



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 21 września 2020 r.

Poz. 5166

### UCHWAŁA NR 150/20 RADY GMINY ZGORZELEC

z dnia 7 września 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Tylice, 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 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz uchwały nr 160/08 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 22 grudnia 2008 r. o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Tylice, gmina Zgorzelec, zmienionej uchwałą nr 97/19 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 25 listopada 2019 r., a także po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec, zatwierdzonym uchwałą nr 46/19 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 29 kwietnia 2019 r., uchwała się co następuje:

#### **Przedmiot i zakres ustaleń planu**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Tylice, gmina Zgorzelec, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Granicami opracowania objęto tereny zainwestowane i część terenów niezainwestowanych w obrębie geodezyjnym Tylice, w gminie Zgorzelec.

3. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) 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) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) MNU – tereny zabudowy mieszkalno - usługowej;

- 4) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) U – tereny zabudowy usługowej;
- 6) US – tereny sportu i rekreacji;
- 7) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 8) R – tereny rolnicze;
- 9) ZN – tereny rolnicze z przewagą użytków zielonych;
- 10) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 11) ZL – tereny lasów;
- 12) ZL1 – tereny dolesień;
- 13) WS – tereny wód powierzchniowych;
- 14) WS1 – tereny wód powierzchniowych według granic ewidencji gruntów;
- 15) E – tereny urządzeń infrastruktury technicznej, kubaturowe stacje elektroenergetyczne;
- 16) KS – tereny obsługi komunikacji samochodowej;
- 17) KDG – tereny dróg publicznych: głównych;
- 18) KDZ – tereny dróg publicznych: zbiorczych;
- 19) KDL – tereny dróg publicznych: lokalnych;
- 20) KDD – tereny dróg publicznych: dojazdowych;
- 21) 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) strefa „B” historycznego układu urbanistycznego;
- 5) strefa „OW” obserwacji archeologicznej;
- 6) strefa „W” ścisłej obserwacji archeologicznej;
- 7) stanowiska archeologiczne;
- 8) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 9) wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości;
- 10) granice obszaru objętego planem.

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

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

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

2. Ustaloną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć jako linię, wzdłuż której są już położone lub mogą być zlokalizowane zewnętrzne ściany budynków.

3. 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) w obszarze planu zlokalizowane jest udokumentowane złożę Tylice, w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenów MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dla terenów MNU jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej; dla terenów RM jak dla zabudowy zagrodowej; dla terenów MW jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego; dla terenów U jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej jedynie w przypadku lokalizacji ww. funkcji;
- 3) ochronę wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
- 4) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazuje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;
- 5) z terenów utwardzonych odprowadzanie ścieków deszczowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) budynki i urządzenia z nimi związane powinny być zaprojektowane i wykonane w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub ludzie znajdujący się w sąsiedztwie nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia i życia, zgodnie z rozporządzeniem w tej sprawie;
- 8) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne;
- 9) tereny objęte planem znajdują się częściowo w zasięgu zalewu wodą:
  - a) o prawdopodobieństwie przewyższenia 10%, stanowiące obszar szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat);
  - b) o prawdopodobieństwie przewyższenia 1%, stanowiące obszar szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat);
  - c) o prawdopodobieństwie przewyższenia 0,2% (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat);
  - d) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (Q10%; Q1%) obowiązują przepisy odrębne;
- 10) na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego obowiązuje:
  - a) zakaz podpiwniczania budynków;
  - b) nakaz wyniesienia poziomu parteru budynku ponad rzędną zwierciadła wody Q1%;
  - c) na etapie procesu inwestycyjnego nakaz stosowania technologii chroniącej obiekty budowlane przed zalaniem i uszkodzeniem w wyniku działania dodatkowych obciążeń w czasie powodzi;
- 11) na terenach znajdujących się w zasięgu zalewu wodą zabudowa powinna być tak zaprojektowana i wykonana, aby zabezpieczyć budynki i obsługujące je budowle, urządzenia i elementy zagospodarowania przed zalaniem w wyniku powodzi;
- 12) na wszystkich terenach, na których występują obszary szczególnego zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie przewyższenia 10% obowiązuje zakaz nowej zabudowy kubaturowej;
- 13) w przypadku modernizacji, remontu lub przebudowy istniejącej zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (w tym również obiektów ujętych w wykazie zabytków) wszelkie zamierzenia inwestycyjne powinny uwzględniać poziom zagrożenia powodziowego występujący na danym terenie.

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

§ 5. 1. Wskazuje się do ochrony obiekty ujęte w ewidencji właściwych organów w zakresie ochrony dóbr kultury. Remont, przebudowa, nadbudowa lub modernizacja obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi. Dąży do zachowania jednolitej historycznej bryły, formy, wystroju i kompozycji elewacji stosując oryginalne materiały budowlane lub o zbliżonym wyrazie estetycznym zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi zawartymi na kartach adresowych gminnej ewidencji zabytków. W przypadku modernizacji, remontu lub przebudowy istniejących budynków ujętych w ewidencji lub wykazie zabytków, położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, wszelkie zamierzenia inwestycyjne powinny uwzględniać poziom zagrożenia powodziowego występujący na danym terenie.

| <b>l.p.</b> | <b>Obiekt/Opis/Nazwa</b>           | <b>Lokalizacja</b>        |
|-------------|------------------------------------|---------------------------|
| 1.          | ZAGRODA                            | Tylice nr 5               |
| 2.          | ZAGRODA MŁYŃSKA                    | Tylice nr 7               |
| 3.          | ZAGRODA                            | Tylice nr 8               |
| 4.          | ZAGRODA                            | Tylice nr 12              |
| 5.          | ZAGRODA                            | Tylice nr 13              |
| 6.          | STODOŁA                            | Tylice nr 14              |
| 6.          | STODOŁA                            | Tylice nr 15              |
| 7.          | ZAGRODA                            | Tylice nr 24              |
| 8.          | DOM MIESZKALNY                     | Tylice nr 31              |
| 9.          | ZAGRODA                            | Tylice nr 32              |
| 10.         | ZAGRODA                            | Tylice nr 36              |
| 11.         | ZAGRODA                            | Tylice nr 40              |
| 12.         | DOM MIESZKALNY                     | Tylice nr 43              |
| 13.         | ZAGRODA                            | Tylice nr 44              |
| 14.         | ZAGRODA                            | Tylice nr 45 i 45a        |
| 15.         | ZAGRODA                            | Tylice nr 46              |
| 16.         | ZAGRODA                            | Tylice nr 47              |
| 17.         | ZAGRODA                            | Tylice nr 49              |
| 18.         | DOM MIESZKALNY                     | Tylice nr 50 i 50a        |
| 19.         | FOLWARK WRAZ Z ZAŁOŻENIEM PARKOWYM | Tylice nr 51, 51a-c       |
| 20.         | TRANSFORMATOR                      | Tylice przy budynku nr 32 |
| 21.         | POMNIK                             | Teren 3.ZP dz. nr 200/3   |

| <b>Nr stan. w miejscowości</b> | <b>Obszar AZP</b> | <b>Nr stan. na obszarze AZP</b> | <b>Rodzaj stanowiska</b> | <b>Chronologia</b>           |
|--------------------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| 3                              | 79-9              | 18                              | śląd osadnictwa          | okres halsztacki             |
| 3                              | 79-9              | 19                              | śląd osadnictwa          | okres halsztacki             |
| 4                              | 79-9              | 20                              | śląd osadnictwa          | epoka brązu                  |
| 3                              | 79-9              | 21                              | śląd osadnictwa          | okres halsztacki             |
| 3                              | 79-9              | 22                              | śląd osadnictwa          | okres halsztacki             |
| 3                              | 79-9              | 23                              | śląd osadnictwa          | okres halsztacki             |
| 8                              | 79-9              | 24                              | osada                    | średniowiecze (XIII – XV w.) |
| 9                              | 79-9              | 25                              | śląd osadnictwa          | pradzieje                    |
| 10                             | 79-9              | 26                              | osada                    | okres wczesnośredniowieczny  |
| 11                             | 79-9              | 27                              | osada                    | średniowiecze (XIII – XV w.) |
| 12                             | 79-9              | 28                              | śląd osadnictwa          | pradzieje                    |
| 13                             | 79-9              | 29                              | osada                    | pradzieje                    |

|           |      |    |                            |                               |
|-----------|------|----|----------------------------|-------------------------------|
| <b>14</b> | 79-9 | 30 | osada                      | średniowiecze (XIII – XV w.)  |
| <b>15</b> | 79-9 | 31 | osada                      | epoka brązu, okres halsztacki |
| <b>16</b> | 79-9 | 32 | osada                      | pradzieje                     |
| <b>18</b> | 79-9 | 34 | ślad osadnictwa            | pradzieje                     |
| <b>19</b> | 79-9 | 35 | osada                      | średniowiecze (XIII – XV w.)  |
| <b>21</b> | 79-9 | 37 | cmentarzysko<br>ciałopalne | okres halsztacki              |

2. Wskazuje się do ochrony stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji właściwego organu w zakresie ochrony dóbr kultury. W przypadku wystąpienia obiektów archeologicznych odkrytych w ramach prowadzonych prac inwestycyjnych we wskazanych, rysunkiem planu, miejscach ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wyznacza się strefę ścisłej ochrony archeologicznej (W) obejmującą jedno stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury.

4. Obszary, które objęto wyznaczoną strefą ścisłej ochrony archeologicznej (W) wyłączone są z wszelkiej działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć ich specyficzną formę.

5. Wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej (OW) obejmującą obszar wsi o średniowiecznej metryce. W strefie obserwacji archeologicznej (OW) wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Wyznacza się strefę (B) historycznego układu urbanistycznego obejmującą obszar wsi o średniowiecznej metryce, wraz z obszarami krajobrazu związanego integralnie z zespołami zabytkowymi, znajdującymi się w ich otoczeniu.

7. W obszarze wsi historycznej (B) ustala się:

- 1) zachowanie oraz uczytelnienie historycznego układu przestrzennego (urbanistycznego lub ruralistycznego) jak również konserwację jego głównych elementów tj.: rozplanowania, przebiegu głównych ciągów komunikacyjnych, kompozycji wewnątrz urbanistycznych, historycznych linii zabudowy i układów zieleni zabytkowej;
- 2) zachowanie podziału i sposobu zagospodarowania działek siedliskowych; restaurację i modernizację techniczną obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem do ich współczesnej funkcji;
- 3) rozbiórkę budynków i budowli znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, a nie wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nowe inwestycje należy formą, kompozycją i wystrojem elewacji, kształtem dachów, rodzajem materiałów i kolorystyką, dostosowywać do lokalnej zabudowy regionalnej;
- 5) prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia nie zinwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

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

§ 6. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

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

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

§ 8. 1. W obszarze planu zlokalizowane jest udokumentowane złoże Tylice ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

2. W obszarze objętym planem występują następujące obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 2) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

3. W obszarze planu występuje pomnik przyrody (dąb szypułkowy) ustanowiony Decyzją nr 111/77 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 9 kwietnia 1977 r. Rozporządzenie Nr 19/94 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 13 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Jel. Nr 21 z dnia 25 maja 1994 r. poz. 115).

4. W obszarze planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: tereny górnicze, 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: 500,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość działki: 5,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie 70-110°;
- 4) wyżej wymienione parametry nie dotyczą infrastruktury technicznej i drogowej;
- 5) ustalenia wymienione w pkt 1, 2, 3 nie mają zastosowania dla gruntów rolnych.

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

§ 10. 1. Ustala się zakaz 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. Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolem ZL i ZL1 oraz na terenach R, ZN i ZP oraz zgodnie z ustaleniami rozdziału „Szczegółowe ustalenia planu”.

3. Obowiązują ustalenia § 4 pkt 9 – 13 i § 5.

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

§ 11. 1. Podstawowy układ komunikacji drogowej tworzą:

- 1) KDG – droga główna (droga wojewódzka nr 352);
- 2) KDZ – droga zbiorcza (droga powiatowa nr 2383 D relacji: Zgorzelec – Tylice – Kunów - Mała Wieś Dolna);
- 3) KDZ – droga zbiorcza (droga powiatowa nr 2387 D relacji: Zgorzelec – Studniska Dolne - Mikułowa);
- 4) KDL – drogi lokalne;
- 5) KDD – drogi dojazdowe;

6) KDW – drogi wewnętrzne.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym w oparciu o istniejącą drogę główną G-1/2 (droga wojewódzka nr 352), istniejące drogi powiatowe: nr 2387D (relacji: Zgorzelec – Studniska Dolne – Mikułowa) oraz nr 2383D (relacji: Zgorzelec – Tylice – Kunów – Mała Wieś Dolna).

3. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem z istniejących dróg powiatowych (nr 2387D; 2383D) oraz lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych.

4. Dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem w wybranych miejscach na rysunku planu:

- 1) KDG: droga główna w liniach rozgraniczających o szerokości według ewidencji gruntów (29,0 – 38,0 m);
- 2) 1.KDZ: droga zbiorcza w liniach rozgraniczających o szerokości od 13,0 do 18,0 m;
- 3) 2.KDZ: droga zbiorcza w liniach rozgraniczających o szerokości od 12,0 do 26,0 m;
- 4) KDL: droga lokalna w liniach rozgraniczających o szerokości od 5,0 do 14,0 m;
- 5) 1.KDD: droga dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości od 5,0 do 12,0 m;
- 6) 2.KDD: droga dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości od 3,0 do 8,0 m;
- 7) 3.KDD: droga dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości od 5,0 do 12,0 m;
- 8) 4.KDD: droga dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości od 3,0 do 8,0 m;
- 9) 1.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 5,0 do 9,0 m;
- 10) 2.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 3,0 do 15,0 m;
- 11) 3.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 3,0 do 4,0 m;
- 12) 4.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 6,0 do 7,0 m;
- 13) 5.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 4,0 do 12,0 m;
- 14) 6.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 4,0 do 12,0 m;
- 15) 7.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 5,0 do 6,0 m;
- 16) 8.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 3,0 do 7,0 m;
- 17) 9.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 8,0 do 16,0 m;
- 18) 10.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości 8,0 m;
- 19) 11.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości 8,0 m;
- 20) 12.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości 10,0 m;
- 21) 13.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 4,0 do 6,0 m;
- 22) 14.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 8,0 do 11,0 m;
- 23) 15.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 8,0 do 10,0 m;
- 24) 16.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości 3,0 m;
- 25) 17.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 3,0 do 4,0 m;
- 26) 18.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 5,0 do 11,0 m;
- 27) 19.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 4,0 do 5,0 m;
- 28) 20.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 3,0 do 4,0 m;
- 29) 21.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 5,0 do 9,0 m;
- 30) 22.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 4,0 do 5,0 m;
- 31) 23.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 3,0 do 4,0 m;

- 32) 24.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości 4,0 m;
- 33) 25.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 3,0 do 7,0 m;
- 34) 26.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 3,0 do 4,0 m;
- 35) 27.KDW: droga wewnętrzna w liniach rozgraniczających o szerokości od 4,0 do 7,0 m.

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

6. Należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy (dla nowej zabudowy) w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej oraz 3,0 – 8,0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych i wewnętrznych.

7. W obrębie linii rozgraniczających układu komunikacyjnego można lokalizować, dostosowane do klasy technicznej drogi miejsca postojowe oraz sieci infrastruktury technicznej.

8. W granicach linii rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i obiektów związanych z obsługą komunikacji w trybie obowiązujących przepisów.

9. 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 jednorodzinnej - 2 m.p. / 1 mieszkanie (w tym dopuszcza się jedno w garażu);
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 m.p. / 1 mieszkanie;
- 3) na terenach zabudowy usługowej - 1 m.p. / 50 m<sup>2</sup> p.u.;
- 4) na terenach zabudowy przemysłowej - 1 m.p. / 5 zatrudnionych;
- 5) na terenach sportu i rekreacji - 1 m.p. / 500 m<sup>2</sup> terenów sportu i rekreacji;
- 6) dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
- 7) 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 zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustala się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

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

4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń oraz energii ze źródeł odnawialnych, w tym energii słonecznej o mocy do 50 kW. W przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się przyłączenie do rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

6. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) 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. Gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

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

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

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

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

### **Szczegółowe ustalenia planu**

#### **§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1.MW, 2.MW.**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszczalne:
  - a) budynki usługowe;
  - b) garaże;
  - c) zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;
  - d) parkingi i place;
  - e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) realizacja nowej zabudowy w formie wolnostojącej;
- 2) przebudowa, rozbudowa budynków istniejących w nawiązaniu do głównej bryły budynku istniejącego;
- 3) garaże towarzyszące zabudowie wielorodzinnej wolnostojące lub w formie zwartych zespołów od 4 do 10 garaży w zespole;
- 4) nakaz stosowania jednakowej geometrii dachu oraz wysokości dla całego zespołu garaży w zabudowie szeregowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,20;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: dla terenu 1.MW: 0,40; dla terenu 2.MW: 0,50;
- 4) w granicach działki wydzielonej pod garaże maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% (nie dotyczy garaży);
- 6) wysokość do kalenicy budynku wielorodzinnego: do 12,0 m;
- 7) wysokość do kalenicy budynku usługowego: do 7,0 m;
- 8) wysokość do kalenicy garaży: do 5,0 m;
- 9) dopuszcza się utrzymanie wysokości budynków istniejących;

- 10) dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 30 – 50°; dla zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się dachy płaskie;
- 11) dla garaży dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 20 – 50°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 12) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 13) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 9;
- 14) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach.

#### **§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 3.MW.**

##### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszczalne:

- a) garaże;
- b) zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;
- c) parkingi i place;
- d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

##### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) realizacja nowej zabudowy w formie wolnostojącej;
- 2) garaże towarzyszące zabudowie wielorodzinnej wolnostojące lub w formie zwartych zespołów od 4 do 10 garaży w zespole;
- 3) nakaz stosowania jednakowej geometrii dachu oraz wysokości dla całego zespołu garaży w zabudowie 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: 0,50;
- 4) w granicach działki wydzielonej pod garaże maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% (nie dotyczy garaży);
- 6) wysokość do kalenicy budynku wielorodzinnego: do 12,0 m;
- 7) wysokość do kalenicy garaży: do 5,0 m;
- 8) dla zabudowy wielorodzinnej: dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 30 – 50°; dopuszcza się dachy płaskie;
- 9) dla garaży dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 20 – 50°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 9;
- 11) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach.

#### **§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.MN do 23.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;
- 2) realizacja zabudowy gospodarczej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 3) przebudowa, rozbudowa budynków istniejących w nawiązaniu do głównej bryły budynku istniejącego;
- 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;
- 6) na terenie 11.MN, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q10%) obowiązują ustalenia § 4 pkt 9 – 13 oraz przepisy odrębne;
- 7) na terenie 11.MN, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%) obowiązują ustalenia § 4 pkt 9 – 13 oraz przepisy odrębne.

## 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 – 50°; dla terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 40 – 45°;
- 9) dla budynków gospodarczych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 – 50°; dla terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 40 – 45°;
- 10) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 9;
- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;
- 13) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) dla zabudowy bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>;
  - c) dla zabudowy szeregowej – 250 m<sup>2</sup>.

**§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.MNU do 41.MNU.****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i / lub zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczalne:
  - a) budynki wielorodzinne istniejące (do 4 mieszkań w budynku);
  - 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 nowej zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) przebudowa, rozbudowa budynków istniejących w nawiązaniu do głównej budynku istniejącego;
- 3) garaże towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wolnostojące lub w formie zwartych zespołów do 4 garaży w zespole;
- 4) nakaz stosowania jednakowej geometrii dachu oraz wysokości dla całego zespołu garaży w zabudowie szeregowej;
- 5) na terenach 15.MNU, 25.MNU, 29.MNU, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q10%) obowiązują ustalenia § 4 pkt 9 – 13 oraz przepisy odrębne;
- 6) na terenach 6.MNU, 15.MNU, 16.MNU, 20.MNU, 24.MNU, 25.MNU, 29.MNU, 30.MNU, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%) obowiązują ustalenia § 4 pkt 9 – 13 oraz przepisy odrębne.

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

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,80;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 5) wysokość do kalenicy budynku mieszkalnego: do 10,0 m;
- 6) wysokość do kalenicy budynku usługowego: do 8,0 m; dla terenu 33.MNU do 10,0 m;
- 7) wysokość do kalenicy budynku gospodarczego: do 5,0 m; dla terenu 33.MNU do 6,0 m;
- 8) dopuszcza się utrzymanie wysokości budynków istniejących;
- 9) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 50°; dla terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 40 – 45°, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 10) dla budynków gospodarczych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 – 50°, dla terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 40 – 45°, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dla zabudowy w granicach terenu 33.MNU dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25 – 45°;
- 12) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 13) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 9;
- 14) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach;

15) Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

- a) dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m<sup>2</sup>;
- b) dla zabudowy bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>.

### **§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.RM do 8.RM.**

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;

2) dopuszczalne:

- a) budynki usługowe i produkcyjne, związane z obsługą i produkcją rolniczą;
- b) budynki gospodarcze, w tym garaże w zabudowie zagrodowej;
- c) agroturystyka;
- d) bazy, składy i magazyny związane z produkcją i obsługą rolniczą;
- e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej w zabudowie zagrodowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) realizacja zabudowy w formie wolnostojącej;

2) przebudowa, rozbudowa budynków istniejących w nawiązaniu do głównej bryły budynku istniejącego;

3) na terenach 3.RM i 4.RM w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%) obowiązują ustalenia § 4 pkt 9 – 13 oraz przepisy odrębne.

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 budynków pozostałych: do 10,0 m;

7) dopuszcza się utrzymanie wysokości budynków istniejących;

8) dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 50°; dla terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 40 – 45°;

9) dla budynków pozostałych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 – 50°; dla terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 40 – 45°;

10) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 9;

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

### **§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1.U.**

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

2) dopuszczalne:

- a) budynki gospodarcze;

- b) parkingi i place;
- c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,60;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) wysokość do kalenicy budynku usługowego: do 10,0 m;
- 6) wysokość do kalenicy budynku gospodarczego: do 7,0 m;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 20 – 50°; dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 9;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach.

#### **§ 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 2.U.**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczalne:
  - a) nieuciążliwa zabudowa produkcyjna i magazyny;
  - b) budynki gospodarcze;
  - c) parkingi i place;
  - d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) realizacja zabudowy w formie wolnostojącej;
- 2) przebudowa, rozbudowa budynków istniejących w nawiązaniu do głównej bryły budynku istniejącego.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,60;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) wysokość do kalenicy budynków usługowych: do 12,0 m;
- 6) wysokość do kalenicy budynków pozostałych: do 9,0 m;
- 7) dopuszcza się utrzymanie wysokości budynków istniejących;
- 8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 20 – 50°; dopuszcza się dachy płaskie;
- 9) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 9;
- 11) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach.

**§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 3.U.**

## 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczalne:
  - a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa;
  - b) nieuciążliwa zabudowa produkcyjna i magazyny;
  - c) budynki gospodarcze;
  - d) parkingi i place;
  - e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

## 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) realizacja zabudowy w formie wolnostojącej;
- 2) przebudowa, rozbudowa budynków istniejących w nawiązaniu do głównej bryły budynku istniejącego.

## 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,60;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) wysokość do kalenicy budynków usługowych: do 10,0 m;
- 6) wysokość do kalenicy budynków pozostałych: do 9,0 m;
- 7) dopuszcza się utrzymanie wysokości budynków istniejących;
- 8) dachy dwuspadowe o nachyleniu 30 – 50°;
- 9) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 9;
- 11) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach.

**§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 4.U.**

## 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej, w tym usług publicznych;
- 2) dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze;
  - b) parkingi i place;
  - c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

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

## 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,20;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,60;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

- 5) wysokość do kalenicy budynków usługowych: do 15,0 m;
- 6) wysokość do kalenicy budynków pozostałych: do 9,0 m;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 20 – 50°; dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 9;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach.

#### **§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 5U.**

##### 1. Przeznaczenie terenu:

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

##### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) realizacja nowej zabudowy w formie wolnostojącej;
- 2) przebudowa, rozbudowa budynków istniejących w nawiązaniu do głównej bryły budynku istniejącego;
- 3) garaże towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wolnostojące lub w formie zwartych zespołów do 4 garaży w zespole;
- 4) nakaz stosowania jednakowej geometrii dachu oraz wysokości dla całego zespołu garaży w zabudowie szeregowej.

##### 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,50;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) wysokość do kalenicy i geometria dachu budynku kościoła: istniejąca;
- 6) wysokość do kalenicy budynków pozostałych: do 9,0 m;
- 7) dachy budynków pozostałych: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 30 – 50°;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 9;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach.

#### **§ 25. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 6.U.**

##### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczalne:
  - a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa;
  - b) budynki gospodarcze;
  - c) parkingi i place;
  - d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.



## 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) realizacja zabudowy w formie wolnostojącej;
- 2) przebudowa, rozbudowa budynków istniejących w nawiązaniu do głównej bryły budynku istniejącego;
- 3) na terenach położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%) obowiązują ustalenia § 4 pkt 9 – 13 oraz przepisy odrębne.

## 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,60;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) wysokość do kalenicy budynków usługowych: do 15,0 m;
- 6) wysokość do kalenicy budynków pozostałych: do 9,0 m;
- 7) dopuszcza się utrzymanie wysokości budynków istniejących;
- 8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 20 – 50°; dopuszcza się dachy płaskie;
- 9) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 9;
- 11) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach.

### **§ 26. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 7.U.**

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczalne:
  - a) parkingi i place;
  - b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

#### 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,75;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,75;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) wysokość do kalenicy budynku usługowego: do 5,0 m;
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 20 – 50°; dopuszcza się dach płaski;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 9;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach.

### **§ 27. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 8.U.**

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczalne:
  - a) nieuciążliwa zabudowa produkcyjna i magazyny;
  - b) budynki gospodarcze;
  - c) parkingi i place;
  - d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: realizacja zabudowy w formie wolnostojącej.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
  - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,50;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
  - 5) wysokość do kalenicy budynków usługowych: do 12,0 m;
  - 6) wysokość do kalenicy budynków pozostałych: do 9,0 m;
  - 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 20 – 50°; dopuszcza się dachy płaskie;
  - 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 9;
  - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach.

#### **§ 28. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 9.U.**

##### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze;
  - b) parkingi i place;
  - c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) realizacja zabudowy w formie wolnostojącej;
  - 2) przebudowa, rozbudowa budynków istniejących w nawiązaniu do głównej bryły budynku istniejącego;
  - 3) na terenach położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q10%) obowiązują ustalenia § 4 pkt 9 – 13 oraz przepisy odrębne;
  - 4) na terenach położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%) obowiązują ustalenia § 4 pkt 9 – 13 oraz przepisy odrębne.

##### 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,60;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) wysokość do kalenicy budynków usługowych: do 15,0 m;
- 6) wysokość do kalenicy budynków pozostałych: do 9,0 m;

- 7) dopuszcza się utrzymanie wysokości budynków istniejących;
- 8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 20 – 50°; dopuszcza się dachy płaskie;
- 9) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 9;
- 11) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach.

### **§ 29. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 10.U.**

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczalne:
  - a) nieuciążliwa zabudowa produkcyjna i magazyny;
  - b) budynki gospodarcze;
  - c) parkingi i place;
  - d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

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

#### 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,50;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) wysokość do kalenicy budynków usługowych: do 12,0 m;
- 6) wysokość do kalenicy budynków pozostałych: do 9,0 m;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 20 – 50°; dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 9;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach.

### **§ 30. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1.US – 3.US.**

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty sportowe;
  - b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
  - c) parkingi, place.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,10;

- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 5) wysokość do kalenicy obiektów sportowych: do 9,0 m;
- 6) dachy obiektów sportowych: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 – 50°; dopuszcza się dachy łukowe, trapezowe, kopuły;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 9;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach.

### **§ 31. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem P.**

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) dopuszczalne:

- a) usługi;
- b) obiekty socjalno - biurowe;
- c) parkingi i place;
- d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
- e) zieleń.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) teren należy zagospodarować poprzez wydzielenie: placów, parkingów, placów manewrowych, dojazdów i dojazdów oraz zieleni;
- 2) należy zapewnić przebieg ciągów pieszych, ogólnodostępnych oraz wewnętrznych dojazdów, związanych z obsługą zabudowy.

#### 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,02;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,80;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,40;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 5) maksymalna wysokość: do 10,0 m;
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25 – 50°; dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) geometria i forma dachów obiektów produkcyjnych powinna być dostosowana do celów technologicznych;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 11 ust. 9;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości zgodnie z oznaczeniem liczbowym na rysunku planu.

### **§ 32. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1.ZP – 3.ZP.**

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) uzupełniające: obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nasadzenia planowane zielenią zróżnicowaną pod względem wysokości, pokroju i pór kwitnienia.

#### 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00;

- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,10;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

### **§ 33. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.ZN do 37.ZN.**

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny rolnicze z przewagą użytków zielonych;
- 2) dopuszczalne: obiekty i sieci infrastruktury technicznej (na gruntach klasy I-III wyłącznie sieci kablowe);
- 3) na terenie 4.ZN dojścia i dojazdy.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) utrzymanie istniejących terenów zielonych nieurządzonych (łąki i pastwiska), dopuszcza się kształtowanie zieleni w sposób uporządkowany (nasadzenia zielenią wysoką i niską);
- 2) na terenach oznaczonych symbolem ZN, położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.

#### 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0,00; maksymalny: 0,05;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

### **§ 34. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.R do 12.R.**

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) dopuszczalne: obiekty i sieci infrastruktury technicznej (na gruntach klasy I-III wyłącznie sieci kablowe).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na terenach oznaczonych symbolem R, położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.

#### 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0,00; maksymalny: 0,05;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

### **§ 35. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1.ZL do 14.ZL oraz 1.ZL1 i 2.ZL1.**

#### 1. Przeznaczenie terenu: tereny lasów i dolesień.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady zagospodarowania zgodnie z planem urządzania lasu;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem ZL i ZL1, położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.

#### 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

### **§ 36. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1. KS.**

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny obsługi komunikacji samochodowej (garaże);
- 2) dopuszczalne: obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: stosowanie jednakowej geometrii dachu oraz wysokości dla całego zespołu garaży w zabudowie szeregowej.

#### 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,20;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 1,00;
- 4) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 20 – 50°, dopuszcza dachy płaskie;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 2%.

**§ 37. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: od 2.KS do 5.KS.**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny obsługi komunikacji samochodowej (place, parkingi, przystanki);
- 2) dopuszczalne: obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na terenach 2.KS, 3.KS i 4.KS w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,60;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

**§ 38. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1.E do 4.E.**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny infrastruktury technicznej (energetyka);
- 2) dopuszczalne:
  - a) obiekty i urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów zaopatrzenia w energię elektryczną;
  - b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 1,00;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

**§ 39. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: od 1.WS do 5.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.

**§ 40. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: od 1.WS1 do 55.WS1.**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny wód powierzchniowych według granic ewidencji gruntów;
- 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**

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgorzelec.

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

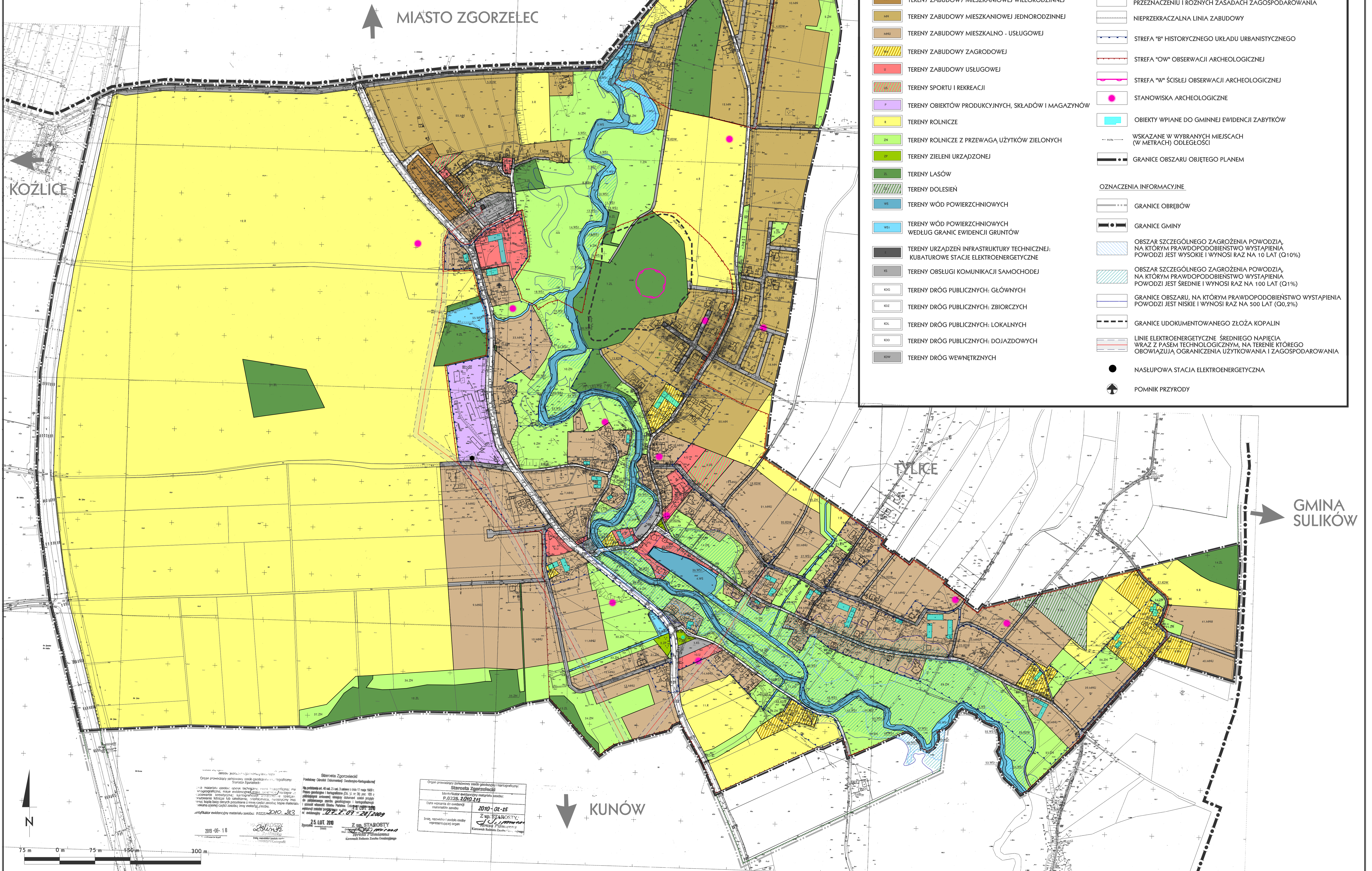
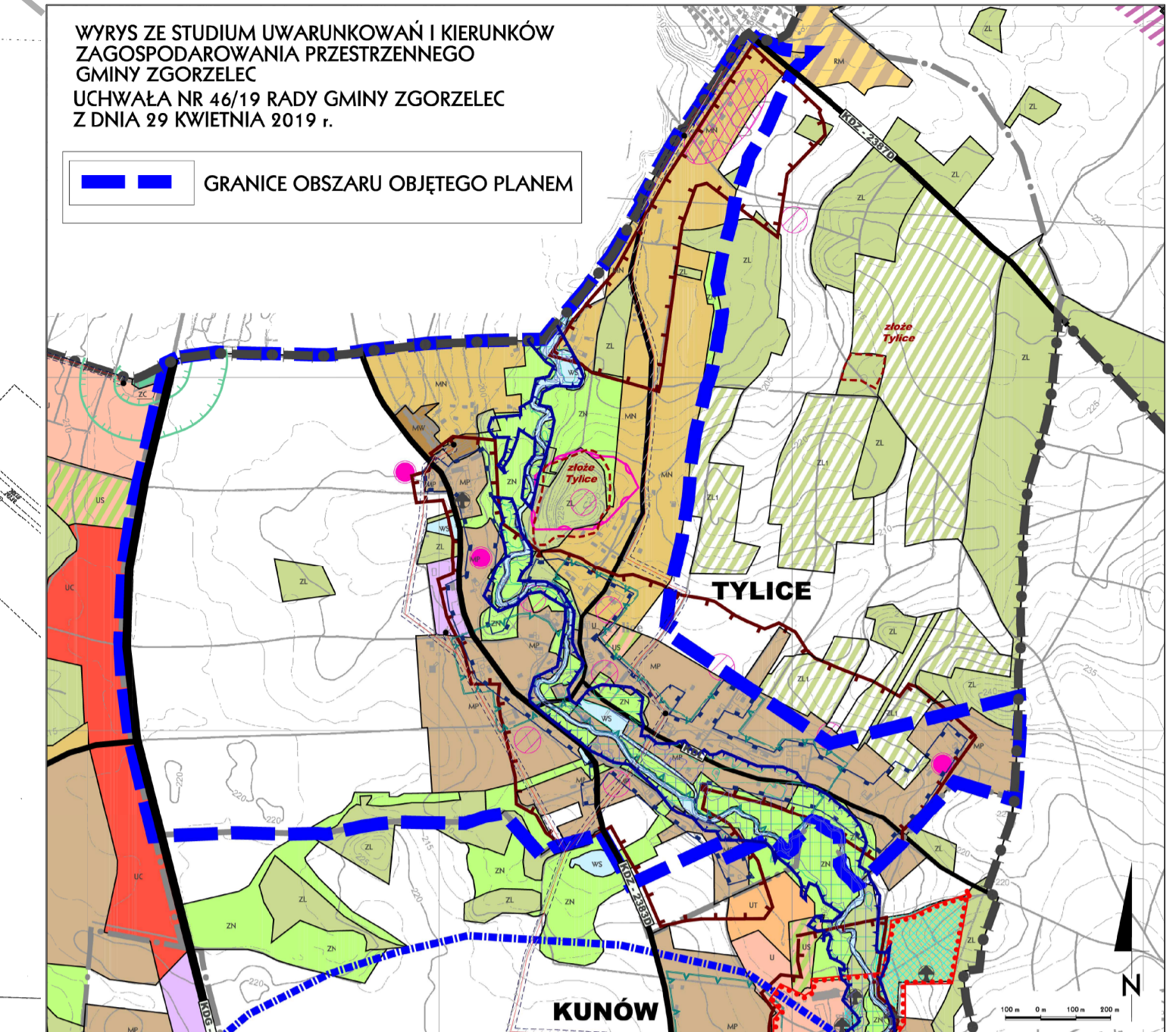
Przewodnicząca Rady Gminy Zgorzelec:  
**Anna Rakoczy**

# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU TYLICE, GMINA ZGORZELEC

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 150/20 RADY GMINY ZGORZELEC Z DNIA 7 WRZEŚNIA 2020r.

SKALA 1: 2000

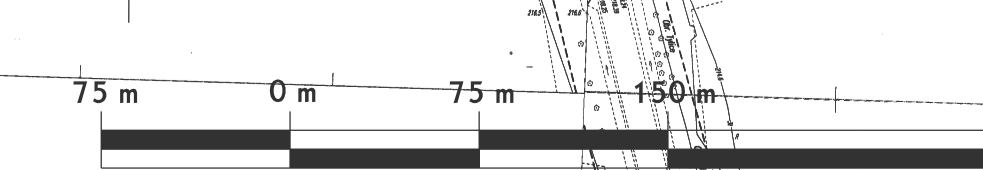
JERZMANKI



| LEGENDA                 |  |
|-------------------------|--|
| OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE |  |
|                         | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ   |
|                         | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ   |
|                         | TERENY ZABUDOWY MIESZKALNO - USŁUGOWEJ   |
|                         | TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ   |
|                         | TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ  |
|                         | TERENY SPORTU I REKREACJI  |
|                         | TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW   |
|                         | TERENY ROLNICZE  |
|                         | TERENY ROLNICZE Z PRZEWAĞĄ UŻYTKÓW ZIELONYCH   |
|                         | TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ  |
|                         | TERENY LASÓW   |
|                         | TERENY DOLESIEŃ  |
|                         | TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH  |
|                         | TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH WEDŁUG GRANIC EWIDENCJI GRUNTÓW  |
|                         | TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: KUBATUROWE STACJE ELEKTROENERGETYCZNE  |
|                         | TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODEJ  |
|                         | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH: GŁÓWNYCH  |
|                         | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH: ZBIORCZYCH  |
|                         | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH: LOKALNYCH   |
|                         | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH: DOJAZDOWYCH   |
|                         | TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH   |
| OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE |  |
|                         | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA  |
|                         | NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY  |
|                         | STREFA "B" HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO  |
|                         | STREFA "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ   |
|                         | STREFA "W" ŚCISLEJ OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ  |
|                         | STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE  |
|                         | OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW  |
|                         | WSKAZANE W WYBRANYCH MIEJSCACH (W METRACH) ODLEGŁOŚCI  |
|                         | GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM  |
| OZNACZENIA INFORMACYJNE |  |
|                         | GRANICE OBRĘBÓW  |
|                         | GRANICE GMINY  |
|                         | OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT (Q10%)                 |
|                         | OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT (Q1%)                 |
|                         | GRANICE OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI RAZ NA 500 LAT (Q0,2%)  |
|                         | GRANICE UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA KOPALIN   |
|                         | LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM, NA TERENIE KTÓREGO OBOWIĄDUJĄ OGRANICZENIA UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA |
|                         | NASŁUPOWA STACJA ELEKTROENERGETYCZNA   |
|                         | POMNIK PRZYRODY  |

Skarbnictwo Zgorzelec  
 2020-06-18  
 25 LUT 2020  
 Z. STABOŃSKI

Skarbnictwo Zgorzelec  
 P. OZYMBA 2020.212  
 2020-02-15  
 Z. STABOŃSKI





Załącznik nr 2 do uchwały nr 150/20  
Rady Gminy Zgorzelec  
z dnia 7 września 2020 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), Rada Gminy Zgorzelec rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następujący sposób:

*Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 15.11.2019 r. do 13.12.2019 r. z możliwością składania uwag w terminie do dnia 31.12.2019 r.*

### **1. Wnoszący uwagę:**

Uwaga z dnia 30.12.2019 r., dotyczy: dz. 195/2, 252/10, 188/2, 189, 190 i 252/11, 178/3, 178/2, 180, 179/1, obręb Tylice.

#### Treść uwagi:

1.1. Działka nr 195/2 – w dniu 10.02.2011 r. zostały wydane warunki zabudowy z określeniem granic dla dwóch budynków jednorodzinnych. Obecnie w projekcie planu działka została podzielona na pół, co uniemożliwi wykonanie wcześniej przyjętych założeń. Wnoszą o ujęcie całej działki na cele zabudowy mieszkalno – usługowej zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy.

1.2. Działka nr 252/10 – składający uwagę uważają, że działka w planie i projekcie zagospodarowania przestrzennego określona była jako tereny rezerw rozwojowych, co potwierdza zapis w akcie notarialnym i piśmie Wójta Gminy Zgorzelec. Jako wieloletni użytkownicy wykupili działkę od Skarbu Państwa o znacznie podwyższonej wartości. W obecnym projekcie planu działka określona jest jako grunt rolny, co obniża jej wartość. Wnoszą o ujęcie całej działki na cele zabudowy mieszkalno – usługowej.

1.3. Wnoszą o ujęcie na cele zabudowy mieszkalno – usługowej, następujących działek: 188/2, 189, 190 i cz. 252/9 od strony Tylic. Wnoszą o ujęcie na cele zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, następujących działek: 178/3, 178/2, 180, 179/1, 152/9 (*chyba dz. 252/9*) od strony tzw. drogi bogatyńskiej.

1.4. Wnoszą o dopuszczenie dachów o nachyleniu ok. 4 stopni zbliżonego do płaskiego oraz dachu jednospadowego dla obiektów magazynowo – produkcyjnych i obiektów rolniczych.

1.5. W związku z prowadzeniem zakładów w branży motoryzacyjnej i planowanej budowy stacji demontażu pojazdów sprzeciwiają się zapisowi par. 10, w którym ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych, w tym w szczególności obejmujących stanowiska składowania samochodów i ich części.

### **Uwaga nie uwzględniona.**

#### Uzasadnienie:

##### Ad. 1.1.

Nie ma możliwości ujęcia całej działki na cele zabudowy mieszkaniowej, ze względu na występujące tu grunty klasy III, które wymagają uzyskania zgody właściwego ministra na wyłączenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

##### Ad. 1.2.

Nie ma możliwości ujęcia działki nr 252/10 na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej, ze względu na brak zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W nieobowiązującym planie ogólnym działka oznaczona była jako RZ trwale użytki zielone.

W nieobowiązującym studium zatwierdzonym uchwałą nr 165/200 z dnia 19 czerwca 2000 r. działka posiadała oznaczenie jako tereny rezerw rozwojowych.

Pierwotną wersję Studium z 2000 r. sporządzono na mocy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139). W 2007 r. sporządzono nową edycję pełnego Studium dla całego terenu Gminy Zgorzelec na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W tej edycji studium zatwierdzonej uchwałą nr 55/07 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 17 września 2007 r., działka nr 252/10 oznaczona była jako RP strefa rolniczo - przyrodnicza. Do nowego studium sporządzanego w latach 2016 – 2019 r. nie było złożonego wniosku w sprawie zmiany sposobu użytkowania przedmiotowej działki, ani na etapie przystąpienia do opracowania studium, ani na etapie dwukrotnego wyłożenia projektu studium do publicznego wglądu. Ze względu na ochronę gruntów rolnych klasy III, sporządzony dla całej gminy bilans terenu, oraz brak zgłoszonych wniosków oraz uwag do studium, przyjęto ustalenia poprzedniego studium.

#### Ad. 1.3.

Nie ma możliwości ujęcia wskazanych we wniosku działek na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz na cele zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów ze względu na brak zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec. W nieobowiązującym studium zatwierdzonym uchwałą nr 55/07 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 17 września 2007 r., działki te nie zostały ujęte na cele inne niż rolnicze. Do nowego studium nie było złożonego wniosku w sprawie zmiany sposobu użytkowania przedmiotowych działek, dlatego przyjęto ustalenia poprzedniego studium. Ponadto przyjęcie nowego dużego terenu do zmiany przeznaczenia byłoby niemożliwe ze względu na wyniki sporządzonego dla całej gminy bilansu terenu.

#### Ad. 1.4.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu, dla terenów oznaczonych symbolem 1P dla obiektów magazynowych i produkcyjnych dopuszczono dachy płaskie.

Dla obiektów rolniczych ustalono dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 – 50° z tym, że dla terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wymagane są dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 40 – 45°. Ustalenia te zostały uzgodnione z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

#### Ad. 1.5.

Na terenie wsi Tylice obecnie nie jest prowadzona żadna działalność związana z gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych, w tym w szczególności obejmujących stanowiska składowania samochodów i ich części. Ze względu na podmiejski charakter zabudowy z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie przywiduje się prowadzenia tego typu działalności gospodarczej.

## 2. Wnoszący uwagę:

Uwaga z dnia 31.12.2019 r., dotyczy: dz. 253/37, obręb Tylice.

#### Treść uwagi:

Dla działki nr 253/37 oznaczonej w projekcie planu jako 3.MW dokonanie zmiany maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 0,6 na 1,20.

#### **Uwaga nie uwzględniona.**

#### Uzasadnienie:

Dla działki nr 253/37 została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Zgodnie z wydaną decyzją ustalono wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy 0,50. Ponieważ w decyzji nie ustalono parametru wskaźnika intensywności zabudowy, przyjęto wielkość tego wskaźnika na podstawie studium, w którym dla terenów działki 253/37 wynosi on 0,60.

*Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 22.06.2020 r. do 13.07.2020 r. z możliwością składania uwag w terminie do dnia 27.07.2020 r.*

**1. Wnoszący uwagę:**

Uwaga z dnia 17.07.2020 r., dotyczy: dz. 254/2, obręb Tylice.

**Treść uwagi:**

1.1. W par. 17 p. 3 pp. 7 zmienić wysokość do kalenicy budynku gospodarczego: z 5,0 do 10,0 m.

1.2. W par. 17 p. 3 pp. 9 dla terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zmienić dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 40 – 45° na 20 – 45°.

1.3. W par. 17 p. 3 pp. 10 dla budynków gospodarczych dla terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zmienić dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 40 – 45° na 20 – 45°.

**Uwaga nie uwzględniona.****Uzasadnienie:**

W dniu 17 lipca 2020 r. do Urzędu Gminy Zgorzelec wpłynęła uwaga do projektu planu dotycząca terenu 4.MNU. Składający uwagę, jako właściciel działki nr 254/2, obręb Tylice zwrócił się o wprowadzenie zmian do tekstu projektu planu w zakresie wysokości zabudowy, geometrii dachu oraz zdefiniowania linii zabudowy. Dla terenu działki nr 254/2, zostały skorygowane parametry w zakresie wysokości zabudowy i geometrii dachu, na podstawie ustaleń wydanych prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy.

**Ad. 1.1.**

W zakresie wysokości do kalenicy budynku gospodarczego uwzględniono wysokość do 6,0 m, zamiast proponowanych 10,0 m.

**Ad. 1.2.**

W zakresie geometrii dachu uwzględniono dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 25 – 45°, zamiast 20 – 45°.

**Ad. 1.3.**

W zakresie geometrii dachu uwzględniono dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 25 – 45°, zamiast 20 – 45°.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 150/20  
Rady Gminy Zgorzelec  
z dnia 7 września 2020 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Gminy Zgorzelec rozstrzyga co następuje:

**§ 1. 1.** Ustala się finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, a także finansowanie wykupu gruntów przeznaczonych do realizacji zadań celu publicznego i związanych z ustaleniami planu w kwocie około 1 885 480 zł.

2. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą:

- 1) środki własne gminy;
- 2) fundusze unijne;
- 3) Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 4) kredyt bankowy;
- 5) emisja obligacji komunalnych.

**§ 2.** Ustala się wykorzystanie innych źródeł środków finansowych nie wymienionych w § 1 ust. 2, w tym również finansowanie inwestycji ze środków prywatnych.

**§ 3.** Wykorzystanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Zgorzelec.