



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 17 października 2016 r.

Poz. 4669

### UCHWAŁA NR 168/16 RADY GMINY ZGORZELEC

z dnia 27 września 2016 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku wiatrowego Koźmin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr 144/12 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 25 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku wiatrowego Koźmin, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec zatwierdzonego uchwałą nr 55/07 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 17 września 2007 r., zmienioną uchwałą nr 264/13 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 5 sierpnia 2013 r., uchwałą nr 367/14 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 30 października 2014 r. i uchwałą nr 34/15 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 23 marca 2015 r. Rada Gminy Zgorzelec uchwała:

#### **DZIAŁ I.**

#### **Ustalenia dla całego obszaru objętego zmianą planu**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku wiatrowego Koźmin, zwaną dalej planem.

2. Przebieg granic obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu w skali 1: 2000.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa §1 ust. 2, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 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, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. W ustaleniach planu nie określa się granic terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich terenów i obszarów.

§ 4. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) granica strefy ochronnej urządzeń parku wiatrowego – należy przez to rozumieć granice strefy związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń parku wiatrowego;

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia określająca fragment terenu, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i obiektów małej architektury, obiektów portierni i innych obiektów z nimi związanych;
- 3) obsługa komunikacji samochodowej – należy przez to rozumieć obiekty służące obsłudze ruchu samochodowego takie jak stacje paliw, myjnie, warsztaty, restauracje, parkingi oraz inne obiekty o podobnym charakterze;
- 4) teren – fragment obszaru objętego planem wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym terenu;
- 5) urządzenia parku wiatrowego – należy przez to rozumieć elektrownie wiatrowe wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz stacjami transformatorowymi, przeznaczonymi dla obsługi tych urządzeń;
- 6) zabudowa mieszkaniowo -usługowa – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z zabudową usługową, o której mowa w pkt. 7;
- 7) zabudowa usługowa – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia przeznaczone dla prowadzenia działalności usługowej, z wykluczeniem działalności związanej ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
- 8) zabudowa produkcyjno-usługowa – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia przeznaczone dla prowadzenia działalności produkcyjnej, rzemieślniczej, magazynowej, składowej, usługowej w tym z zakresu obsługi komunikacji samochodowej, z wykluczeniem działalności związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów.

2. W przepisach niniejszej uchwały terminy takie jak: budynek, budowla, obiekt małej architektury, urządzenia budowlane stosowane są w znaczeniu jakie nadaje im ustawa Prawo budowlane.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu stanowią ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem – przebiegająca granicą gminy;
- 2) granica obszaru objętego planem – nie przebiegająca granicą gminy;
- 3) symbol identyfikacyjny terenu;
- 4) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) granica strefy ochronnej urządzeń parku wiatrowego;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW”;
- 8) przeznaczenie terenów;
- 9) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- 10) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%).

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 6. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU – teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 3) PU – teren zabudowy produkcyjno - usługowej;
- 4) U – teren zabudowy usługowej;
- 5) EW – teren urządzeń parku wiatrowego;

- 6) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 7) R – teren rolniczy;
- 8) ZL – teren lasów;
- 9) KDG – teren drogi publicznej - klasy głównej;
- 10) KDZ – teren drogi publicznej - klasy zbiorczej;
- 11) KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. W ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się sytuowanie elementów zagospodarowania terenu zapewniających prawidłowe korzystanie z terenów zgodnie z ich przeznaczeniem, jak miejsca postojowe i place manewrowe dla samochodów, dojścia i dojazdy, zieleń, obiekty małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 7. 1. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszaru Natura 2000 „Przełomowa Dolina Nysy Łużyckiej”, na którym obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Część obszaru objętego planem położona jest w zasięgu:

- 1) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- 2) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%).

3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ust. 2 obowiązują zakazy oraz ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Część obszaru objętego planem położona jest w zasięgu obszaru zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).

5. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych, odpowiednio:

- 1) dla terenu 1-MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenu 1-MNU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

6. Ustala się granice stref ochronnych urządzeń parku wiatrowego, w których obowiązuje zakaz sytuowania zagospodarowania kolidującego z funkcjonowaniem urządzeń parku wiatrowego, w szczególności zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

7. Wzdłuż przesyłowych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 400 kV należy uwzględnić pasy technologiczne o szerokości 90 m, po 45 m od osi linii w obu kierunkach, w których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Dla budynków i budowli istniejących nie spełniających ustalonych w planie parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych.

9. Ustala się następujące zasady sytuowania urządzeń reklamowych:

- 1) dopuszcza się sytuowanie urządzeń reklamowych na budynkach oraz wolno stojących urządzeń reklamowych;
- 2) dla wolno stojących urządzeń reklamowych ustala się maksymalną powierzchnię reklamową do 2 m<sup>2</sup> i maksymalny wymiar pionowy do 3 m mierzony od poziomu terenu przy urządzeniu do jego najwyższego punktu, o ile ustalenia Działu II nie stanowią inaczej;

- 3) dla urządzeń reklamowych umieszczonych na budynkach ustala się maksymalną powierzchnię reklamową do 2 m<sup>2</sup> mierzoną dla jednego budynku, o ile ustalenia Działu II nie stanowią inaczej;
- 4) obowiązuje zakaz umieszczania urządzeń reklamowych na elektrowniach wiatrowych z wyjątkiem znaków i symboli określających producenta oraz właściciela parku wiatrowego.

10. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych od strony linii rozgraniczającej tereny z drogami publicznymi.

11. W obszarze objętym planem zlokalizowane są urządzenia melioracyjne, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się sytuowanie nowych urządzeń melioracyjnych;
- 2) dopuszcza się zmianę przebiegu rowów melioracyjnych, a także ich poszerzenie, przykrycie lub zarurowanie.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego**

§ 8. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych.

2. W strefie, o której mowa w ust 1, w przypadku realizacji prac ziemnych należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

§ 9. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 1 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 45° do 135°.

### **Rozdział 5.**

#### **Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej**

§ 10. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem dostępności wody dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wody.

2. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej, indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) jezdnie dróg publicznych powinny mieć utwardzoną nawierzchnię i sprawny system odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do studni chłonnych, zbiorników retencyjnych sytuowanych na terenie własnym inwestora lub do rowów melioracyjnych.

4. W zakresie gospodarki odpadami ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;

- 2) sieci średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza energetyczne należy realizować w formie podziemnych sieci kablowych; w uzasadnionych przypadkach spowodowanych istniejącymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się realizację sieci napowietrznych;
- 3) w obszarze objętym planem zlokalizowane są przesyłowe linie elektroenergetyczne najwyższych napięć 400 kV o przebiegu pokazanym na rysunku planu, wzdłuż których należy uwzględnić pasy technologiczne, o których mowa w §7. ust. 7.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz ze źródeł odnawialnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz z indywidualnych zbiorników gazu, docelowo z projektowanej sieci rozdzielczej.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) sieci i przyłącza telekomunikacyjne należy realizować w formie podziemnych sieci kablowych;
- 2) dopuszcza się sytuowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu oraz innych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z zastrzeżeniem, że sytuowanie tych urządzeń jest zgodne z przepisami odrębnymi.

9. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, o ile ustalenia Działu II nie stanowią inaczej, a lokalizacja tych urządzeń i sieci nie koliduje z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenów oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów, minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji**

**§ 11.** 1. Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem z przyległych dróg publicznych oraz z przyległych dróg wewnętrznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się lokalizację dróg publicznych:

- 1) klasy głównej - KDG;
- 2) klasy zbiorczej - KDZ.

3. Ustala się lokalizację dróg wewnętrznych - KDW.

4. Szczegółowe ustalenia dla dróg, o których mowa w ust. 2 i ust. 3 sformułowano w ustaleniach Działu II.

5. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji ustala się:

- 1) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe lub jako miejsca postojowe w budynkach;
- 2) minimalną ilość stanowisk postojowych dla samochodów dla poszczególnych terenów określono w zależności od potrzeb w ustaleniach Działu II;
- 3) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż:
  - a) 1 stanowisko, – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
  - b) 2 stanowiska, – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
  - c) 3 stanowiska, – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania,urządzenia i użytkowania terenów**

§ 12. 1. Dopuszcza się realizację tymczasowego zagospodarowania w postaci dróg wewnętrznych oraz placów manewrowych i montażowych niezbędnych dla realizacji urządzeń parku wiatrowego.

2. Dopuszcza się realizację tymczasowych masztów pomiarowych służących do pomiaru prędkości i kierunku wiatru, których wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy maszcie do jego najwyższego punktu nie może przekraczać 140 m.

3. Ustala się termin użytkowania tymczasowego zagospodarowania, o którym mowa w ust. 1 na czas realizacji i oddania do użytku parku wiatrowego.

4. Ustala się termin użytkowania tymczasowych masztów pomiarowych, o których mowa w ust. 2 na czas użytkowania parku wiatrowego.

5. Ustala się realizację tymczasowego zagospodarowania, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 na terenach rolniczych – R oraz na terenach urządzeń parku wiatrowego - EW.

6. Realizacja tymczasowego zagospodarowania, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1-MN ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkaniowe należy realizować wyłącznie jako budynki wolno stojące lub jako budynki w zabudowie bliźniaczej;
- 2) liczba nadziemnych kondygnacji dla budynków mieszkaniowych nie może być większa niż 2 kondygnacje, licząc łącznie z poddaszem;
- 3) dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków gospodarczych i garaży;
- 4) wymiar pionowy elewacji mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może przekraczać:
  - a) 9 m dla budynków mieszkaniowych,
  - b) 6 m dla budynków gospodarczych i garaży;
- 5) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30 do 50 stopni kryte matową dachówką ceramiczną lub innym matowym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze odcieni czerwieni; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne rodzaje pokryć dachowych na elementach takich jak: wiatrolapy, łączniki i lukarny.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 8 m od linii rozgraniczających z terenami 1-KDZ, 3-KDZ;
- 2) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,50;
- 3) co najmniej 65% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne – dla budynków wolno stojących;

- 4) co najmniej 55% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne – dla budynków w zabudowie bliźniaczej;
- 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć:
  - a) 35% dla budynków wolno stojących,
  - b) 45% dla budynków w zabudowie bliźniaczej;
- 6) ustala się obowiązek realizacji co najmniej 1 stanowiska postojowego dla samochodów na jedno mieszkanie.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-MNU** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkaniowe, mieszkaniowo - usługowe i usługowe należy realizować wyłącznie jako budynki wolno stojące;
- 2) liczba nadziemnych kondygnacji dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo - usługowych i usługowych nie może być większa niż 2 kondygnacje, licząc łącznie z poddaszem;
- 3) dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków gospodarczych i garaży;
- 4) wymiar pionowy elewacji mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może przekraczać:
  - a) 9 m dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo - usługowych i usługowych,
  - b) 6 m dla budynków gospodarczych i garaży;
- 5) obowiązują dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 30 do 50 stopni kryte matową dachówką ceramiczną lub innym matowym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze odcieni czerwieni; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne rodzaje pokryć dachowych na elementach takich jak: wiatrołapy, łączniki i lukarny.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 8 m od linii rozgraniczających z terenami 1-KDZ, 3-KDZ;
- 2) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,50;
- 3) co najmniej 55% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 35%;
- 5) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie:
  - a) co najmniej 1 stanowisko postojowe na jedno mieszkanie,
  - b) co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-PU**, **2-PU** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy produkcyjno – usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy:

- 1) wymiar pionowy elewacji budynków produkcyjnych, usługowych, produkcyjno-usługowych, składowych i magazynowych mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może przekraczać 15 m;
- 2) dla budynków produkcyjnych, usługowych, produkcyjno-usługowych, składowych i magazynowych obowiązują, dachy płaskie, dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, dachy kolebkowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu, odpowiednio:
  - a) dla terenu 1-PU w odległości 20 m od linii rozgraniczającej z terenem 2-KDG,
  - b) dla terenu 2-PU w odległości:
    - nie mniejszej niż 20 m od linii rozgraniczających z terenami 1-KDG, 2-KDG,
    - nie mniejszej niż 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 5-ZL;
- 2) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 3) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 5) dopuszcza się sytuowanie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 8 m;
- 6) dla wolno stojących urządzeń reklamowych ustala się maksymalną powierzchnię reklamową do 12 m<sup>2</sup> i maksymalny wymiar pionowy do 10 m mierzony od poziomu terenu przy urządzeniu do jego najwyższego punktu;
- 7) dla urządzeń reklamowych umieszczonych na budynkach ustala się maksymalną powierzchnię reklamową do 10 m<sup>2</sup> mierzoną dla jednej elewacji budynku;
- 8) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie:
  - a) co najmniej 0,5 stanowiska postojowego na jedno miejsce pracy, na jednej zmianie,
  - b) co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

4. Dla terenu 2-PU, dopuszcza się sytuowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

**§ 16.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-U, 2-U, 3-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy:

- 1) wymiar pionowy elewacji mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może przekraczać 15 m;
- 2) obowiązują, dachy płaskie, dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, dachy kolebkowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu, odpowiednio:
  - a) dla terenu 1-U w odległości nie mniejszej niż 8 m od linii rozgraniczających z terenami 2-KDZ, 3-KDZ,



- b) dla terenu 2-U w odległości nie mniejszej niż 20 m od linii rozgraniczających z terenami 1-KDG, 2-KDG,
  - c) dla terenu 3-U w odległości nie mniejszej niż 20 m od linii rozgraniczającej z terenem 1-KDG;
- 2) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 3) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 5) dopuszcza się sytuowanie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 8 m;
- 6) dla wolno stojących urządzeń reklamowych ustala się maksymalną powierzchnię reklamową do 12 m<sup>2</sup> i maksymalny wymiar pionowy do 10 m mierzony od poziomu terenu przy urządzeniu do jego najwyższego punktu;
- 7) dla urządzeń reklamowych umieszczonych na budynkach ustala się maksymalną powierzchnię reklamową do 10 m<sup>2</sup> mierzoną dla jednej elewacji budynku;
- 8) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie:
- a) co najmniej 0,5 stanowiska postojowego na jedno miejsce pracy, na jednej zmianie,
  - b) co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem stacji paliw, zespołów zabudowy usługowej, centrów handlowo-usługowych oraz parkingów.

**§ 17. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-EW, 2-EW, 3-EW, 4-EW, 5-EW, 6-EW, 7-EW, 8-EW, 9-EW** ustala się przeznaczenie: teren urządzeń parku wiatrowego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się wymiar pionowy elektrowni wiatrowych mierzony od poziomu terenu przy elektrowni wiatrowej do skrajnego punktu śmigła elektrowni wiatrowej ustawionego w pozycji pionowej do 155 m.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się sytuowanie placów manewrowych oraz dróg wewnętrznych o szerokości minimum 5 m, związanych z obsługą i serwisowaniem urządzeń parku wiatrowego;
- 2) co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynną;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 90%.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz sytuowania obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi.

**§ 18. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-WS, 2-WS, 3-WS, 4-WS, 5-WS, 6-WS, 7-WS, 8-WS, 9-WS, 10-WS, 11-WS, 12-WS, 13-WS, 14-WS, 15-WS** ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie budowli hydrotechnicznych związanych z ich utrzymaniem i zagospodarowaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 19. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-R, 2-R, 3-R, 4-R, 5-R, 6-R, 7-R, 8-R, 9-R, 10-R, 11-R, 12-R, 13-R** ustala się przeznaczenie: teren rolniczy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej oraz tymczasowego zagospodarowania, o którym mowa w §12. ust. 1 i ust. 2.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-ZL, 2-ZL, 3-ZL, 4-ZL, 5-ZL, 6-ZL, 7-ZL, 8-ZL, 9-ZL, 10-ZL, 11-ZL, 12-ZL, 13-ZL, 14-ZL, 15-ZL, 16-ZL, 17-ZL, 18-ZL, 19-ZL, 20-ZL, 21-ZL, 22-ZL, 23-ZL** ustala się przeznaczenie: teren lasów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zagospodarowania związanego z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-KDG, 2-KDG** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej - klasy głównej.

2. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1-KDG obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających w graniach dotychczasowego pasa drogowego, nie mniejsza niż 30 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2-KDG obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających w graniach dotychczasowego pasa drogowego, nie mniejsza niż 19 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury i zieleni.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-KDZ, 2-KDZ, 3-KDZ, 4-KDZ, 5-KDZ, 6-KDZ** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej - klasy zbiorczej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż:

- 1) 20 m – dla terenów 1-KDZ, 2-KDZ;
- 2) 15 m – dla terenu 3-KDZ;
- 3) 7 m – dla terenu 4-KDZ;
- 4) 12 m – dla terenu 5-KDZ;
- 5) 9 m – dla terenu 6-KDZ.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury i zieleni.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-KDW, 2-KDW, 3-KDW, 4-KDW, 5-KDW, 6-KDW, 7-KDW, 8-KDW** ustala się przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż:

- 1) 5 m – dla terenów 1-KDW, 2-KDW, 3-KDW, 4-KDW, 5-KDW, 6-KDW, 7-KDW;
- 2) 6 m – dla terenu 8-KDW.

### **DZIAŁ III. Ustalenia końcowe**

§ 24. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem.

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgorzelec.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Zgorzelec:  
*W. Dobrłowicz*



Załącznik nr 2 do uchwały nr 168/16 Rady

Gminy Zgorzelec z dnia 27 września 2016 r.

### ROZSTRZYGNIECIE

#### **o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku wiatrowego Koźmin**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) **Rada Gminy Zgorzelec**, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku wiatrowego Koźmin.

- 1) Uwaga z dnia 6 lipca 2015 r. złożona przez Pana Andrzeja Dominika, w sprawie przeznaczenia działek nr: 62/2, 65, 67/3, 68, 69, 71, 72, 73/3, 116/2, 133/2, obręb Osiek Łużycki pod zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę siedliska rolniczego w zabudowie zagrodowej.

**Uwaga nieuwzględniona** – wnioskowane przeznaczenie terenu dla zabudowy mieszkaniowej jest niezgodne z polityką przestrzenną Gminy Zgorzelec określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec zatwierdzonego uchwałą nr 55/07 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 17 września 2007 r., zmienioną uchwałą nr 264/13 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 5 sierpnia 2013 r., uchwałą nr 367/14 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 30 października 2014 r. i uchwałą nr 34/15 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 23 marca 2015 r.

Zgodnie z ustaleniami ww. studium działki nr: 62/2, 65, 67/3, 68, 69, 71, 72, 73/3, 116/2, 133/2, obręb Osiek Łużycki położone są w strefie rolniczo – przyrodniczej, w której nie dopuszcza się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

Natomiast wnioskowane przeznaczenie działek nr: 62/2, 65, 67/3, 68, 69, 71, 72, 73/3, 116/2, 133/2, obręb Osiek Łużycki, dla zabudowy siedliska rolniczego w zabudowie zagrodowej spowoduje rozproszenie zabudowy na terenach dotychczas nie zainwestowanych, poza historycznym pasmem osadniczym wsi Osiek Łużycki.

- 2) Uwaga z dnia 15 listopada 2015 r. (data wpływu 16 listopada 2015 r.) złożona przez Andrzeja Dominika, w sprawie przeznaczenia działek nr: 62/2, 65, 67/3, 68, 69, 71, 72, 73/3, 116/2, 133/2, obręb Osiek Łużycki pod zabudowę mieszkaniową oraz pod zabudowę siedliska rolniczego w zabudowie zagrodowej.

**Uwaga nieuwzględniona** – wnioskowane przeznaczenie terenu dla zabudowy mieszkaniowej jest niezgodne z polityką przestrzenną Gminy Zgorzelec określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec zatwierdzonego uchwałą nr 55/07 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 17 września 2007 r. ze zm. Zgodnie z ustaleniami ww. studium działki nr: 62/2, 65, 68, 69, 71, 72, 73/3, 116/2, 133/2, obręb Osiek Łużycki położone są w strefie rolniczo – przyrodniczej, w której nie dopuszcza się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

Natomiast wnioskowane przeznaczenie działek nr: 62/2, 65, 68, 69, 71, 72, 73/3, 116/2, 133/2, obręb Osiek Łużycki, dla zabudowy siedliska rolniczego w zabudowie zagrodowej spowoduje rozproszenie zabudowy na terenach dotychczas niezainwestowanych, poza historycznym pasmem osadniczym wsi Osiek Łużycki.

- 3) Uwaga z dnia 4 listopada 2015 r. (data wpływu 9 listopada 2015 r.) złożona przez J&Z WIND FARMS Sp. z o.o. ul. Postępu 17b, 02-676 Warszawa, reprezentowaną przez pełnomocnika Tomasza Naborczyka, w sprawie uwzględnienia w projekcie ww. zmiany planu miejscowego, lokalizacji masztu pomiarowego na działce nr 170/3 wraz z przyłączami elektroenergetycznymi i teletechnicznymi na działkach nr 170/3, 170/4, 429, 405/1, 123/5, AM-1, Obręb Osiek Łużycki, zgodnie z załączonym projektem zagospodarowania terenu.

**Uwaga nieuwzględniona** – w wyniku analizy zgłoszonej uwagi stwierdzono, że wnioskowane zmiany przeznaczenia terenu na etapie wyłożenia projektu zmiany planu miejscowego są nieuzasadnione.

- 4) Uwaga z dnia 29 czerwca 2016 r. (data wpływu 29 czerwca 2016 r.) złożona przez Andrzeja Dominika, w sprawie przeznaczenia działek nr: nr: 62/2, 65, 67/3, 68, 69, 71, 72, 73/3, 116/2, 133/2, obręb Osiek Łużycki pod zabudowę mieszkaniową oraz pod zabudowę siedliska rolniczego w zabudowie zagrodowej.

**Uwaga nieuwzględniona** – wnioskowane przeznaczenie terenu dla zabudowy mieszkaniowej jest niezgodne z polityką przestrzenną Gminy Zgorzelec określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec zatwierdzonego uchwałą nr 55/07 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 17 września 2007 r. ze zm. Zgodnie z ustaleniami ww. studium działki nr: 62/2, 65, 67/3, 68, 69, 71, 72, 73/3, 116/2, 133/2, obręb Osiek Łużycki położone są w strefie rolniczo – przyrodniczej, w której nie dopuszcza się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

Natomiast wnioskowane przeznaczenie działek nr: 62/2, 65, 67/3, 68, 69, 71, 72, 73/3, 116/2, 133/2, obręb Osiek Łużycki, dla zabudowy siedliska rolniczego w zabudowie zagrodowej spowoduje rozproszenie zabudowy na terenach dotychczas niezainwestowanych, poza historycznym pasmem osadniczym wsi Osiek Łużycki.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 168/16 Rady

Gminy Zgorzelec z dnia 27 września 2016 r.

### **ROZSTRZYGNĘCIE**

**o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku wiatrowego Koźmin inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) i art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 446), Rada Gminy Zgorzelec rozstrzyga, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym stanowią zadania własne gminy.

Finansowanie inwestycji z zakresu utrzymania i budowy niezbędnej infrastruktury technicznej będzie się odbywało z budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno -prywatne na podstawie stosownych porozumień zawartych z innymi podmiotami.

Przewidywanymi źródłami finansowania poprzez budżet gminy będą: dochody własne gminy, dotacje, fundusze Unii Europejskiej, środki pozyskane z funduszy Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, kredyty bankowe, udział innych podmiotów.