UCHWAŁA NR 45/19
RADY GMINY ZGORZELEC

z dnia 29 kwietnia 2019 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radomierzyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506) i na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr 282/13 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 21 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radomierzyce, gmina Zgorzelec, po stwierdzeniu że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec uchwalonego Uchwałą Nr 55/07 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 17 września 2007 r., zmienionego częściowo Uchwałą Nr 264/13 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 5 sierpnia 2013 r., Uchwałą Nr 367/14 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 30 października 2014 r. oraz Uchwałą Nr 34/15 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 23 marca 2015 r.

Rada Gminy Zgorzelec uchwala:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radomierzyce, 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 obszar obrębu geodezyjnego Radomierzyce 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,

w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 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, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego,

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych,

14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,

15) granice terenów wymagających przekształceń.

§ 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 obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich terenów na obszarze planu.

§ 5.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku 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 oddzielającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych od dróg lub innych elementów zagospodarowania przestrzennego; linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków, balkonów, loggi, ryzalitów, wykuszy, okapów, zadaszeń nad wejściem, tarasów, schodów zewnętrznych i pochylni, których wysięg poza tę linię nie może przekraczać 1,5 m, a także budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w § 15,

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 odrębnymi przepisami, 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 przepisach odrębnych,

11) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne, w momencie podejmowania uchwały, o której mowa w § 1 ust. 1, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczym, akty prawa miejscowego, obowiązujące polskie normy oraz prawomocne decyzje administracyjne,

§ 6.

1. Obowiązującymi graficznymi ustaleniami oznaczonymi na rysunku planu są:

   1) granice planu, tożsame z granicą obrębu geodezyjnego,

   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” wsi historycznej,

   8) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej,

   9) granica strefy ochronnej od kwater cmentarnych,

   10) zasięgi pasów technologicznych linii elektroenergetycznych.

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

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN,** przez co należy rozumieć tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi w przeważającej większości jednorodzinnymi lub przeznaczone do zabudowania budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,

   2) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem **M/U,** przez co należy rozumieć tereny istniejącej lub planowanej zabudowy mieszkaniowej oraz lub usługowej, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2,

   3) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**, przez co należy rozumieć tereny istniejącej i planowanej zabudowy zagrodowej,

   4) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem **U**, przez co należy rozumieć tereny zabudowane lub przeznaczone pod budowę obiektów służących prowadzeniu usług finansowanych ze środków niepublicznych, nastawionych na zysk, służących zaspokojeniu potrzeb ludności, będących w zarządzaniu osób fizycznych, spółek i przedsiębiorstw usługowych; do usług tych należą przede wszystkim usługi: handlu, gastronomii, rzemiosła, zamknięte urządzenia sportowe, hotele, niepubliczne urządzenia obsługi ludności, w tym prywatne: kliniki, domy opieki, gabinety lekarskie, gabinety odnowy i rehabilitacji zdrowia,

   5) tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**, przez co należy rozumieć tereny zabudowane lub przeznaczone pod zabudowę obiektami służącymi realizacji celu publicznego, będącymi w zarządzaniu pośrednim lub bezpośrednim jednostek władz państwowych, samorządowych, organizacji społecznych i związków religijnych; do usług tych należą: administracja publiczna, publiczne usługi:

oświaty, zdrowia i opieki społecznej, świetlice, biblioteki, obiekty straży pożarnej i obiekty kultu religijnego,

6) 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,

7) tereny aktywności gospodarczej oznaczone na rysunku planu symbolem **UE,** przez co należy rozumieć tereny przeznaczone do lokalizacji usług komercyjnych, obiektów drobnej produkcji i obiektów obsługi technicznej rolnictwa i pojazdów mechanicznych,

8) 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, stacji pomiarowych oraz zbiórki i segregacji odpadów,

9) 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,

10) tereny dróg oznaczone na rysunku planu symbolem **KD,** przez co należy rozumieć istniejące i planowane drogi publiczne, wewnętrzne i transportu rolnego oraz ciągi piesze, pieszo-rowerowe i pieszo-jezdne,

11) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP,** przez co należy rozumieć tereny przeznaczone na parki, zieleńce i skwery,

12) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**, przez co należy rozumieć tereny zadrzewień i zakrzaczeń usytuowane na użytkach rolnych, terenach różnych i nieużytkach lub na innych niezurbanizowanych terenach,

13) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL,** przez co należy rozumieć tereny istniejących lasów oraz tereny przeznaczone do zalesienia,

14) tereny ekosystemów roślinno-wodnych oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN,** przez co należy rozumieć tereny użytków zielonych, wód i zadrzewień, wyłączone spod trwałej zabudowy,

15) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,

16) tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, przez co należy rozumieć tereny przeznaczone pod uprawy rolne,

17) tereny kolejowe oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**.

§ 8.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; ustalenie to nie dotyczy terenów na których usytuowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków.
2. Na terenach, na których nie określono na rysunku planu linii zabudowy, odległość tej linii:
   1) od linii rozgraniczających terenów dróg nie może być mniejsza niż 5 m,
   2) od linii rozgraniczających tereny lasów nie może być mniejsza niż 12 m,
   3) od granicy działki i zabudowy sąsiedniej oraz od elementów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi lub z ustaleniami niniejszej uchwały.
3. Wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 12 m; ustalenie to nie dotyczy budynku kościoła usytuowanego na terenie UP2 oraz pałacu usytuowanego na terenie U6.
4. Wymiar pionowy budynku, wraz z zamocowanym na nim urządzeniem, mierzony od poziomu terenu, nie może być większy niż 14 m.

5. Wymiar pionowy budynków garażowych i gospodarczych 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, 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,

   2) grodzenia nieruchomości przyległych do cieków wodnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej,

   3) stosowania ogrodzeń pełnych wzdłuż dróg publicznych.

8. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom podstawowym i dopuszczalnym 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 m^2, a w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „K” nie może być większa niż 2,5 m^2, z zastrzeżeniem § 10 ust. 7;

   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) dopuszcza się lokalizację reklam i znaków informacyjno-plastycznych w pasie drogowym drogi wojewódzkiej nr 352 (KDG1) – zgodnie z przepisami odrębnymi; 5) 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 ZP.

11. Wjazdy na teren ustala się wyłącznie z terenów dróg oznaczonych symbolem KD.

12. Zakazuje się lokalizowania bezpośrednich zjazdów do drogi wojewódzkiej nr 352 z zastrzeżeniem ust. 13.

13. Zakaz, o którym mowa w ust. 12, nie dotyczy zjazdu na teren stacji paliw oznaczonej symbolem KS2.

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.

15. W istniejących budynkach usytuowanych pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren od terenu drogi, z robót budowlanych dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont.

16. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

   1) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m^2,

   2) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - 500 m^2,

   3) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 300 m^2,

   4) dla zabudowy innej niż w p.1, 2 i 3 - 2 m^2.

§ 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 zakaz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do wód gruntowych i powierzchniowych oraz do ziemi, z zastrzeżeniem §15 ust. 3.
3. 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.
4. Gospodarka odpadami komunalnymi prowadzona będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. 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/U - należą do terenów mieszkaniowo-usługowych,
   3) RM - należą do terenów zabudowy zagrodowej,
   4) US i ZP - należą do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
   5) UP - 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.
6. Ustala się strefy bezpieczeństwa przed promieniowaniem elektromagnetycznym od napowietrznych linii elektroenergetycznych w zasięgu pasów technologicznych linii elektroenergetycznych:
   - 40,0 m od osi linii najwyższych napięć 400 kV,
   - 25,0 m od osi linii najwyższych napięć 220 kV,
   - 10,0 m od osi linii średniego napięcia 20 kV, w obrębie których zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
7. Zakaz, o którym mowa w ust. 6 nie obowiązuje w przypadku skablowania linii.
8. Wyznacza się strefę ochronną od granic kwater cmentarnych usytuowanych na terenie UP2 o szerokości 50 m, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne jak dla cmentarzy.
9. Spalanie paliw grzewczych w przypadkach, o których mowa w §15 ust. 12 i 13 musi uwzględniać standardy określone w przepisach odrębnych.

§ 10.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

1. Ustala się strefę „K” wsi historycznej w granicach wyznaczonych na rysunku planu.
2. W strefie „K” wsi historycznej przedmiotem ochrony jest krajobraz kulturowy w granicach historycznego układu ruralistycznego oraz układ zabudowy, w tym wpisane do rejestru zabytków:
   1) kościół ewangelicki, obecnie rzymskokatolicki, filialny p.w. Św. Piotra i Pawła, pocz. XVI w. 1698–1702, 1702–1711, 1717–1718, ok. 1720, 1732, koniec XIX w., 1978–1979, 1995, nr rejestru zabytków 1908 z dn. 05.01.1967 r.,
   2) cmentarz przykościelny, XVI w., w obecnym kształcie z XVIII – XX w., nr rejestru zabytków 983/J z dn. 30.09.1989 r.,
   3) mauzoleum; 1733 r., 1850 r., nr rejestru zabytków 983/J z dn. 30.09.1989 r.,
   4) pałac, 1710–1726, 1994 – 2004, nr rejestru zabytków 505 z dn. 24.08.1959 r.,

5) zespół pałacowy, pawilon ogrodowy i gościnny (Kavalierhaus) 1710 –1730, 1994 - 2004, nr rejestru zabytków 806/J z 04.01.1984 r.,

6) młyn nr 73, 1700, pocz. XX w., 1937–1939, nr rejestru zabytków 542/A/05 z dn. 01.08.2005 r.,

7) most na rzece Witce; 1692 – 1697 r., pocz. XX w., nr rejestru zabytków 806/J z dn. 04.01.1984 r., oraz do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

1) dom mieszkalny nr 5; XIX/XX w.,

2) dom mieszkalny nr 10; 4 ćw. XIX w.,

3) dom mieszkalny nr 11; 3 ćw. XIX w.,

4) zagroda nr 15; 4 ćw. XIX w. pocz. XX w.,

5) dom mieszkalno-usługowy nr 17; kon. XIX w.,

6) zagroda nr 18; 4 ćw. XIX w.,

7) zagroda nr 21; kon. XIX w.,

8) dom mieszkalno-gospodarczy nr 23; 1848 r.4 ćw. XIX w.,

9) dom mieszkalny nr 29 obok; 3 ćw. XIX w.,

10) dom mieszkalny nr 30; 4 ćw. XIX w.,

11) zagroda nr 31; pocz. XX w.,

12) zagroda nr 32; 3 ćw. XIX w.,

13) zagroda nr 39; kon. XIX w.,

14) zajazd – budynek gospodarczy; 1901 r.,

15) zajazd; 3 ćw. XIX w., 1901 r.,

16) dom mieszkalny nr 41; lata 20-te XX w.,

17) dom mieszkalny nr 42; kon. XIX w.,

18) stodoła przy nieistniejącej zagrodzie nr 43; 4 ćw. XIX w.,

19) dom mieszkalny nr 47; kon. XIX w.,

20) dom mieszkalny nr 48; 2 ćw. XIX w.,

21) zagroda nr 52; poł. XIX w.,3 ćw. XIX w.,

22) zagroda nr 53; 4 ćw. XIX w.,

23) zagroda nr 56; poł. XIX w.,4 ćw. XIX w.,

24) dom mieszkalny nr 59; ok. 1855 r.,

25) zagroda nr 60; 3 ćw. XIX w.,

26) dom mieszkalny nr 75; 2 poł. XVIII w., k. XIX w.,

27) dawna strażnica WOP; l.30. XX w.,

28) folwark – dom ogrodnika nr 70; 4 ćw. XVIII w., XIX-XX w.,

29) folwark – mur i bramka nr 70-71; 4 ćw. XVIII w., XIX w.,

30) folwark – obora ze stodołą nr 74; 1780 r., 1 ćw. XIX w.,

31) folwark – oficyna nr 71; 4 ćw. XVIII w., XIX w., XX w.,

32) folwark – oficyna nr 71a; 4 ćw. XVIII w., XIX w., XX w.,

33) folwark – oranżeria nr 70; 4 ćw. XVIII w., XIX w., XX w.,

34) wiadukt kolejowy; ok.1899 r.

3. W strefie „K” przy remoncie, przebudowie lub modernizacji obiektów wymienionych w ust. 2 należy 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. Obiekty nowe należy formą, kompozycją i wystrojem elewacji, kształtem dachów, rodzajem materiałów i kolorystyką, dostosowywać do lokalnej wartościowej zabudowy regionalnej.
4. Ustala się strefę „A” ochrony konserwatorskiej o granicach wyznaczonych na rysunku planu.
5. W strefie ochrony konserwatorskiej „A” przedmiotem szczególnej ochrony, określonej przepisami odrębnymi, są wskazane na rysunku planu obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz historyczny układ osadniczy, w tym przebieg dróg, alei oraz układ zieleni i parceli. Wszelkie działania dotyczące obiektu wpisanego do rejestru zabytków oraz jego otoczenia należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W strefie ochrony konserwatorskiej „A” ochrona obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków dotyczy ich gabarytów, kształtu i pokrycia dachu oraz elementów wystroju; obiekty nowe należy formą, kompozycją i wystrojem elewacji, kształtem dachów, rodzajem materiałów i kolorystyką, dostosowywać do lokalnej wartościowej zabudowy regionalnej, w szczególności dachy należy kształtować jako dwuspadowe o kącie nachylania połaci dachowych $38^{o} – 50^{o}$, ceramiczne lub z podobnego materiału w kolorze czerwonym lub w jego odcieniach.
7. W strefie ochrony konserwatorskiej „A” ustala się:
   - zakaz lokalizacji nowych dominant architektonicznych,
   - zakaz lokalizacji nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu lub łącznością publiczną,
   - zakaz ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia - w nawiązaniu do lokalnych historycznych ogrodzeń,
   - zakaz lokalizacji tablic reklamowych oraz urządzeń reklamowych niebędących szyldem,
   - zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
   - obowiązek zachowania nawierzchni historycznych.
8. Ustala się dwie strefy „OW” ochrony konserwatorskiej - obserwacji archeologicznej, o granicach wyznaczonych na rysunku planu.
9. W strefach ochrony konserwatorskiej, o których mowa w ust. 8 przedmiotem ochrony są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne, w tym stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków:

Numer stanowiska	Obszar AZP	Numer stanowiska na obszarze AZP	Rodzaj stanowiska	Chronologia *(rejestr zabytków)*
1	80-09	15	ślad osadnictwa	neolit średniowiecze
2	80-09	16	osada wielokulturowa	wczesne średniowiecze (XI-XII w.) średniowiecze (XIII-XIV w.) *Rejestr zabytków: 91/1093/Arch/83 z dn. 18.01.1984 r.*
3	80-09	17	osada	średniowiecze (XIV-XV w.) *Rejestr zabytków: 92/1094/Arch/83 z dn. 18.01.1984 r.*
4	80-09	18	osada wielokulturowa	neolit epoka brązu wczesne średniowiecze średniowiecze (XIV-XV w.) *Rejestr zabytków: 93/1095/Arch/83 z dn. 18.01.1984 r.*
5	80-09	19	osada wielokulturowa	neolit średniowiecze (XIV-XV w.)

				Rejestr zabytków: 93/1096/Arch/83 z dn. 18.01.1984 r.
6	80-09	20	osada	średniowiecze (XIV-XV w.) *Rejestr zabytków: 95/1097/Arch/83 z dn. 18.01.1984 r.*
7	80-09	21	osada	średniowiecze

10. W strefach ochrony konserwatorskiej, o których mowa w ust. 8 oraz w rejonie stanowiska archeologicznego występującego poza tymi strefami 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 „Przełomowa Dolina Nysy Łużyckiej" (PLH 020066) - na rysunku planu,
   2) granice złoża węgla brunatnego „Radomierzyce" udokumentowanego do kategorii B i C_1 - na rysunku planu,
   3) granice złoża bazaltu „Góra Borowa" udokumentowanego do kategorii $A+B+C_1$ - na rysunku planu,
   4) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego - wodami 1% i 10% oraz niskiego zagrożenia powodziowego wodami 0,2% (raz na 500 lat) - na rysunku planu,
   5) obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków – w § 10 ust.2 oraz na rysunku planu,
   6) ustanowioną Decyzją Starosty Zgorzeleckiego BS.6320.2.2016.3 z dnia 13 grudnia 2016 r. strefę ochrony bezpośredniej ujęć wody, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów IT2 i IT3 na rysunku planu.
2. Sposób zagospodarowania terenów i obiektów, o których mowa w ust.1 określają przepisy odrębne.
3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego obowiązuje:
   1) zakaz podpiwniczania budynków,
   2) nakaz wyniesienia poziomu parteru budynku ponad rzędną zwierciadła wody Q1%,
   3) na etapie procesu inwestycyjnego nakaz stosowania technologii chroniącej obiekty budowlane przed zalaniem i uszkodzeniem w wyniku działania dodatkowych obciążeń w czasie powodzi.

§ 12.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
   1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości,
   2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m^2,
   3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m,
   4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40^0.

§ 13.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice terenów wymagających przekształceń

1. Na terenach położonych w zasięgu pasów technologicznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 400 kV i 200 kV, o których mowa w § 9 ust. 6 ustala się:

1) zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

2) zakaz tworzenia hałd i nasypów,

3) w zasięgu strefy szczególnych ograniczeń - w odległości po 16,0 m od osi linii elektroenergetycznej ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych wyższych niż 3,0 m i sadzenia roślinności o wysokości powyżej 3,0 m.

2. Sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wyznacza się granicę terenu wymagającego przekształceń tożsamą z linią rozgraniczającą teren M/U1, na którym wymagana jest konieczność realizacji odpowiedniego zabezpieczenia przeciwpowodziowego.

§ 14.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Na obszarze planu wyznacza się:

1) drogę główną **KDG1** w ciągu drogi wojewódzkiej nr 352 relacji *Zgorzelec (DK30) – Bogatynia Zatonie - Bogatynia – granica państwa PL-CR Bogatynia/Kunratice*,

2) drogi zbiorcze:

a) **KDZ1-KDZ5** w ciągu drogi powiatowej 2384 D relacji: *Osiek – Radomierzyce – Niedów – Wilka – Zawidów*,

b) **KDZ6** w ciągu drogi wojewódzkiej nr 352A relacji: *droga KDG1 – granica państwa - S127 w miejscowości Hagenwerder*,

3) drogi dojazdowe **KDD**,

4) drogi transportu rolnego **KDg**,

5) drogi wewnętrzne **KDW**,

6) ciągi pieszo - jezdne **KDpj**,

7) ciągi piesze **KDpp**,

8) ścieżki pieszo-rowerowe **KDr.**

2. Powiązania układu drogowego obszaru planu z drogą wojewódzką nr 352 ustala się poprzez istniejące skrzyżowania z drogami: KDZ i zjazdy zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu obowiązuje wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową co najmniej w liczbie określonej w przepisach o drogach publicznych.

4. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego nawierzchnia dróg powinna być wykonana z materiałów o dużym stopniu wodoodporności.

§ 15.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych i przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej.

2. Odprowadzenie ścieków komunalnych następować będzie poprzez układ kanalizacji sanitarnej, obejmujący planowaną oczyszczalnię ścieków oraz sieć kanalizacyjną po ich realizacji.

3. Na obszarach usytuowanych poza obszarami szczególnego zagrożenia powodziowego dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków bez drenażu rozsączającego.

4. Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do cieków wodnych oraz istniejących i 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 po jej realizacji. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników indywidualnych z zastrzeżeniem ust. 18.

7. Na obszarze planu ustala się:

   1) elektroenergetyczną sieć przesyłową - dwie transgraniczne linie najwyższych napięć 400 kV relacji Mikułowa – Hagenwerder (tory 567 i 568),

   2) elektroenergetyczną sieć przesyłową - linię najwyższych napięć 400 kV relacji Mikułowa – Turów blok 10 i linię najwyższych napięć 2 x 220 kV relacji Mikułowa – Turów blok 8 i 9,

   3) elektroenergetyczną sieć dystrybucyjną – linie średniego napięcia 20 kV,

   4) elektroenergetyczną sieć zasilającą – linie niskiego napięcia.

8. Dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych wielotorowych, wielonapięciowych po trasie istniejących linii, o których mowa w ust. 7 pkt 1 i 2, po uprzedniej rozbiórce linii istniejącej, a także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę tych linii.

9. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 8, nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowych miejscach.

10. 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 40 W.

11. Dopuszcza się skablowanie i przełożenie linii elektroenergetycznych.

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

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

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

15. Na obszarze planu ustala się lokalizację punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, które po ich segregacji należy przetransportować na wysypiska odpadów zlokalizowane zgodnie z odrębnymi przepisami.

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

17. Dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej na wszystkich terenach dróg oznaczonych symbolem KD zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej „A” nie dopuszcza się realizacji indywidualnych zbiorników gazu.

19. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego realizacja wszystkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym sieci przyłączeniowych wymaga szczególnego zabezpieczenia technicznego przed awariami.

§ 16.

Wyznacza się granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsamą z granicą planu.

§ 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 z zastrzeżeniem ust. 3.

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

3. Użytkowanie terenów IT2 i IT3 na cele ujęć wody pitnej dopuszcza się do roku 2046.

§ 18.

Stawki procentowe

1. 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 usług **U**, terenów aktywności gospodarczej **UE** oraz terenów obsługi komunikacji samochodowej **KS;**

   2) 10% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3.
USTALENIA DLA TERENÓW

§ 19.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN

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

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

3. Dopuszcza się drogi wewnętrzne i ciągi piesze.

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

5. Maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 12 m.

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

7. Trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszu przykrytym dachem o nachyleniu jak w ust. 8.

8. Obowiązują dachy strome symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkiem, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych dostosowanym do zabudowy sąsiedzkiej w granicach 38^0- 45^0.

9. Wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być niższy niż 0,1 i wyższy niż:

   - 0,35 dla zabudowy wolnostojącej,

   - 0,45 dla zabudowy bliźniaczej,

   - 0,55 dla zabudowy szeregowej.

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

   - 65% dla zabudowy wolnostojącej,

   - 55% dla zabudowy bliźniaczej,

   - 45% dla zabudowy szeregowej.

11. Wjazd na teren ustala się wyłącznie z terenów dróg.

12. Ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie działki budowlanej 2 miejsc postojowych dla samochodów na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinnym oraz 1 miejsca na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni usługowej w przypadku występowania jej w lokalu użytkowym; nie wyznacza się miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

13. Na terenach MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN16, MN17, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24 i MN25 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego określone w § 10 ust 2, 3, 9 i 10, a na terenach MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN16, MN17, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24 i MN25 obowiązują ponadto ustalenia § 10 ust. 5, 6 i 7.
14. Na terenach lub częściach terenów MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN19, MN20 i MN21 usytuowanych w granicach szczególnego zagrożenia powodziowego obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i ust. 3 uchwały.
15. Tereny lub części terenów wymienionych w ust.14 oraz tereny MN 22, MN23, MN24, MN25 i MN26 usytuowane są w granicach niskiego zagrożenia powodziowego.

§ 20.

Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami – M/U

1. W granicach terenów **M/U** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami określone w § 7 pkt 2.
2. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe oraz budynki gospodarcze i garaże.
3. Dopuszcza się drogi wewnętrzne i ciągi piesze.
4. Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
5. Maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 12 m.
6. Liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3 z zastrzeżeniem ust. 7.
7. Trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszu przykrytym dachem o nachyleniu jak w ust. 8.
8. Obowiązują dachy strome symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkiem kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych dostosowanym do zabudowy sąsiedzkiej w granicach 38^0- 45^0.
9. Wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być niższy niż 0,1 i wyższy niż 0,8.
10. Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej nie może być niższa niż 35%.
11. Ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie działki budowlanej 1 miejsca postojowego dla samochodów na 1 mieszkanie oraz 1 miejsca na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej.
12. Na terenach M/U1 i M/U2 obowiązuje wyznaczenie po 1 miejscu na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; nie wyznacza się miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach M/U3, M/U4, M/U5 i M/U6.
13. Na terenie M/U2 dopuszcza się adaptację istniejącego budynku na cele mieszkalnictwa wielorodzinnego.
14. Na terenach M/U1, M/U2 i M/U4 obowiązują ustalenia § 10 ust 2, 3, 5, 6, 7, 9 i 10 dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego.
15. Na terenach lub częściach terenów M/U1, M/U2, M/U3, M/U4 i M/U6 usytuowanych w granicach szczególnego zagrożenia powodziowego obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i ust. 3 uchwały.
16. Tereny lub części terenów wymienionych w ust. 13 oraz teren M/U5 usytuowane są w granicach niskiego zagrożenia powodziowego.
17. Na terenie M/U1 obowiązuje wymóg realizacji brakującego odcinka wału przeciwpowodziowego.

§ 21.

Tereny zabudowy zagrodowej - RM

1. W granicach terenów **RM** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny istniejącej lub planowanej zabudowy zagrodowej określone w § 7 pkt 3.

2. Na terenach RM1, RM2, RM3, RM4, RM5 i RM6 dopuszcza się, przebudowę, rozbudowę oraz zmianę użytkowania budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe, usługowe i drobną produkcję.
3. Dopuszcza się drogi wewnętrzne i ciągi piesze.
4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
5. Maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 12 m.
6. Liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3 z zastrzeżeniem ust. 7.
7. Trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszu przykrytym dachem o nachyleniu jak w ust. 8.
8. Obowiązują dachy strome symetryczne, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi o kącie nachylenia połaci dachowej dostosowanym do zabudowy sąsiedzkiej w granicach 38^0- 45^0.
9. Wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być niższy niż 0,05 i wyższy niż 0,25.
10. Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej nie może być niższa niż 75%.
11. Na jednej działce wydzielonej pod zabudowę zagrodową dopuszcza się hodowlę lub chów zwierząt w liczbie nie większej niż 10 jednostek przeliczeniowych inwentarza.
12. Nie dopuszcza się hodowli lub chowu zwierząt futerkowych.
13. Ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie działki budowlanej 2 miejsc postojowych dla samochodów na 1 mieszkanie oraz co najmniej 1 miejsca na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej usług i 1 miejsca na 2 pracowników w przypadku usytuowania na działce usług lub drobnej produkcji.
14. Na terenach RM1, RM2, RM4, RM6 i RM10 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego określone w § 10 ust 2, 3, 9 i 10, a na terenach RM4 i RM10 obowiązują ponadto ustalenia § 10 ust. 5, 6 i 7.
15. Na terenach lub częściach terenów RM1, RM2, RM3, RM4, RM5 i RM6 usytuowanych w granicach szczególnego zagrożenia powodziowego obowiązują ustalenia § 11 ust.2 i ust. 3 uchwały.
16. Tereny lub części terenów wymienionych w ust. 15 oraz tereny RM7, RM8, RM9 i RM10 usytuowane są w granicach niskiego zagrożenia powodziowego.

§ 22.

Tereny usług - U

1. W granicach terenów **U** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny usług określone w § 7 pkt 4.
2. Nie dopuszcza się budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.
3. Dopuszcza się mieszkania towarzyszące, a w istniejącym budynku na terenie U7 dopuszcza się zwiększenie liczby mieszkań.
4. Dopuszcza się drogi wewnętrzne i ciągi piesze.
5. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
6. Maksymalna wysokość nowych budynków zgodnie z § 8 ust. 3, 4 i 5.
7. Obowiązują dachy strome symetryczne, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi o kącie nachylenia połaci dachowej dostosowanym do zabudowy sąsiedzkiej w granicach 38^0- 45^0, z zastrzeżeniem ust. 8.
8. Na terenach U8, U9 i U10 dopuszcza się dachy płaskie i o spadku poniżej 38°.
9. Wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być niższy niż 0,1 i wyższy niż 1,0.
10. Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej nie może być niższa niż 20%.
11. W obrębie działki budowlanej, należy zapewnić co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej oraz 1 miejsce na 2 pracowników, a w przypadku, o którym mowa w ust. 3 dodatkowo 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.

12. Jeżeli liczba miejsc postojowych na działce budowlanej wynosi nie mniej niż 6, to co najmniej 8% z tej liczby muszą stanowić miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

13. Na terenach U1, U2, U3, U4, U5, U6 i U7 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego określone w § 10 ust. 2, 3, 9 i 10, a na terenach U3, U4, U5, U6 i U7 obowiązują ponadto ustalenia § 10 ust. 5, 6 i 7.

14. Na terenach U8, U9 i U10 obowiązują ustalenia § 10 ust. 9 i 10 dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego.

15. Na terenach U1, U2, U3, U4, U5, U6 i U7 usytuowanych w granicach szczególnego zagrożenia powodziowego obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i ust. 3 uchwały.

16. Tereny wymienione w ust. 15 usytuowane są również w granicach niskiego zagrożenia powodziowego.

§ 23.

Tereny usług publicznych - UP

1. W granicach terenów **UP** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny usług publicznych określone w § 7 pkt 5.

2. Na terenie UP2 dopuszcza się zachowanie istniejących kwater cmentarnych.

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

4. Wysokości obiektów budowlanych nie określa się.

5. Nie określa się obowiązującego rodzaju dachów.

6. Wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być niższy niż 0,1 i wyższy niż 0,6.

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

8. Miejsca postojowe należy usytuować w obrębie działki budowlanej lub w bezpośrednim otoczeniu; nie określa się liczby miejsc postojowych z uwagi na brak takiej potrzeby.

9. Na terenach UP1 i UP2 obowiązują ustalenia § 10 ust. 2, 3, 5, 6, 7, 9 i 10 dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego.

10. Na terenach UP1, UP2 i UP3 usytuowanych w granicach szczególnego zagrożenia powodziowego obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i ust. 3 uchwały.

11. Tereny wymienione w ust. 10 usytuowane są również w granicach niskiego zagrożenia powodziowego.

§ 24.

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 6.

2. Na terenach US1, US4 i US5 dopuszcza się tymczasowe obiekty gastronomiczne, kempingi i pola namiotowe.

3. Dopuszcza się drogi wewnętrzne, ciągi pieszo - jezdne, ciągi piesze i ciągi pieszo rowerowe.

4. Nieprzekraczalną linie zabudowy ustala się na terenie US1 zgodnie z rysunkiem planu.

5. Wysokość budynków nie może przekraczać 9 m.

6. Nie określa się kształtu dachów.

7. Wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej może być równy 0,0 i nie może być wyższy niż 0,2.

8. Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej nie może być niższa niż 80%, a na terenie US1 niższa niż 10%.

9. W obrębie działki budowlanej, należy zapewnić co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej z zastrzeżeniem ust. 11.

10. Jeżeli liczba miejsc postojowych na działce budowlanej wynosi nie mniej niż 6, to co najmniej 8% z tej liczby muszą stanowić miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

11. Na terenach US2 i US3 nie ustala się miejsc postojowych.

12. Na terenach US1, US2, US3 i US4 obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego określone w § 10 ust. 2, 3, 9 i 10, a na terenach US2, US3 i US4 obowiązują ponadto ustalenia § 10 ust. 5, 6 i 7.

13. Na terenach US1, US2, US3 i US4 usytuowanych w granicach szczególnego zagrożenia powodziowego obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i ust. 3 uchwały.

14. Tereny wymienione w ust. 13 oraz teren US5 usytuowane są w granicach niskiego zagrożenia powodziowego.

§ 25.

Tereny aktywności gospodarczej – UE

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

2. Dopuszcza się magazyny i składy z zastrzeżeniem § 8 ust. 7 pkt 1.

3. Dopuszcza się drogi wewnętrzne i ciągi piesze.

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

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

6. Wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być niższy niż 0,1 i wyższy niż 1,0.

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

8. W obrębie działki budowlanej, należy zapewnić co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej oraz 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej pozostałych funkcji.

9. Jeżeli liczba miejsc postojowych na działce budowlanej wynosi nie mniej niż 6, to co najmniej 8% z tej liczby muszą stanowić miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

10. Obowiązują ustalenia § 10 ust 2, 3, 5, 6, 7, 9 i 10 dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego.

11. Na terenie UE usytuowanym w granicach szczególnego zagrożenia powodziowego obowiązują ustalenia § 11 ust.2 i ust. 3 uchwały.

12. Teren wymieniony w ust.11 usytuowany jest również w granicach niskiego zagrożenia powodziowego.

§ 26.

Tereny infrastruktury technicznej – IT

1. W granicach terenów **IT** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej określone w § 7 pkt 8.

2. Na terenie IT5 dopuszcza się wyłącznie punkt selektywnej zbiórki i segregacji odpadów.

3. Nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

4. Wskaźnika intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej nie ustala się.

5. Budowle infrastruktury technicznej nie ustalone planem dopuszcza się sytuować na wszystkich kategoriach terenów.

6. Na terenie IT2, IT3, IT4 i IT7 obowiązują ustalenia § 10 ust. 2, 3, i 10 dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego, a ponadto na terenach IT4, i IT7 obowiązują ustalenia § 10 ust. 5, 6 i 7; na terenie IT5 obowiązują ustalenia § 10 ust. 10.

7. Na terenach IT2 i IT3 dopuszcza się ujęcia wody pitnej z zastrzeżeniem § 17 ust. 3.

8. Nie ustala się miejsc do parkowania pojazdów.
9. Na terenach IT1, IT2, IT3, IT4 i IT6 usytuowanych w granicach szczególnego zagrożenia powodziowego obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i ust. 3 uchwały.
10. Tereny wymienione w ust. 9 usytuowane są również w granicach niskiego zagrożenia powodziowego.

§ 27.

Tereny obsługi komunikacji samochodowej – KS

1. W granicach terenów **KS** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi komunikacji samochodowej określone w § 7 pkt 9.
2. Jako dopuszczalne ustala się funkcje usług komercyjnych bezpośrednio towarzyszące i wzbogacające funkcję podstawową jak handel, gastronomia, wymiana walut.
3. Nie określa się obowiązującego rodzaju dachów.
4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
5. Maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 6 m.
6. Ustala się przeznaczenie co najmniej 1% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.
7. Wskaźnika intensywności zabudowy nie ustala się.
8. Na terenie KS2 obowiązują ustalenia § 10 ust. 10 dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego.
9. Na terenie KS3 usytuowanym w granicach szczególnego zagrożenia powodziowego obowiązują ustalenia § 11 ust.2 i ust. 3 uchwały.
10. Teren wymieniony w ust. 8 usytuowany jest również w granicach niskiego zagrożenia powodziowego.

§ 28.

Tereny dróg – KD…

1. W granicach terenów **KD** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny dróg określone w § 7 pkt 10.
2. Dla istniejących dróg szerokość w liniach rozgraniczających wyznacza rysunek planu zgodnie z granicami katastralnymi nieruchomości; linie rozgraniczające drogi wojewódzkiej nr 352 (KDG1) – w dotychczasowej szerokości pasa drogowego.
3. Dla nowych dróg ustala się:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających:
      a) dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem:
         - KDD2 – 8,5 m (przedłużenie istniejącej drogi),
         - KDD5 – 10,0 m,
         - KDD6 – 11,0 m,
      b) dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem:
         - KDW1 – 5,5 m,
         - KDW2 – 9,5 m,
         - KDW4 – 9,0 m,
         - KDW5 – 7,2 m,
         - KDW6 – 6,0 m,
      c) ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem:
         - KDPj – 4,0 m,
      d) ścieżek pieszo-rowerowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDr - 2,5 m;

2) szerokość pasa drogowego 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.

4. Drogi wewnętrzne, o których mowa w ust.3 pkt 2 lit. b, powinny być zakończone placem do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m, a w przypadku drogi pożarowej, placem o wymiarach nie mniejszych niż 20 m x 20 m.
5. Na drogach dojazdowych (KDD) dopuszcza się mijanki zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące zabytków archeologicznych określone w § 10 ust. 10 obowiązują na terenach objętych strefą „OW", o której mowa w § 10 ust.8.
7. Na terenach KD usytuowanych w granicach szczególnego zagrożenia powodziowego obowiązują ustalenia § 11 ust.2 i ust. 3 uchwały.

§ 29.

Tereny zieleni urządzonej - ZP

1. W granicach terenów **ZP** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej określone w § 7 pkt 11.
2. Dopuszcza się obiekty małej architektury.
3. Nie ustala się miejsc do parkowania pojazdów.
4. Na terenach ZP1 i ZP2 obowiązują ustalenia § 10 ust. 5, 7, i 10 dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego.
5. Na terenach ZP1 i ZP2 usytuowanych w granicach szczególnego zagrożenia powodziowego obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i ust. 3 uchwały.
6. Tereny wymienione w ust. 5 usytuowane są również w granicach niskiego zagrożenia powodziowego.

§ 30.

Tereny zieleni nieurządzonej – Z

1. W granicach terenów **Z** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej określone w § 7 pkt 12.
2. Na terenach Z1, Z2, Z3, Z4, Z5 i Z10 obowiązują ustalenia § 10 ust. 5, 7 i 10 dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego.
3. Na terenach Z2, Z3, Z4, Z5, Z6 i Z9 oraz na części terenu Z1 usytuowanych w granicach szczególnego zagrożenia powodziowego obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i ust. 3 uchwały.
4. Tereny wymienione w ust. 3 usytuowane są również w granicach niskiego zagrożenia powodziowego.
5. Na wale przeciwpowodziowym usytuowanym na terenach Z2 i Z3 oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują przepisy odrębne.
6. Nie ustala się miejsc do parkowania pojazdów.

§ 31.

Tereny lasów – ZL

1. W granicach terenów **ZL** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny lasów określone w § 7 pkt 13.
2. Na terenach ZL1, ZL2, ZL15, ZL16, ZL17, ZL18, ZL19 i ZL20 usytuowanych w granicach szczególnego zagrożenia powodziowego obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i ust. 3 uchwały.
3. Tereny wymienione w ust. 2 oraz teren ZL3 usytuowane są w granicach niskiego zagrożenia powodziowego.
4. Nie ustala się miejsc do parkowania pojazdów.

§ 32.

Tereny ekosystemów roślinno-wodnych – ZN

1. W granicach terenów **ZN** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny ekosystemów roślinno-wodnych określone w § 7 pkt 14.
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 innych terenów w granicach obszaru Natura 2000.
6. Nie dopuszcza się eksploatacji surowców mineralnych.
7. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące zabytków archeologicznych określone w § 10 ust. 9 i 10 obowiązują na terenach ZN19, ZN20, ZN22, ZN38, ZN39, ZN40 i ZN49.
8. Na terenach ZN1, ZN2, ZN3, ZN4, ZN5, ZN6, ZN7, ZN8, ZN9, ZN10, ZN11, ZN12, ZN34, ZN35, ZN36, ZN37, ZN38, ZN39, ZN40, ZN41, ZN42, ZN43, ZN44, ZN45, ZN46, ZN47 i ZN48 usytuowanych w granicach szczególnego zagrożenia powodziowego obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i ust. 3 uchwały.
9. Tereny wymienione w ust. 8 oraz tereny ZN17, ZN18, ZN19 i ZN20 usytuowane są w granicach niskiego zagrożenia powodziowego.
10. Na wałach przeciwpowodziowych usytuowanych na terenach ZN1, ZN37, ZN41 i ZN49 oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują przepisy odrębne.
11. Nie ustala się miejsc do parkowania pojazdów.

§ 33.

Tereny wód powierzchniowych śródlądowych – WS

1. W granicach terenów **WS** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych określone w § 7 pkt 15.
2. Jako dopuszczalne ustala się pomosty, mosty i kładki w ciągach dróg dojazdowych, wewnętrznych, transportu rolnego oraz w ciągach pieszych i pieszo-jezdnych.
3. Na terenie WS11 w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy dopuszcza się usytuowanie obiektu budowlanego usługowo-gospodarczego.
4. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 3, obowiązują:
   1) maksymalna wysokość - 6,0 m;
   2) dach stromy symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia $38^{o} – 45^{o}$ lub kopertowy o kącie nachylenia $12^{o} – 32^{o}$.
5. W granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 30%.
6. Wskaźnik intensywności zabudowy w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy może wynosić 0 i nie może być wyższy niż 0,5.
7. Nie ustala się miejsc do parkowania pojazdów.

§ 34.

Tereny rolne - R

1. W granicach terenów **R** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny określone w § 7 pkt 16.

2. Dopuszcza się zalesienie gruntów rolnych na terenach, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie wymagają zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze; dopuszczenie to nie dotyczy terenów w granicach obszaru Natura 2000.
3. Ustala się zakaz realizacji budynków trwale związanych z gruntem z wyjątkiem zabudowy służącej wyłącznie gospodarce rolnej określonej w przepisach odrębnych.
4. Dopuszcza się zbiorniki wodne dla potrzeb rolnictwa i retencji wodnej.
5. Ustalenia ochrony konserwatorskiej dotyczące zabytków archeologicznych określone w § 10 ust. 9 i 10 obowiązują na terenie R11, R12, R13, R15, R16, R23 i R25.
6. Na terenach R1, R3, R4, R5, R6, R11, R15, R16, R19, R24, R26, R27, R30, R31, R33 i R34 usytuowanych w granicach szczególnego zagrożenia powodziowego obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i ust. 3 uchwały.
7. Tereny wymienione w ust.6 oraz tereny R10, R20, R21, R22, R23, R25 i R26 usytuowane są w granicach niskiego zagrożenia powodziowego.
8. Nie ustala się miejsc do parkowania pojazdów.

§ 35.

Tereny kolejowe - KK

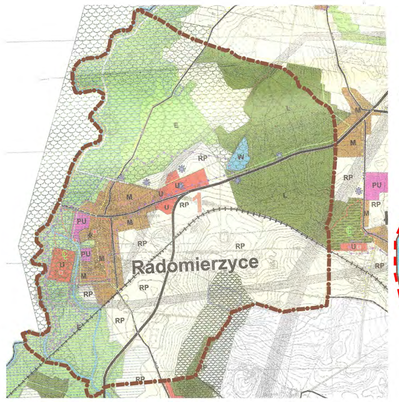
1. W granicach terenów **KK** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny określone w § 7 pkt 17.
2. Na terenach KK2 i KK3 oraz na części terenu KK1 usytuowanych w granicach szczególnego zagrożenia powodziowego obowiązują ustalenia § 11 ust. 2 i ust. 3 uchwały.
3. Tereny wymienione w ust.3 usytuowane są w granicach niskiego zagrożenia powodziowego.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

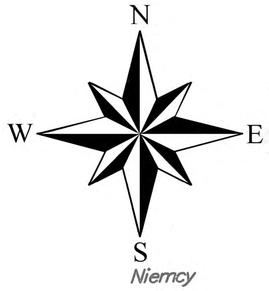
§ 36.

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.

RADOMIERZYCE
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
1:2 000



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec



Legenda

- granica gminy, powiatu, województwa, państwa
- granica planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przenaczeniu
- obowiązujaca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy

Przeznaczenie terenów

- MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M/U - Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami
- RM - Tereny zabudowy zagrodowej
- U - Tereny zabudowy usługowej
- UP - Tereny usług publicznych
- US - Tereny usług sportu i rekreacji
- UE - Tereny aktywności gospodarczej
- IT - Tereny infrastruktury technicznej
- KS - Tereny obsługi komunikacji samochodowej
- KDG - Tereny dróg głównych
- KDZ - Tereny dróg zbiorczych
- KDD - Tereny dróg dojazdowych
- KDg - Tereny dróg transportu rolnego
- KDW - Tereny dróg wewnętrznych
- KDPp - Tereny ciągów pieszych
- KDPj - Tereny ciągów pieszo-jezdnych
- KDr - Tereny ścieżek pieszo-rowerowych
- ZP - Tereny zieleni urządzonej
- Z - Tereny zieleni nieurządzonej
- ZL - Tereny lasów
- ZN - Tereny ekosystemów roślinno-wodnych
- WS - Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- R - Tereny rolne
- KK - Tereny kolejowe

- granica stref OW ochrony konserwatorskiej
- granica strefy A ochrony konserwatorskiej
- granica strefy K wsi historycznej
- zabytki w rejestrze
- zabytki w ewidencji
- stanowiska archeologiczne

- granica obszaru Natura 2000
- granica strefy ochronnej od kwater cmentarnych

- granica obszarów niskiego zagrożenia powodziowego - raz na 500 la
- granica obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego - woda 1
- granica obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego - woda 1
- wały przeciwpowodziowe

- granica udokumentowanych złóż surowców naturalnych

- linie elektro-energetyczne najwyższych napięć
- linie elektro-energetyczne średniego napięcia
- zasięg pasa technologicznego linii elektro-energetycznych
- zasięg strefy szczególnych ograniczeń

Rysunek planu - załącznik nr.1 do Uchwały Nr 45/19 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 29.04.2019 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 45/19

Rady Gminy Zgorzelec

z dnia 29 kwietnia 2019 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 WSI RADOMIERZYCE

W związku z tym, ze do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radomierzyce nie wniesiono uwag wymagających rozpatrzenia i rozstrzygnięcia przez Radę Gminy na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 45/19

Rady Gminy Zgorzelec

z dnia 29 kwietnia 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA.

1. Wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi **Radomierzyce** inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych Gminy Zgorzelec, dotyczą budowy odcinków dróg dojazdowych o łącznej długości 90 m i szerokości 10 m oraz poszerzenia o 5 m pasa drogowego istniejących dróg o łącznej długości 590 m. Inwestycje te są inwestycjami perspektywicznymi, w związku z czym obciążenie budżetu gminy rozkładać się może na wiele lat i będzie zależne od planów inwestycyjnych podmiotów zainteresowanych wykorzystaniem oferty gruntów pod zabudowę jaką stwarza plan miejscowy.
2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1 będzie ujęta w wieloletniej prognozie finansowej oraz w kolejnych rocznych budżetach Gminy jako wieloletni program inwestycyjny.
3. W uchwałach budżetowych określone zostaną limity wydatków na program, o którym mowa w ust. 2.
4. W kolejnych uchwałach budżetowych określane będą nakłady na uruchomiany program w wysokości umożliwiającej jego terminowe zakończenie.
5. Wydatki ponoszone przez gminę na realizację programu inwestycyjnego 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,

Wydatki te mogą być ponoszone również ze środków europejskich.

Uzasadnienie do uchwały Nr 45/19

Rady Gminy Zgorzelec

z dnia 29 kwietnia 2019 r.

Uzasadnienie projektowanych rozwiązań planistycznych przedstawiono poniżej zgodnie z art.15 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnosząc się do treści przepisów ustawy wymienionych w pkt 1, 2 i 3. Kursywą przywołano treść tych przepisów.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4

2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) i 2) ***wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury*** *oraz* ***walory architektoniczne i krajobrazowe*** - zostały uwzględnione poprzez sformułowane w planie ustalenia dostosowano do charakteru architektury wiejskiej i jej układu przestrzennego tej wsi kontynuując jednocześnie w tym zakresie ustalenia wcześniejszego planu;

3) ***wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych*** - rozstrzygnięcia planu uwzględniają w szczególności ustalenia planu zadań ochronnych Obszaru Natura 2000, wymogi dotyczące stanu gospodarki wodnej określone ustawą Prawo wodne, a także ograniczenia dotyczące przeznaczenia najwartościowszych gruntów rolnych na cele inwestycyjne;

4) ***wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*** - uwzględniono tu aktualne wnioski służby ochrony konserwatorskiej i wprowadzono kompatybilnie do zmienionego wcześniej w tym zakresie studium gminy dodatkowe strefy ochrony konserwatorskiej; nie uwzględniono wymogów dotyczących ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze wsi;

5) ***wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych*** - w szczególności uwzględnione zostały obszary szczególnego zagrożenia powodziowego oraz wprowadzono w ich granicach stosowne reżimy dotyczące zagospodarowania terenów; ustalono strefy ochronne od istniejących linii elektroenergetycznych, a także od kwater cmentarnych; wprowadzono ustalenia dotyczące zabezpieczenia miejsc postojowych dla samochodów osób niepełnosprawnych;

6) ***walory ekonomiczne przestrzeni*** - przyjęto zasadę maksymalnej zwartości przestrzennej wsi wprowadzając nową zabudowę w bezpośrednim styku z już istniejącą;

7) ***prawo własności***; - rozpatrzono wnioski właścicieli nieruchomości i w maksymalnym zakresie uwzględniono je w planie; rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają praw właścicielskich z wyjątkiem niewielkich terenów przeznaczonych pod poszerzenie dróg;

8) ***potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa*** - w toku obowiązującej procedury planistycznej zachowano wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 17 pkt 2) zawiadamiając właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu. Na zawiadomienie zareagował tylko Wojewódzki Sztab Wojskowy we Wrocławiu nie wnosząc swoim pismem wniosków do planu. Na zawiadomienie nie zareagowały natomiast: Nadodrzański Oddział Straży Granicznej oraz Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego. Zgodnie z art. 17 pkt 6 b projekt zmiany planu kierowany jest do tych organów do uzgodnienia.

9) ***potrzeby interesu publicznego*** - zmiana planu nie wymagała wprowadzenia w stosunku do planu zmienianego nowych rozwiązań w tym zakresie;

10) ***potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej*** - w szczególności sieci szerokopasmowych; podtrzymano ustalenia zmienianego planu w zakresie infrastruktury technicznej

11) ***zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad*** *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,* ***miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego*** *oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* - przeprowadzono wszystkie procedury określone ustawą umożliwiające złożenie wniosków i uwag, a także przeprowadzono szereg indywidualnych rozmów z mieszkańcami wsi na tematy związane

z zagospodarowaniem terenów; rozpatrzono wnioski złożone zarówno w ustawowym terminie jak i wnioski złożone po tym terminie, a także wnioski składane przed rozpoczęciem procedury planistycznej;

12) ***zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych*** - w toku obowiązującej procedury planistycznej zachowano wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art.17 pkt 1) ogłaszając w prasie i przez obwieszczenia o podjęciu prac nad sporządzeniem zmiany planu oraz o możliwości składania wniosków; w oparciu o ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku (…) informację o sporządzeniu tego dokumentu oraz o wykonanej do niego prognozy oddziaływania na środowisko są zamieszczane w publicznie dostępnych wykazach i udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej; jawność procedur jest również realizowana przez bezpośredni kontakt projektantów projektu zmiany planu z mieszkańcami wsi w trakcie prac inwentaryzacyjnych i prowadzonych wizji w terenie.

13) ***potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności*** - w trakcie prac planistycznych sprawdzono istniejący system zaopatrywania wsi w wodę i ustalono, że istniejące ujęcia wody pokrywają zapotrzebowanie na wodę zarówno aktualne jak i związane z realizacją planowanej zabudowy; w związku z usytuowaniem ujęć wody na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego, stwierdzono potencjalne zagrożenie jakości wody, jakie może wystąpić w przypadku wystąpienia powodzi obejmującej swoim zasięgiem tereny ujęć; z uwagi na brak w rejonie opracowania zmiany planu innych ujęć wody, ustalono dopuszczalność prowadzenia nowej sieci doprowadzającej wodę z innych źródeł, aktualnie bliżej nie określonych, a czas użytkowania istniejących ujęć wody pitnej ograniczono do roku 2046.

3. ***Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne****.*

Rozstrzygając o przeznaczeniu konkretnych terenów pod poszczególne funkcje brano przede wszystkim pod uwagę wnioski mieszkańców wsi, ale także potrzeby interesu publicznego; odmowy uwzględnienia wniosków miały miejsce tylko w przypadkach występowania wyraźnej kolizji z istniejącym sąsiedztwem lub z interesem publicznym; analizy ekonomiczno-społeczne i środowiskowe przeprowadzone w ramach wykonanych: „Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu (…)" oraz „Prognozy oddziaływania na środowisko (…)" były istotnymi przesłankami dla rozstrzygnięć planistycznych.

4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) ***kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego*** - rozwój struktury przestrzennej wsi następuje w drodze wypełnienia luk w istniejącej zabudowie oraz maksymalnego wykorzystania dla celów użytkowych nieczynnych obiektów; prowadzi to do uzyskania maksymalnej zwartości układu przestrzennego, który gwarantuje zminimalizowanie jego transportochłonności;

2) ***lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu*** - wynikiem przedstawionej wyżej zasady kształtowania struktury przestrzennej wsi jest układ, w którym maksymalna odległość zabudowy mieszkaniowej od przystanku komunikacji autobusowej (który jest jedynym środkiem transportu zbiorowego) nie przekracza 400m;

3) ***zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów*** - plan kształtuje system ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, sprzyjający dogodnemu przemieszczaniu się w obrębie wsi, a także włączający go w układ gminnych ścieżek pieszo-rowerowych;

4) ***dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:***

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, *w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141),* ***w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy*** - omówiono wyżej (pkt 1 i 2);

b) ***na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy*** *położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do*

zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłowni - nie planowano zajmowania pod zabudowę terenów poza zwartą strukturą przestrzenną.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Rada Gminy Zgorzelec, po przedstawieniu przez Wójta Gminy oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Zgorzelec, **podjęła w dniu 28 kwietnia 2016 r. Uchwałę NR 138/16 w sprawie aktualności studium i planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec.**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radomierzyce w momencie podjęcia przez Radę Gminy ww. uchwały był już opracowany. Przed podjęciem procedury opiniowania i uzgodnień projektu planu skonfrontowano jego rozwiązania z wynikami analiz, o których mowa w art.32 ust.1 u.p.i z.p. i stwierdzono zgodność obu tych dokumentów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse gminy jest przedmiotem szczegółowej analizy przeprowadzonej w ramach „Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Radomierzyce". W prognozie wykazano relacje między dochodami a wydatkami gminy, generowanymi uchwaleniem zmiany planu.

Porównanie dochodów gminy z jej wydatkami jakie będą związane z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga wskazania na relacje jakie będą zachodzić między nimi w kolejnych latach. W ósmym roku po uchwaleniu zmiany planu dochody gminy zbliżą się do poziomu wydatków na budowę dróg, a od dziewiątego roku dochody te będą sukcesywnie przewyższać kwotę wydatków.

We wnioskach i zaleceniach wskazano na możliwości obniżenia kosztów, które obciążają budżet gminy: analiza usytuowania większego zespołu planowanej nowej zabudowy mieszkaniowej (tereny MN6 i MN7) na terenach prywatnych właścicieli wskazuje na potencjalną ewentualność zakwalifikowania drogi KDD2 do kategorii dróg wewnętrznych, a tym samym przerzucenia kosztów związanych z jej realizacją na przyszłych inwestorów zabudowy mieszkaniowej; podobnie rozważenia mogło by dotyczyć przekwalifikowania drogi KDD6 na drogę wewnętrzną, tym bardziej, że wprowadzenie jej jako elementu zmiany planu nie wynika z potrzeby obsługi nowo wskazywanych terenów lecz jest konsekwencją nieprawidłowo przyjętej w zmienianym planie obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową bezpośrednio z drogi wojewódzkiej. Przerzucenie kosztów realizacji tych dróg na inwestorów ograniczyło by wydatki gminy do poziomu ok. 220 tys. złotych i były by niższe niż dochody gminy po trzech latach od uchwalenia zmiany planu. Propozycje te powinny zostać przedyskutowane z mieszkańcami wsi w trakcie wyłożenia zmiany planu i podczas debaty publicznej. W ocenie wydatków inwestycyjnych pominięto wydatki związane z infrastrukturą wodociągową i kanalizacyjną. Istniejąca sieć wodociągowa obsługuje praktycznie cały obszar zainwestowania wsi. Nowa zabudowa będzie obsługiwana przez lokalne odcinki sieci doprowadzającej do konkretnych działek i będzie realizowana przez zainteresowanych inwestorów. Realizacja systemu kanalizacji sanitarnej jest problemem wymagającym rozwiązania w skali całego obszaru wsi i nie może być wiązana tylko z terenami nowej zabudowy wskazanej zmianą planu miejscowego.