**UCHWAŁA NR 83/19**
**RADY GMINY ZGORZELEC**
z dnia 30 września 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Łagów i części obrębu geodezyjnego Jerzmanki, Gmina Zgorzelec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 315/18 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec zatwierdzonym Uchwałą Nr 46/19 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 29 kwietnia 2019 r., uchwala się co następuje:

**Przedmiot i zakres ustaleń planu**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Łagów i części obrębu geodezyjnego Jerzmanki, Gmina Zgorzelec zwany dalej „planem", w granicach określonych na rysunkach planu w skali 1:1000, stanowiących załączniki graficzne do niniejszej uchwały.
2. Granicami opracowania objęto wybrane tereny obrębu Jerzmanki i obrębu Łagów z przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej i instalacji fotowoltaicznych wraz z elementami towarzyszącymi.
3. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do uchwały są:
   1) rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1.1;
   2) rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1.2;
   3) rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1.3;
   4) rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1.4;
   5) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
   6) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz źródeł ich finansowania - załącznik nr 3.

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

**§ 2.**

1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:
   1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) FW - tereny zespołu baterii fotowoltaicznych;
   3) Z - tereny zieleni;
   4) WS - tereny wód powierzchniowych;
   5) R - tereny rolnicze;
   6) KDZ - tereny dróg publicznych: droga zbiorcza;
   7) KDW - tereny dróg wewnętrznych.
2. Następujące oznaczenia graficzne planu są ustaleniami obowiązującymi:
   1) ustalenia wyrażone w postaci symbolu i numeru porządkowego;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) granice terenów położonych w strefie „B” historycznego układu ruralistycznego;

5) granice terenów położonych w strefie „OW” obserwacji archeologicznej;

6) granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania na środowisko;

7) wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości;

8) granice obszaru objętego planem.

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

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

**§ 3.**

Ustalenia dla poszczególnych terenów określone zostały w rozdziale „szczegółowe ustalenia planu”. Z uwagi na brak audytu krajobrazowego sporządzanego przez organ Samorządu Województwa plan nie wskazuje granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych.

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

**§ 4.**

Dla terenów objętych planem ustala się:

1) obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenów MN - jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

2) ochronę wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych; na terenach 1.MN i 7.MN dopuszcza się zarurowanie cieku wodnego;

3) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazuje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;

4) z terenów utwardzonych odprowadzanie ścieków deszczowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

6) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne;

7) na terenach 2.Z i 3.Z graniczących z terenami FW, od strony cieku wodnego i zabudowy mieszkaniowej ustala się wprowadzenie minimum jednego szpaleru zieleni wysokiej lub jednego szpaleru żywopłotu.

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

**§ 5.**

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

2. Tereny przedstawione na załączniku nr 1.4 położone są w strefie „B” historycznego układu ruralistycznego:
   1) nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, formy bryły i zastosowanych naturalnych materiałów, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
   2) określa się wymóg nawiązania gabarytami nowej zabudowy i sposobów kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej, a w szczególności technologii budowania, systemów budowania, stosowania gabarytów i proporcji stolarki okiennej i drzwiowej, stosowania materiałów naturalnych tj. drewna, kamienia tynków naturalnych i dachówki ceramicznej, dopuszcza się sztuczny łupek lub inny materiał nawiązujący do lokalnej tradycji;
   3) zabrania się stosowania okładzin na elewacji z pcv, ocieplania z zewnątrz budynków istniejących o

konstrukcji drewnianej, szachulcowej, przysłupowej itp.;

4) zabrania się prowadzania przewodów wentylacyjno-spalinowych po elewacji budynku;

5) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci;

6) nowa zabudowa wprowadzona w obszar strefy winna współgrać z zabudową historyczną, zwłaszcza w zakresie skali, gabarytów i linii zabudowy.

3. Tereny przedstawione w załączniku nr 1.4 położone są w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej. W strefie tej wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych podczas prac ziemnych oraz odkrycia innych zabytków, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

**§ 6.**

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak przestrzeni publicznych na obszarze planu.

**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

**§ 7.**

Ustalenia dla poszczególnych terenów określone zostały w rozdziale „szczegółowe ustalenia planu".

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

**§ 8.**

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

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

**§ 9.**

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

1) minimalna powierzchnia działki: 50,0 $m^2$;
2) minimalna szerokość działki: 5,0 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie 70-110$^o$;
4) wyżej wymienione parametry nie dotyczą infrastruktury technicznej i drogowej;
5) ustalenia wymienione w pkt 1, 2, 3 nie mają zastosowania dla gruntów rolnych.

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

**§ 10.**

1. W granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i przeznaczonej na stały pobyt ludzi, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.
2. Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolem R oraz na terenach Z (za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej).
3. Obowiązują ustalenia § 4 i § 5 ust. 2.

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

**§ 11.**

1. Podstawowy układ komunikacji drogowej tworzą:
   1) KDZ - droga zbiorcza (droga powiatowa Nr 2397D);
   2) KDW - drogi wewnętrzne.
2. Dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem w wybranych miejscach na rysunku planu:
   1) KDZ: droga zbiorcza w liniach rozgraniczających o szerokości według ewidencji gruntów;
   2) 1.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 2,0 do13,0 m;
   3) 2.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 5,0 do8,0 m;
   4) 3.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 5,0 do8,0 m;
   5) 4.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 4,0 do5,0 m;
3. Dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości minimum 5,0 m w granicach wydzielonych działek.
4. ~~Dla terenów przedstawionych na załączniku nr 1.2 ustala się następujący dostęp do drogi powiatowej Nr 2388D: dwoma zjazdami przeciwległymi, jeden zjazd na teren 7.MN oraz jeden zjazd na teren 8.MN i 9.MN.~~
5. ~~Należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12,0 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej i 6,0 m od pasa drogowego dróg wewnętrznych~~ [1]
6. W obrębie linii rozgraniczających układu komunikacyjnego można lokalizować, dostosowane do klasy technicznej drogi miejsca postojowe oraz sieci infrastruktury technicznej.
7. W granicach linii rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i obiektów związanych z obsługą komunikacji w trybie obowiązujących przepisów.
8. W granicach działek budowlanych lub w obiekcie budowlanym należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych, w tym dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową w minimalnych ilościach analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w oparciu o następujące wskaźniki:
   1) na terenach zabudowy mieszkaniowej - 2 m.p./1 mieszkanie (w tym jedno w garażu);
   2) na terenach zabudowy usługowej - 1 m.p./50 $m^2$ p.u.;
   3) dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15.
   4) dopuszcza się dodatkowo uwzględnienie w bilansie przyulicznych miejsc postojowych.

**§ 12.**

1. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę (za wyjątkiem terenu 12.MN). Dla terenów FW - nie ustala się.

2. Odprowadzanie ścieków - do kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej. Dla terenów FW - nie ustala się.
3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych.
4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń. W przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się przyłączenie do rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla terenów FW - nie ustala się.
5. Zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego. Dla terenów FW - nie ustala się.
6. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   1) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia;
   2) należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.
7. Dopuszcza się pozyskanie energii ze źródeł odnawialnych, w tym energii słonecznej o mocy do 50 kW.
8. Gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

**§ 13.**

Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

**§ 14.**

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

**Szczegółowe ustalenia planu**

**§ 15.**

**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.MN do 14.MN**.

1. Przeznaczenie terenu:
   1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) dopuszczalne:
      a) usługi wbudowane lub dobudowane do max. 40% powierzchni całkowitej budynku nie licząc części gospodarczych i garażowych;
      b) budynki gospodarcze, w tym garaże;
      c) zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;
      d) parkingi i place;
      e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) realizacja zabudowy jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej; dopuszcza się łączenie zabudowy bliźniaczej w segmenty;

2) realizacja zabudowy gospodarczej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

3) przebudowa, rozbudowa i remonty budynków istniejących;

4) budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej należy lokalizować w formie zwartych zespołów od 3 do 10 segmentów w zespole;

5) nakaz stosowania jednakowej geometrii dachu oraz wysokości dla całego zespołu budynków w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,60;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

5) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego: do 10,0 m;

6) wysokość do kalenicy budynku gospodarczego: do 5,0 m;

7) dopuszcza się utrzymanie wysokości budynków istniejących;

8) dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 - $55^0$; dla terenów położonych w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej (załącznik nr 1.4) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 40 - $45^0$;

9) dla budynków gospodarczych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 - $55^0$; dla terenów położonych w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej (załącznik nr 1.4) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 40 - $45^0$;

10) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z 11 ust. 8;

12) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;

13) ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych:

- dla zabudowy wolnostojącej - 1000 $m^2$;
- dla zabudowy bliźniaczej - 500 $m^2$;
- dla zabudowy szeregowej - 250 $m^2$.

**§ 16.**

**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem FW.**

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny zespołu baterii fotowoltaicznych;

2) dopuszczalne:

a) uprawy rolne;

b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

c) parkingi i place.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0,01; maksymalny: 0,80;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

3) wysokość paneli fotowoltaicznych: do 5,0 m liczona od poziomu terenu;

4) linia zabudowy: nie ustala się;

5) ustala się moc baterii fotowoltaicznych do 2 MW na 1 ha.

**§ 17.**

**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.Z do 7.Z.**

1. Przeznaczenie terenu:
   1) podstawowe: tereny zieleni;
   2) dopuszczalne:
      a) uprawy rolne;
      b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: kształtowanie zieleni w sposób uporządkowany (nasadzenia zielenią wysoką i niską). Dopuszcza się utrzymanie istniejących terenów zielonych nieurządzonych (łąki i pastwiska).
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   1) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0,00; maksymalny: 0,05;
   2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

**§ 18.**

**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.R do 5.R.**

1. Przeznaczenie terenu:
   1) podstawowe: tereny rolnicze;
   2) dopuszczalne: kablowe sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

**§ 19.**

**Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: od 1.WS do 4.WS**.

1. Przeznaczenie terenu:
   1) podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
   2) dopuszczalne: kładki i mostki.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

**Przepisy końcowe**

**§ 20.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgorzelec.

**§ 21.**

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

1. podstawie Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody Dolnośląskiego z dnia 4 listopada 2019 r. znak: NK-N.4131.162.8.2019.MS2