

2032

**UCHWAŁA NR 42/11
RADY GMINY ZGORZELEC**

z dnia 28 kwietnia 2011 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żarska Wieś uchwalonego uchwałą nr 215/97 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 28 lutego 1997 r. i zmienionego uchwałami: nr 139/2000 z dnia 28 lutego 2000 r., nr 270/01 z dnia 4 września 2001 r., nr 271/01 z dnia 4 września 2001 r. i nr 280/01 z dnia 26 października 2001 r.

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 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) i na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr 100/08 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 3 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żarska Wieś, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec przyjętym przez Radę Gminy Zgorzelec uchwałą nr 165/2000 z dnia 19 czerwca 2000 r., częściowo zmienionym uchwałą nr 193/05 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 28 lutego 2005 r. oraz zmienionym kompleksowo uchwałą nr 55/07 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 17 września 2007 r., Rada Gminy Zgorzelec uchwała, co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żarska Wieś, zwaną planem w dalszej części niniejszej uchwały oraz na rysunku, o którym mowa w § 2 ust. 1.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, obejmuje centralny obszar wsi Żarska Wieś wyznaczony na rysunku planu.

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

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 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 oraz dóbr kultury współczesnej,

- 5) granice przestrzeni publicznych oraz wymagania wynikające z potrzeb ich kształtowania,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 13) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej tożsame z granicami obszarów wymagających przekształceń,
- 14) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- 15) granice terenów wymagających rekultywacji.

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 2) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8a uopizp,
- 3) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych,
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia,
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię oddzielającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi – od dróg; linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków, balkonów, loggi, wykuszy, okapów, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych, pochylni itp.,
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku,
- 6) usługach, bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć działalności zaliczone do sektora usług zgodnie z Polską Klasyfikacją Wyrobów i Usług, z wyjątkiem handlu targowiskowego,
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wyszczególnionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (w brzmieniu z dnia 8 grudnia 2004 r. – Dz. U. Nr 257, poz. 2573, zmienionym rozporządzeniami Rady Ministrów: z dnia 10 maja 2005 r. – Dz. U. Nr 92 poz. 769 i z dnia 21 sierpnia 2007 r. – Dz. U. Nr 158, poz. 1105); 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) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów zlokalizowanych na terenie (z wyjątkiem obiektów niezwiązanych trwale z gruntem), łącznie z powierzchnią ogólną poddaszy, liczoną wg obowiązujących przepisów, do powierzchni tego terenu,
- 11) powierzchni użytkowej funkcji handlowej lub usługowej – należy przez to rozumieć powierzchnie zdefiniowane w Polskich Normach ISO 9836 i 6241,
- 12) starodrzewie – należy przez to rozumieć drzewostan o wieku powyżej 100 lat,
- 13) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne, w momencie podejmowania uchwały, o której mowa w § 1 ust. 1, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wy-

kające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

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

- 1) granice planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) symbole określające przeznaczenie terenów,
- 6) granice strefy „A” ochrony konserwatorskiej,
- 7) granica strefy „K” ochrony konserwatorskiej,
- 8) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej,
- 9) obiekty wpisane do ewidencji zabytków,
- 10) granica strefy ochronnej od cmentarza,
- 11) strefa ochronna od linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
- 12) strefa ochronna od gazociągów podwyższonego i wysokiego ciśnienia.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są ustaleniami obowiązującymi, stanowią jedynie informację.

Rozdział 2

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 7. Przeznaczenie terenów.

Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN, przez co należy rozumieć tereny zabudowane lub przeznaczone do zabudowania budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi, miejscami postojowymi, dojazdami, przyłączami infrastruktury technicznej, ogrodzeniami oraz zielenią ozdobną i ogrodami przydomowymi; tereny zabudowy mieszkaniowej nie obejmują obiektów służących do produkcji rolniczej (chowu i hodowli zwierząt oraz prowadzenia upraw w szklarniach i namiotach foliowych),
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U, przez co należy rozumieć istniejącą lub planowaną zabudowę jednorodzinną oraz, lub przeznaczoną pod zabudowę obiektami usługowymi, w tym obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 100 m²,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MW, przez co należy rozumieć tereny zabudowane lub przeznaczone do zabudowania budynkami zawierającymi więcej niż 2 mieszkania,
- 4) tereny usług komercyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem U, przez co należy rozumieć tereny zabudowane lub przeznaczone do lokalizacji budynków służących prowadzeniu usług finansowanych ze środków niepublicznych, nastawionych na zysk, służących

- zaspokojeniu potrzeb ludności, będących w zarządzaniu osób fizycznych, spółek, przedsiębiorstw usługowych itp.; do usług tych należą przede wszystkim usługi: handlu, gastronomii, rzemiosła, zamknięte urządzenia sportowe, hotele, motele, niepubliczne urządzenia obsługi ludności, w tym prywatne gabinety lekarskie itp.,
- 5) tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem UP, przez co należy rozumieć tereny zabudowane lub przeznaczone do lokalizacji budynków służących prowadzeniu usług finansowanych ze środków publicznych, służących realizacji celu publicznego, będących w zarządzaniu pośrednim lub bezpośrednim jednostek władz państwowych, samorządowych, organizacji społecznych, związków religijnych itp.; do usług tych należą: administracja publiczna, publiczne usługi: oświaty, zdrowia i opieki społecznej, świetlice, biblioteki itp.,
 - 6) tereny usług sportu, rekreacji i turystyki 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 przestrzeni publicznej oznaczone na rysunku planu symbolem RE, przez co należy rozumieć tereny przeznaczone na ogólnodostępne urządzenia rekreacji i spotkań,
 - 8) tereny rolne z dopuszczeniem zalesień oznaczone na rysunku planu symbolem R, przez co należy rozumieć tereny przeznaczone pod uprawy roślinne oraz zalesienia w miejscach wskazanych w planie,
 - 9) tereny gospodarstwa rybackiego oznaczone na rysunku planu symbolem RPZ, przez co należy rozumieć tereny przeznaczone do prowadzenia takiego gospodarstwa,
 - 10) tereny obsługi produkcji rolniczej oznaczone na rysunku planu symbolem RU przez co należy rozumieć tereny zabudowane lub przeznaczone pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem obiektów i urządzeń obsługi rolnictwa,
 - 11) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem RM, przez co należy rozumieć tereny zabudowane lub przeznaczone pod zabudowę zagrodową,
 - 12) tereny aktywności gospodarczej oznaczone na rysunku planu symbolem AG, przez co należy rozumieć możliwość zlokalizowania na tych terenach usług komercyjnych, obiektów produkcyjnych i obiektów obsługi technicznej rolnictwa,
 - 13) tereny produkcji i składów oznaczone na rysunku planu symbolem P, przez co należy rozumieć możliwość zlokalizowania na tych terenach obiektów przetwórstwa przemysłowego, składów oraz baz budowlanych i transportowych oraz związanych z gospodarczym wykorzystaniem surowców wtórnych,
 - 14) tereny ekosystemów roślinno-wodnych oznaczone na rysunku planu symbolem ZN, przez co należy rozumieć tereny przeznaczone na użytki zielone, wody i zadrzewienia, wyłączone spod trwałej zabudowy,
 - 15) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem ZL, przez co należy rozumieć tereny istniejących lasów,
 - 16) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP, przez co należy rozumieć tereny istniejących parków i tereny przeznaczone pod skwery i pasy izolacyjne,
 - 17) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolem WS,
 - 18) tereny dróg oznaczone na rysunku planu symbolem KD, przez co należy rozumieć istniejące i planowane drogi publiczne i wewnętrzne oraz ciągi piesze i pieszo-jezdne,
 - 19) tereny obsługi komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku zmiany 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,
 - 20) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: E (tereny elektroenergetyki), G (tereny gazownictwa), W (tereny wodociągów) i K (tereny kanalizacji).
- § 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**
1. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
 2. Dla terenów, dla których nie określono na rysunku planu linii zabudowy, należy stosować odległość planowanej zabudowy od granicy działki i zabudowy sąsiedniej oraz od elementów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami szczególnymi lub z ustaleniami planu.
 3. Wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 15m; ograniczenie to nie dotyczy wieży pałacu usytuowanego na terenie 9U.
 4. Wymiar pionowy budynku, wraz z zamocowanym na nim urządzeniem, mierzony od poziomu terenu nie może być większy niż 17 m.
 5. Wymiar pionowy budynku garażowego i gospodarczego towarzyszącego zabudowie mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 6 m.
 6. Nowe obiekty należy kształtować w sposób nawiązujący do charakteru zabudowy istniejącej.
 7. Zakazuje się:
 - 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, z zastrzeżeniem dopuszczonych na terenie produkcji i składów (P), o którym mowa w § 30, oraz dróg publicznych,
 - 2) realizacji obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych, w tym w szczególności obejmujących złomowiska, skła-

dowiska samochodów i ich części oraz odpadów budowlanych i przemysłowych, z zastrzeżeniem dopuszczonych na terenie, o którym mowa w § 30,

- 3) grodzienia nieruchomości przyległych do cieków wodnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej,
- 4) stosowania ogrodzeń pełnych wzdłuż dróg publicznych.

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

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

9. Na wszystkich terenach, na których plan dopuszcza budowę lub rozbudowę obiektów budowlanych, dopuszcza się jednocześnie budowę związanych z nimi urządzeń budowlanych.

§ 9. Zasady ochrony środowiska i przyrody.

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

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

3. Wprowadza się zakaz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do wód gruntowych i powierzchniowych oraz do ziemi.

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

5. Wywóz odpadów komunalnych prowadzony będzie zgodnie z planem gospodarki odpadami dla Gminy Zgorzelec.

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

- 1) MN – należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MN/U – należą do terenów mieszkaniowo-usługowych,

3) MW – należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

4) US – należą do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

5) UP z wyłączeniem terenów 1UP i 4UP – należą do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

6) RM – należą do terenów zabudowy zagrodowej. Pozostałe kategorie przeznaczenia terenu wymienione w § 7 nie należą do żadnego z rodzajów terenów, dla których przepisy dotyczące ochrony środowiska określają dopuszczalny poziom hałasu.

7. Budynki mieszkalne i użyteczności publicznej należy sytuować w stosunku do drogi KDG w odległości o ograniczonym poziomie hałasu i drgań; w przypadku przekroczenia poziomów dopuszczalnych należy stosować pasy zieleni izolacyjnej lub inne skuteczne zabezpieczenia zgodnie z § 325 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).

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

§ 10. Zasady ochrony środowiska kulturowego.

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

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

- 1) wpisane do rejestru zabytków:
 - a) pałac (ruina), 1 poł. XVII w., ok. 1730–1740, XIX/XX w., nr rejestru zabytków 1275 z dn. 6.06.1965 r.,
 - b) założenie pałacowo-parkowe (park), przed 1863, ok. 1863–1890, nr rejestru zabytków 840/J z dn. 12.07.1984 r.,
 - c) dwór, 1 ćw. XIX w., 1923, nr rejestru zabytków 1920 z dn. 21.01.1967 r.,

2) wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- a) w zespole pałacowym:
 - oficyna mieszkalno-gospodarcza (XIX w.),
 - spichlerz (neobarok),
- b) w zespole dworskim (lub folwark):
 - budynek gospodarczy I – XIX w.,
 - budynek gospodarczy II – XIX w.;

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

4. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 3, przedmiotem ochrony jest krajobraz kulturowy, w tym:

- 1) wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:
 - a) szkoła (nr 32) – XX w.;
 - b) dom (nr 29) – XIX w.;
 - c) zagroda młyńska (nr 31) obejmująca:
 - budynek mieszkalno-gospodarczy, dom młynarza – XIX w.,

- dawny młyn, obecnie budynek gospodarczy – XIX w.,
 - budynek gospodarczy II – XVIII w.,
- 2) starodrzew
5. Oprócz obiektów wymienionych w ust. 2 i 4, ochroną obejmuje się wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:
- a) Dom Ludowy (nr 26) – XIX/XX w.;
 - b) budynek gospodarczy przy Domu Ludowym (nr 26) – XIX w.;
 - c) gospoda (nr 54a) – XX w.;
 - d) zagroda (nr 20-21) obejmująca:
 - budynek mieszkalno-gospodarczy (nr 21) – XIX w.,
 - dom wycużny (nr 21) – XIX w.,
 - budynek gospodarczy – XIX w.,
 - stodoła – XX w.;
 - e) dom (nr 22) – XIX w.;
 - f) zagroda (nr 29) obejmująca:
 - budynek mieszkalno-gospodarczy – XIX/XX w.,
 - obora – XIX w.,
 - stodoła I – XX w.,
 - stodoła II – XIX/XX w.;
 - g) budynek mieszkalno-gospodarczy (nr 40) – XIX w.;
 - h) budynek mieszkalno-gospodarczy (nr 41) – XX w.;
 - i) zagroda (nr 59) obejmująca:
 - dom I – XIX w.,
 - budynek mieszkalno-gospodarczy – XIX w.,
 - budynek gospodarczy – XIX w.,
 - stodoła – XIX w.;
 - j) zagroda (nr 97) obejmująca:
 - budynek mieszkalno-gospodarczy – XIX w.,
 - m) budynek gospodarczy – XIX w.;
 - k) budynek mieszkalno-gospodarczy (nr 99) – XIX w.;
 - l) dom (nr 100) – XIX w.;
 - ł) dom (nr 109) – XIX w.;
 - m) remiza strażacka (nr 24) – XX w.;

6. Przy wszelkich działaniach dotyczących obiektu wpisanego do rejestru zabytków oraz jego otoczenia należy uwzględnić ustalenia zawarte w decyzji o wpisie tego obiektu do rejestru zabytków.

7. Ochrona obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków dotyczy ich gabarytów, kształtu i pokrycia dachu.

8. Przy remoncie, przebudowie lub modernizacji obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków należy stosować oryginalne materiały budowlane lub o zbliżonym wyrazie estetycznym.

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

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

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

12. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 10, nieruchome zabytki archeologiczne należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów leżących w tej strefie,

a prowadzenie prac ziemnych należy opiniować z właściwymi służbami ochrony zabytków.

§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej działki budowlane powstające w wyniku scalania bądź podziału nieruchomości muszą mieć powierzchnię minimum 800 m², a szerokość frontu działki nie powinna być mniejsza niż 20 m.

2. Na terenach innych niż określonych w ust. 1 dopuszcza się dowolne scalanie oraz podział nieruchomości.

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

4. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZN lub WS mogą być częścią, wyznaczanych na podstawie niniejszego planu, działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN) lub usługi sportu, rekreacji i turystyki (US).

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, tereny oznaczone symbolami ZN i WS mogą być wliczone do powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej.

6. Kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45 stopni. Nie dotyczy to działek wydzielanych pod drogi.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Na obszarze planu wyznacza się:

- 1) autostradę (KDA) relacji Jędrzychowie – Wrocław – Kraków,
- 2) drogę główną ruchu przyśpieszonego (KDGP) w ciągu drogi krajowej Nr 94 relacji Jędrzychowice – Bolesławiec – Wrocław,
- 3) drogę zbiorczą (KDZ) w ciągu drogi powiatowej Nr 2398D relacji Lasów – Żarska Wieś – Pokrzywnik – Trójca – Gozdanin – Rudnica – Włosty,
- 4) drogi lokalne (KDL), w tym drogę w ciągu drogi powiatowej Nr 2394D relacji Żarska Wieś – Gronów,
- 5) drogi dojazdowe (KDD),
- 6) drogi transportu rolnego (KDg),
- 7) drogi wewnętrzne (KDW),
- 8) ciągi pieszo-jezdne (KDpj),
- 9) ciągi piesze (KDp),
- 10) ścieżki rowerowe (w pasach drogowych dróg powiatowych wraz z odcinkiem drogi krajowej Nr 94).

2. Połączenia z drogą KDGP dopuszcza się na skrzyżowaniach:

- 1) z drogą 1 KDZ w kierunku Lasowa,
- 2) z drogą 2 KDZ w kierunku Pokrzywnika i drogą 7KDD,
- 3) z drogą 1 KDL i 3KDD.

3. Zjazdy z drogi KDGP dopuszcza się wyjątkowo tylko w obszarze istniejącej zabudowy; włączenia za zgodą zarządcy drogi.

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

1. Zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych i przeciwpożarowych z ujęcia wody w Żarskiej Wsi (poza granicami planu) poprzez wodociąg \varnothing 160 i rozdzielczą sieć wiejską.

2. Odprowadzenie ścieków komunalnych następować będzie poprzez dwa układy kanalizacji sanitarnej:

1) istniejący – obsługujący zabudowę na terenach 1 MW, 12 MN i 13 MN, kierujący ścieki do oczyszczalni na terenie Gminy Pieńsk,

2) planowany – obejmujący pozostałą zabudowę, kierujący ścieki do oczyszczalni ścieków w Jędrzychowicach.

3. Dopuszcza się wariantowanie docelowego systemu odprowadzenia ścieków komunalnych.

4. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do biologicznych oczyszczalni przydomowych indywidualnych lub grupowych.

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

6. Wody opadowe, 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.

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

8. Dostawę energii elektrycznej ustala się liniami średniego napięcia.

9. Zasilanie w energię elektryczną odbiorców ustala się liniami niskiego napięcia z istniejących i planowanych stacji transformatorowych.

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

11. Wyznacza się strefy bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości 10m od osi linii, w obrębie których zakazuje się sytuowania budynków.

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

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

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

15. Odpady po ich segregacji należy przewozić na wysypiska odpadów zlokalizowane zgodnie z planem gospodarki odpadami dla Gminy Zgorzelec.

16. Dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej na całym obszarze planu na warunkach

uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą terenu oraz zgodnie z przepisami szczególnymi.

17. Lokalizacja infrastruktury technicznej i innych urządzeń technicznych w liniach rozgraniczających drogi KDGP nie może naruszać parametrów drogi oraz nie może przyczyniać się do czasowego lub trwałego zagrożenia bezpieczeństwa ruchu i wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.

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

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

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

§ 15. Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz wymagające przekształceń.

1. Granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz wymagających przekształceń obejmują tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: RE, 8U, 9U, 4US, 4ZP – 7ZP, 20MN, 22MN, 30MN, 9MN/U oraz fragmenty terenów 9MN i 35MN.

2. Główne działania w tych obszarach polegać będą na:

- 1) rewitalizacji obiektów o charakterze zabytkowym, w tym odbudowie pałacu, uporządkowaniu relikwów zabudowy gospodarczej i odtworzeniu dawnego układu folwarku, ukierunkowane na kształtowanie krajobrazu kulturowego poprzez zachowanie w dobrym stanie obiektów o znaczeniu kulturowym,
- 2) porządkowaniu gospodarki ściekowej poprzez rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz budowę elementów systemu oczyszczania ścieków deszczowych, ukierunkowane na ograniczenie zanieczyszczeń ściekowych ze źródeł punktowych i obszarowych,
- 3) rewitalizacji obszarów o wartościowych ekosystemach istotnych dla zachowania różnorodności biologicznej,
- 4) rehabilitacji i przekształcaniu zdewastowanych terenów i zespołów zabudowy – pozostałości po bazie PGR oraz po nieczynnej oczyszczalni ścieków – ukierunkowanej na racjonalne wykorzystanie przestrzeni i poprawę ładu przestrzennego wsi.

3. Zasady zagospodarowania terenów usytuowanych w granicach obszarów, o których mowa w ust. 1, określają przepisy §§ 19, 20, 22, 24, 25 i 34.

§ 16. Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

1. Granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych obejmują tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: RE, 9U, 2US, 3US, 4US, 4ZP – 7ZP.

2. Główne działania w tych obszarach polegać będą na:

- 1) rewitalizacji i przystosowaniu istniejącego kompleksu pałacowo-parkowego na cele rekreacyjno-turystyczne oraz w celu promocji gminy,
- 2) wyznaczeniu miejsc pod budowę moteli i innych obiektów służących wypoczynkowi i odnowie biologicznej.

3. Zasady zagospodarowania terenów usytuowanych w granicach terenów, o których mowa w ust. 1, określają przepisy §§ 22, 24, 25 i 34.

§ 17. Obszary wymagające rekultywacji.

1. Granice obszaru wymagającego rekultywacji obejmują teren oznaczony na rysunku planu symbolem 28 ZN.

2. Ustala się rekultywację gruntów, o których mowa w ust. 1, na cele użytków zielonych.

3. W ramach rekultywacji dopuszcza się podniesienie poziomu gruntu maksymalnie do rzędnej 203,0 m n.p.m.

4. Podniesienie poziomu gruntu nie dopuszcza się w pasie terenu o szerokości 3 m od linii korony wału przyległego rowu melioracyjnego.

§ 18. Stawki procentowe.

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

- 1) 20% dla terenów zabudowy usługowej (U), terenów aktywności gospodarczej (AG) oraz terenów produkcji (P),
- 2) 10% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3

USTALENIA DLA TERENÓW – PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA 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. Nie dopuszcza się realizacji zabudowy szeregowej.

3. Dopuszcza się drogi wewnętrzne.

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

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

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

7. Ustalenie dotyczące kąta nachylenia połaci dachowej, o którym mowa w ust. 6, nie obowiązuje na terenach usytuowanych na terenach 18MN, 19MN, 21MN, 33MN i 34MN.

8. Wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż:

- 0,35 dla zabudowy wolno stojącej,
- 0,45 dla zabudowy bliźniaczej.

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

- 65% dla zabudowy wolno stojącej,
- 55% dla zabudowy bliźniaczej.

10. Wjazd na działkę budowlaną ustala się wyłącznie z dróg lokalnych, wewnętrznych lub z ciągów pieszo-jezdnych oraz, za zgodą zarządcy dro-

gi, z dróg zbiorczych. Zakazuje się lokalizowania bezpośrednich zjazdów do drogi KDGP.

11. Ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie działki budowlanej 2 miejsc postojowych oraz dodatkowo 1 miejsca w przypadku występowania usługi wbudowanej.

§ 20. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – MN/U.

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

2. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

3. Dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe.

4. Dopuszcza się drogi wewnętrzne.

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

6. Maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem § 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°–45°.

8. Ustalenie dotyczące kąta nachylenia połaci dachowej, o którym mowa w ust. 7, nie obowiązuje na terenach 1MN/U, 3MN/U i 7MN/U.

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

10. Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej nie może być niższa niż 45%.

11. Wjazd na działkę budowlaną dopuszcza się wyłącznie z dróg lokalnych, wewnętrznych lub z ciągów pieszo-jezdnych oraz, za zgodą zarządcy drogi, z dróg zbiorczych. Zakazuje się lokalizowania bezpośrednich zjazdów do drogi KDGP.

12. Ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie działki budowlanej 2 miejsc postojowych oraz dodatkowo 1 miejsca w przypadku występowania usługi wbudowanej.

13. W obrębie działki budowlanej, na której sytuuje się zabudowę usługową, należy zapewnić co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji handlowej lub usługowej oraz 1 miejsce na 2 pracowników.

§ 21. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielnorodzinnej – MW.

1. W granicach terenów MW ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielnorodzinnej określone w § 7 pkt 3.

2. Dopuszcza się budynki garażowe oraz wbudowane usługi.

3. Dopuszcza się drogi wewnętrzne.

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

5. Maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 12 m, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3 i 4.

6. Nie określa się kształtu dachów.

7. Wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,5.

8. Powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 40%.

9. Wjazd:

- 1) na teren 1MW dopuszcza się wyłącznie z drogi 1KDZ poprzez drogi wewnętrzne drogę 9KDD i drogę wewnętrzną 4KDW. Zakazuje się lokalizowania bezpośrednich zjazdów do drogi KDGP,
- 2) na teren 2MW dopuszcza się wyłącznie z drogi 18KDD,
- 3) na teren 3MW dopuszcza się wyłącznie z ciągu pieszo-jezdnego (KDPj),
- 4) na teren 4MW dopuszcza się wyłącznie z drogi 3KDW.

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

§ 22. Tereny usług komercyjnych – U.

1. W granicach terenów U ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny usług komercyjnych określone w § 7 pkt 4.

2. Dopuszcza się mieszkania towarzyszące.

3. Dopuszcza się drogi wewnętrzne.

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

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

6. Obowiązują dachy strome symetryczne, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi o kącie nachylenia połaci dachowej 20°–45°.

7. Ustalenie dotyczące kąta nachylenia połaci dachowej, o którym mowa w ust. 6, nie obowiązuje na terenie 9U.

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

9. Powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej nie może być niższa niż 20%.

10. Wjazd na działkę budowlaną dopuszcza się wyłącznie z dróg lokalnych, wewnętrznych lub z ciągów pieszo-jezdnych oraz, za zgodą zarządcy drogi, z dróg zbiorczych. Zakazuje się lokalizowania bezpośrednich zjazdów do drogi KDGP.

11. W obrębie działki budowlanej należy zapewnić co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej funkcji handlowej lub usługowej oraz 1 miejsce na 2 pracowników; 7–8% miejsc postojowych należy przewidzieć jako miejsca dla osób niepełnosprawnych.

§ 23. Tereny usług publicznych – UP.

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

2. Dopuszcza się mieszkania towarzyszące.

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

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

5. Nie określa się kształtu dachów.

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

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

8. Wjazd na działkę budowlaną dopuszcza się z przyległych dróg. Zakazuje się lokalizowania bezpośrednich zjazdów do drogi KDGP.

9. Ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie działki budowlanej co najmniej 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej.

10. Na terenie 1UP nie dopuszcza się zmiany funkcji i rozbudowy istniejącego budynku.

§ 24. Tereny usług sportu, rekreacji i turystyki – US.

1. W granicach terenów US ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu, rekreacji i turystyki określone w § 7 pkt 6.

2. Jako dopuszczalną ustala się zabudowę mieszkaniową z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Zabudowa mieszkaniowa nie może być realizowana na wyodrębnionej na ten cel działce i nie może zajmować więcej niż 10% powierzchni działki budowlanej wyznaczonej pod przeznaczenie podstawowe.

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

5. Dopuszcza się drogi wewnętrzne.

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

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

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

9. Wjazd na teren dopuszcza się wyłącznie z dróg dojazdowych lub z ciągów pieszo-jezdnych.

§ 25. Tereny przestrzeni publicznej – RE.

1. W granicach terenów RE ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny przestrzeni publicznej określone w § 7 pkt 7.

2. Dopuszcza się obiekty małej architektury oraz tymczasowe obiekty budowlane.

3. Maksymalna wysokość budynków – 5 m.

4. Wjazd na teren dopuszcza się z przyległej drogi zbiorczej oraz z drogi dojazdowej.

§ 26. Tereny rolne z dopuszczeniem zalesień – R.

1. W granicach terenów R ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny rolne z dopuszczeniem zalesień określone w § 7 pkt 8.

2. Zalesienie gruntów rolnych dopuszcza się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 13R – 18R oraz na pozostałych terenach, które zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie wymagają zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

3. Ustala się zakaz realizacji budynków trwale związanych z gruntem z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Dopuszcza się zabudowę zagrodową dla istniejących lub planowanych gospodarstw rolnych, rozumianych zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2003 r. Nr 64, poz. 592 z późn. zm.) oraz realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

5. Nowa zabudowa zagrodowa, o której mowa w ust. 4, nie może być sytuowana na terenach 13R – 18R.

6. Zastrzeżenie ust. 5 nie dotyczy części terenów 16R i 18R bezpośrednio przyległych do drogi 4KDL w pasie o szerokości do 70 m.

7. Dla nowej zabudowy zagrodowej, o której mowa w ust. 4, obowiązują warunki określone w § 29 ust. 4–7.

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

§ 27. Tereny gospodarstwa rybackiego – RPZ.

1. W granicach terenów RPZ ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny gospodarstwa rybackiego określone w § 7 pkt 9.

2. Jako dopuszczalną ustala się zabudowę bezpośrednio związaną z prowadzeniem gospodarstwa rybackiego.

3. Maksymalna wysokość budynku nie może być większa niż 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe.

4. Obowiązują dachy strome symetryczne, kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi o kącie nachylenia połaci dachowej w granicach 20°–45°.

5. Wjazd na teren dopuszcza się wyłącznie z drogi transportu rolnego.

§ 28. Tereny obsługi produkcji rolniczej – RU.

1. W granicach terenów RU ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji rolniczej określone w § 7 pkt 10.

2. Jako dopuszczalne ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

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

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

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

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

7. Wjazd na działkę budowlaną dopuszcza się wyłącznie z dróg lokalnych, wewnętrznych lub z ciągów pieszo-jezdných.

§ 29. Tereny zabudowy zagrodowej – RM.

1. W granicach terenów RM ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej określone w § 7 pkt 11.

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

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

4. Wysokość budynków mieszkalnych nie może być większa niż 9 m, a liczbę ich kondygnacji ustala się na 2, w tym poddasze użytkowe.

5. Wysokość budynków gospodarczych nie może przekraczać 12 m.

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

7. Wjazd na działkę budowlaną z przyległych dróg. Zakazuje się lokalizowania bezpośrednich zjazdów do drogi KDGP.

§ 30. Tereny aktywności gospodarczej – AG.

1. W granicach terenów AG ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny aktywności gospodarczej określone w § 7 pkt 12.

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

3. Zabudowę mieszkaniową dopuszcza się na powierzchni nieprzekraczającej 10% powierzchni terenu.

4. Dopuszcza się drogi wewnętrzne.

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

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

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

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

9. Wjazd na teren dopuszcza się wyłącznie z dróg lokalnych lub wewnętrznych. Zakazuje się lokalizowania bezpośrednich zjazdów do drogi KDGP.

10. W obrębie działki budowlanej należy zapewnić co najmniej:

- 1) 1 miejsce postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej funkcji handlowej lub usługowej,
- 2) 1 miejsce postojowe na każde 1000 m² powierzchni użytkowej składów i magazynów,
- 3) 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej pozostałych funkcji, przy czym 5–7% miejsc postojowych należy przewidzieć jako miejsca dla osób niepełnosprawnych.

§ 31. Tereny produkcji i składów – P.

1. W granicach terenów P ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny produkcji i składów określone w § 7 pkt 13.

2. Dopuszcza się złomowiska, składowiska samochodów i ich części, oraz usługi i administrację związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym.

3. Nie dopuszcza się sytuowania zabudowy mieszkaniowej.

4. Dopuszcza się drogi wewnętrzne.

5. Ustala się obowiązek utworzenia pasa zieleni izolacyjnej od strony północnej o szerokości min. 15 m.

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

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

8. Wjazd na teren dopuszcza się wyłącznie z drogi dojazdowej.

§ 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 niezwiązane 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 5m od cieków wodnych.

6. Nie dopuszcza się eksploatacji surowców mineralnych.

§ 33. Tereny lasów – L.

1. W granicach terenów L ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny lasów określone w § 7 pkt 15.

2. Dopuszcza się trwałą adaptację i lokalizację budynków i budowli związanych z gospodarką leśną, parkingów leśnych i urządzeń turystycznych oraz realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

3. Nie dopuszcza się sytuowania obiektów i urządzeń innych niż wymienionych w ust. 2.

§ 34. Tereny zieleni urządzonej – ZP.

1. W granicach terenów ZP ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej określone w § 7 pkt 16.

2. Dopuszcza się obiekty małej architektury z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na terenach 1ZP i 3ZP nie dopuszcza się obiektów służących rekreacji codziennej jak piaskownice, huśtawki, drabinki itp.

§ 35. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych – WS.

1. W granicach terenów WS ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych określone w § 7 pkt 17.

2. Jako dopuszczalne ustala się pomosty, mosty i kładki w ciągach dróg dojazdowych, wewnętrznych, transportu rolnego oraz w ciągach pieszych i pieszo-jezdnymi.

§ 36. Tereny dróg – KD.

1. W granicach terenów KD ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny dróg określone w § 7 pkt 18.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP – min. 30 m,
- 2) drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ – min. 20 m,
- 3) dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL – min. 12 m,
- 4) dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD – min. 10 m,
- 5) dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW – min. 6 m,
- 6) dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu:
 - a) w przypadku dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego – min. 6 m,
 - b) w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi – min. 8 m.

3. Drogi wewnętrzne, o których mowa w ust. 2 pkt 6 lit. b, powinny być zakończone placem do

zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m, a w przypadku uznania ich za drogi pożarowe placem o wymiarach nie mniejszych niż 20 m x 20 m.

4. Dla dróg transportu rolnego (KDg), oraz ciągów pieszych (KDp) i pieszo-jezdnymi (KDpj), szerokość w liniach rozgraniczających wyznacza rysunek planu.

5. W przypadkach istniejącego trwałego zagospodarowania terenów dopuszcza się, zgodnie z rysunkiem planu, szerokości dróg mniejsze niż określone w ust. 2.

6. Na drodze 14KDD od strony drogi Nr 94 (KDGP) obowiązuje pas zieleni izolacyjnej o szerokości 3 m ze szczelnym żywopłotem.

§ 37. Tereny obsługi komunikacji – KS.

1. W granicach terenów KS ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi komunikacji określone w § 7 pkt 19 z zastrzeżeniem ust. 5.

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

3. Dojazd do terenu dopuszcza się od drogi głównej ruchu przyspieszonego (KDGP).

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

5. Na terenie 2KS dopuszcza się wyłącznie parking z zakazem zjazdu do drogi KDGP.

6. Ustalenia ust. 2, 3 i 4 nie dotyczą terenu, o którym mowa w ust. 5.

§ 38. Tereny infrastruktury technicznej – E, G, W, K.

1. W granicach terenów E, G, W i K ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny elektroenergetyki (E), tereny gazownictwa (G), tereny wodociągów (W) i tereny kanalizacji (K) określone w § 7 pkt 20.

2. Obowiązuje trwałe zachowanie architektury istniejących na terenach E ceglanych stacji transformatorowych.

3. Budowle infrastruktury technicznej nieustalone planem dopuszcza się sytuować na wszystkich kategoriach terenów.

Rozdział 4

PRZEPISY KOŃCOWE

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

2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Zgorzelec.

Przewodnicząca Rady Gminy:
Janina Ślabicka

Załącznik nr 2 do uchwały nr 42/11
Rady Gminy Zgorzelec z dnia
28 kwietnia 2011 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 ŻARSKA WIEŚ**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Zgorzelec rozpatrzyła nie uwzględnione przez Wójta Gminy Zgorzelec uwagi wniesione przez firmę – Rafin Spółka z o.o. 50-001 Wrocław, ul. Gwarna 21, do projektu zmiany planu miejscowego i rozstrzygnęła je w sposób następujący:

- 1) „– wprowadzenie zapisu zezwalającego na wykonanie zjazdu na nieruchomości z drogi KDGP (§ 29 pkt 9)”,

Powyższej uwagi nie uwzględnia się w projekcie zmiany planu z następującym uzasadnieniem:

Zgodnie z wytycznymi oraz warunkiem uzgodnienia projektu planu przez zarządcę drogi krajowej nr 94 – Generalną Dyрекcyję Dróg Krajowych i Autostrad: „obsługę wszystkich terenów przyległych do drogi krajowej (nr 94) należy zapewnić poprzez niezależny układ drogowy z izolacją od drogi krajowej z zakazem lokalizacji zjazdów bezpośrednich do drogi krajowej” (Postanowienie Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad GDDKiA-O/Wr/P-5/5.2/4390/MPZP/369/09 z 25 czerwca 2010 r.) – ustalenie możliwości zjazdu z drogi KDGP na teren 2AG jest niedopuszczalne.

- 6) „– zmniejszenie strefy ochronnej gazociągu podwyższonego i wysokiego ciśnienia do szerokości tożsamej z działkami sąsiednimi (oznaczonych jako 3MN/U, ZP, 33MN, 32MN)”.

Powyższej uwagi nie uwzględnia się w projekcie zmiany planu z następującym uzasadnieniem:

Strefy ochronne od gazociągów zostały w rysunku planu ustalone na podstawie wytycznych Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział we Wrocławiu. W piśmie OGT/TT-15/MP/133-1/2009 z dnia 06.07.2009 r. stwierdza się: „ ...dla ww. gazociągów, zgodnie z odpowiednimi przepisami szczególnymi należy określić strefę ochronną wyznaczoną przez odległości podstawowe wg tabeli nr 1.

Tabela nr 1.

Lp.	Rodzaj obiektu terenowego	Średnica DN<300 ciśn. PN 6.3 MPA	Średnica DN>300 ciśn. PN 8.4 MPA	Licząc od gazociągu (lub elementów technol. stacji) do:
1.	Miasta i zespoły wiejskich bud. mieszkaln. o zwartej zabudowie	25 m	50 m	linii zwartej zabudowy
2.	Budynki użyteczności publicz.	35 m	65 m	granicy terenu
3.	Bud. mieszkalne zabudowy jedno- i wielorodzinnej	20 m	35 m	rzutu budynku
4.	Wolnostojące bud. niemieszkalne	15 m	25 m	rzutu budynku
5.	Zakłady przemysłowe	25 m	50 m	granicy terenu
6.	Parkingi	20 m	30 m	granicy terenu

Jak wynika z powyższej tabeli szerokość strefy ochronnej na terenie 2AG, na którym lokalizowane mogą być budynki użyteczności publicznej, nie może być tożsama z szerokością na sąsiednich działkach mieszkaniowych. Inwestor inwestycji na tym terenie może natomiast wykorzystać pas terenu w granicach strefy na usytuowanie parkingów.

**Załącznik nr 3 do uchwały nr 42/11
Rady Gminy Zgorzelec z dnia
28 kwietnia 2011 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 Żarska Wieś inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych Gminy Zgorzelec, dotyczą budowy dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami KDD. Inwestycje te są inwestycjami perspektywicznymi, w związku z czym obciążenie budżetu gminy rozkładać się będzie na wiele lat i będzie zależne od planów inwestycyjnych podmiotów zainteresowanych wykorzystaniem oferty gruntów pod zabudowę jaką stwarza zmiana planu miejscowego.

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

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

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

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

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

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