwarna 21, 50-001 Wrocław - pismem z dnia 13 grudnia 2012r. wnosi : o uwzględnienie na działkach nr 2/5, 643, 644, oraz 645:

„1) Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, bliźniaczej i szeregowej,

- 2) Minimalna wielkość działki dla zabudowy jednorodzinnej: 700 mkw. dla zabudowy wolno stojącej, 400 mkw., dla zabudowy bliźniaczej, 200 mkw. dla zabudowy szeregowej.
- 3) Zmianę maksymalnego wskaźnika zabudowy, poprzez powiększenie go do 1,0.
- 4) Zmianę maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, poprzez powiększenie go do 2,0.
- 5) Zwiększenie liczby kondygnacji z 3 na 4.
- 6) Dopuszczenie lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 mkw.”

Rada Gminy nie uwzględnia uwag. Uwzględnienie uwag (wniosków) naruszałoby w istotny sposób ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec. Uwaga jak w p.1 dotycząca dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej oraz związanych z nią uwagi jak w p. 2, 3, 4 i 5 pozostają w kolizji z ustaleniami Studium, zgodnie z którymi na terenach obejmujących działki nr 2/5, 643 i 645 ustanowiona jest „strefa usługowo-produkcyjna”, w obrębie której „nie dopuszcza się sytuowania zabudowy mieszkaniowej” oraz na części działek nr 2/5 i 643 „strefa ekologiczna”, w której obrębie „nie dopuszcza się trwałej zabudowy”. Działka nr 644 o powierzchni ok. 90 m² i o kształcie wąskiego pasa również usytuowana jest w „strefie ekologicznej” i nie może być zabudowana.

Uwaga (wniosek) jak w p.6 pozostaje również w sprzeczności z ustaleniami studium, zgodnie z którym „obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² mogą być sytuowane wyłącznie na obszarach wyznaczonych na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”. Działki objęte uwagami (wnioskami) nie są usytuowane w obrębie tych obszarów.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 229/13

Rady Gminy Zgorzelec z dnia 25 marca 2013 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUK-
TURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH
ICH FINANSOWANIA**

1. Wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jędrzychowice (obszar centralny) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych Gminy Zgorzelec, dotyczą budowy dróg lokalnych i dojazdowych oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami KDL i KDD. Inwestycje te są inwestycjami perspektywicznymi, w związku z czym obciążenie budżetu gminy rozkładać się będzie na wiele lat i będzie zależne od planów inwestycyjnych podmiotów zainteresowanych wykorzystaniem oferty gruntów pod zabudowę jaką stwarza zmiana planu miejscowego.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1 będzie ujmowana w wieloletniej prognozie finansowej oraz w kolejnych rocznych budżetach Gminy jako wieloletnie programy inwestycyjne.

3. W uchwałach budżetowych określone zostaną limity wydatków na programy, o których mowa w ust. 2.

4. W kolejnych uchwałach budżetowych określone będą nakłady na uruchomiany program w wysokości umożliwiającej jego terminowe zakończenie.

5. Wydatki ponoszone przez gminę na realizację programów inwestycyjnych pokrywane będą z dochodów własnych gminy, a w szczególności z:

- 1) opłat uiszczanych na podstawie art. 4 ust.1 pkt 2 lit.f ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego, w tym z:
 - a) jednorazowych opłat pobieranych od zbywających nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem zmiany planu (art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
 - b) opłat adiacenckich (art. 144 ust.1 w związku z art. 143 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami),
- 2) zapisów i darowizn na rzecz gminy (art. 4 ust.1 pkt 5 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego), dokonywanych przez spółki i osoby fizyczne zainteresowane inwestowaniem na obszarze zmiany planu,
- 3) ze środków europejskich.

Na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jędrzychowice gmina Zgorzelec” Rada Gminy stwierdza, że planowane dochody związane z uchwaleniem zmiany planu wsi Jędrzychowice pokryją wydatki gminy, związane z jego realizacją w początkowych fazach realizacji. Realizacja inwestycji perspektywicznych wymagać będzie podjęcia starań o uzyskanie dotacji głównie w odniesieniu do inwestycji drogowych, a także o uzyskanie kredytów bankowych.