



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA JELENIOGÓRSKIEGO

Jelenia Góra, dnia 6 października 1997 r.

Nr 53

TREŚĆ:

Poz.:

Bibl. Publ. m. st. W-wy  
Egz. Opow.

## UCHWAŁY ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH

- |                                                                                                                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 108 – uchwała nr 263/97 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 30 lipca 1997 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lagów         | 306 |
| 109 – uchwała nr 264/97 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 30 lipca 1997 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jerzmanki     | 321 |
| 110 – uchwała nr 265/97 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 30 lipca 1997 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jędrzychowice | 335 |
| 111 – uchwała nr 266/97 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 30 lipca 1997 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Trójca        | 350 |

108

### UCHWAŁA NR 263/97

Rady Gminy Zgorzelec  
z dnia 30 lipca 1997 r.

w sprawie uchwalenia  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi Lagów

Na podstawie art. 26 ustawy z 07 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z 08 marca 1990 r., o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) Rada Gminy Zgorzelec uchwala, co następuje:

### ROZDZIAŁ I Przedmiot i zakres ustaleń

#### § 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Lagów.
2. Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami obrębu wsi Lagów.
3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:5000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

#### § 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie warunków prowadzenia gospodarki przestrzennej na obszarze wsi poprzez:

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów objętych planem;
- 2) stworzenie podstaw prawnych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) ustalenie zasad ochrony interesów publicznych, lokalnych i ponadlokalnych, w zakresie:
  - a) ładu przestrzennego,
  - b) ochrony wartości przyrodniczych,
  - c) ochrony i kształtowania krajobrazu,
  - d) funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej i komunalnej;

- 4) stworzenie podstaw do podejmowania skoordynowanych działań inwestycyjnych zmierzających do transformacji użytkowania terenów i rozwoju ekonomicznego gminy;
- 5) ograniczenie konfliktów wynikających z podejmowanych działań różnorodnych podmiotów gospodarczych.

#### § 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zespołów wiejskiej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MR;
  - 2) tereny zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
  - 3) tereny administracji i usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem UP;
  - 4) tereny usług komercyjnych i handlu oznaczone na rysunku planu symbolem U;
  - 5) tereny usług i drobnej wytwórczości oznaczone na rysunku planu symbolem UR;
  - 6) tereny wód otwartych oznaczone na rysunku planu symbolem W;
  - 7) tereny łąk i zieleni o funkcjach ochronnych oraz kompozycyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem ZR;
  - 8) tereny zieleni parkowej i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
  - 9) tereny cmentarzy oznaczone na rysunku planu symbolem ZC;
  - 10) tereny upraw rolniczych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolem RZ;
  - 11) tereny lasów i dolesień oznaczone na rysunku planu symbolem RL;
  - 12) tereny dróg i ulic publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem K;
  - 13) tereny obiektów i urządzeń infrastruktury komunalnej oznaczone na rysunku planu symbolem E;
  - 14) tereny prawnej ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego;
  - 15) tereny przebiegu sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się ich przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne oraz zasady zagospodarowania poprzez określenie w zależności od potrzeb:
- 1) warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego;



- 2) zasad obsługi technicznej;
  - 3) zasad obsługi komunikacyjnej;
  - 4) czasowego wykorzystania terenów wyznaczonych w planie pod zabudowę;
  - 5) zakresu funkcji podstawowych i dopuszczalnych;
  - 6) warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
  - 7) warunków podziału na działki;
3. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego – na zasadach ustalonych w przepisach niniejszej uchwały.

## § 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu :
  - 1) granica rolno - leśna;
  - 2) strefa ochrony konserwatorskiej;
  - 3) oznaczenie standardu technicznego dróg i ulic publicznych;
  - 4) granica stref przebiegu sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym;
  - 5) ściśle ustalone linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
  - 6) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania – do uściślenia w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - 7) granica opracowania planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią informacje uzupełniającą do ustaleń planu – do wykorzystania przy wydawaniu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przy opracowaniu wniosku o jej wydanie :
  - 1) rezerwa terenu pod budowę autostrady A4;
  - 2) stanowiska archeologiczne;
  - 3) granica terenu objętego ochroną w formie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;
3. Określone na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania mogą zostać zmienione w stosunku do linii oznaczonych na rysunku planu w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o projekt zagospodarowania terenu inwestycji oraz uzyskane uzgodnienia lub decyzje wymagane ustawą i przepisami szczególnymi, w następującym zakresie :
  - 1) o 10 m., jeżeli przebiegają między terenami budowlanymi oraz między terenami budowlanymi a terenami zieleni urządzonej o funkcjach ochronnych i kompozycyjnych oznaczonych symbolem **ZR<sub>k</sub>**,
  - 2) o 5 m., jeżeli przebiegają między terenami budowlanymi a terenami dróg i ulic,
  - 3) o 5 m., jeżeli przebiegają między terenami budowlanymi a terenami otwartymi, nie przewidzianymi do zabudowy, oznaczonymi symbolami: **ZRe**, **ZP**, **RZ** i **RL** – pod warunkiem zachowania przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

## § 5

W planie rozumie się pod określeniem :

- 1) **plan** - ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunek planu** - rysunek planu na mapie w skali 1:5000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczenie dopuszczalne** - przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 5) **teren** - obszar, o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków w układzie wolno stojącym, bliźniaczym, szeregowym, a także budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków;
- 7) **wskaźnik zabudowy działki** - stosunek powierzchni zabudowy obiektu do powierzchni działki, na której został zlokalizowany;
- 8) **intensywność zabudowy działki** - stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych i przyziemnych do powierzchni działki (terenu), na której został zlokalizowany;
- 9) **wysokość kalenicy budynku** - wysokość liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do poziomu najwyższej części kalenicy;

- 10) **wysokość budynku lub jego części** - wysokość liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do górnej płaszczyzny stropu lub stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej.
- 11) **zorganizowane formy realizacji zabudowy** - zespoły zabudowy ukształtowane w oparciu o projekty zagospodarowania terenu opracowane zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane, których zakres wspólnej realizacji, w granicach wyznaczonych terenów, winien obejmować co najmniej:
  - podział na działki i parcelację gruntu,
  - uzbrojenie techniczne,
  - wjazdy i podłączenia do dróg publicznych.

## ROZDZIAŁ II

## Przepisy ogólne obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

## § 6

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów budowlanych wymienionych w § 3 wynikające z potrzeb ochrony środowiska :

- 1) na terenach wyznaczonych na cele budowlane dopuszcza się wyłącznie utrzymanie i lokalizowanie obiektów mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych nieuciążliwych, nie wywołujących stałych lub okresowych uciążliwości dla środowiska i mieszkańców;
- 2) ewentualne uciążliwości dla mieszkańców wywołane przez obiekty, o których mowa w pkt. 1, nie mogą wykraczać poza granice działki lokalizacji obiektu;
- 3) wyklucza się lokalizowanie nowych obiektów usługowych, produkcyjnych oraz infrastruktury technicznej, zaliczonych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska w § 2 oraz zaliczonych do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska w § 3 pkt. 2, 3, 4, 5, i 8 (z wyjątkiem oznaczonych literami d, k i l) i 10 (z wyjątkiem oznaczonych literami c, d, e, k, p i r) rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa (Dz. U. Nr 52 poz. 284 z dnia 13 maja 1995 r.),
- 4) dla terenów budowlanych wymienionych w § 3 nie ustala się szczególnych warunków i standardów w zakresie ochrony środowiska – poza warunkami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach oraz w §§ 6, 7, 8 i 9 niniejszej uchwały;
- 5) zlokalizowanie obiektu uciążliwego lub mogącego pogorszyć stan środowiska, wykluczonego w pkt. 3, może nastąpić po opracowaniu i uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, zmieniającym ustalenia niniejszej uchwały;
- 6) dopuszczalne natężenie hałasu dla terenów budowlanych winno wynikać z aktualnie obowiązujących przepisów;
- 7) dopuszcza się utrzymanie i modernizację istniejących na terenie wsi obiektów usług produkcyjnych i technicznych wykluczonych w pkt 3 pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów w zakresie ochrony środowiska oraz wymogów zawartych w pkt 1 i 2.

## § 7

1. Ustala się ochronę istniejącej szaty roślinnej występującej w formach pojedynczych oraz jako zespoły i ekosystemy, a w szczególności obejmującej:
  - 1) starodrzew - aleje, szpalery i układy swobodne;
  - 2) zadrzewienia, zakrzewienia śródpolne i parki,
  - 3) zielenią związaną z ciekami i zbiornikami wodnymi.
2. Na terenach zespołów zieleni, o których mowa w ust. 1, oraz w ich sąsiedztwie, zarówno oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZR<sub>e</sub>**, **ZR<sub>k</sub>**, jak i położonych w obrębie terenów budowlanych oraz upraw rolniczych, ustala się:
  - 1) zakaz pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzenia drzew i krzewów;
  - 2) zakaz wysypywania, zakopywania oraz wylewania opadów i innych zanieczyszczeń;
  - 3) utrzymanie naturalnych siedlisk łąkowych i roślinności wodnej oraz w miarę możliwości ich powiększanie i wzbogacanie gatunkowe, z uwzględnieniem warunków uwzględnionych w § 18 i 19;
  - 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem § 9 i 19 niniejszej uchwały.
3. Dla zespołów starodrzewu i zabytkowych alei ustala się dodatkowo:
  - 1) konieczność zachowania strefy ochronnej o szerokości co najmniej 15 m wykluczającej lokalizację budynków i trwałego zagospodarowania terenu w urządzeniu i obiekty budowlane;
  - 2) zmianę stosunków wodnych, w tym poziomu wód gruntowych,



4. Celem ochrony walorów krajobrazowych i przyrodniczych części wsi oraz zapewnienia warunków do ochrony użytku ekologicznego przewidzianego dla zespołu stawów w Jędrzychowicach ustala się granicę obszaru poddanego pod ochronę w formie zespołu przyrodniczo - krajobrazowego.

## § 8

W zakresie ochrony środowiska kulturowego i ochrony zabytków plan ustala:

- 1) ochronę oraz właściwą konserwację wpisanego do rejestru zabytków dworu z parkiem zabytkowym oraz zespołu sakralnego z 1266 r. wraz z zabudowaniami;
- 2) dokonywanie każdorazowo uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych podejmowanych w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczonej dla obiektów określonych w pkt 1;
- 3) w odniesieniu do obiektów objętych spisem konserwatorskim – obowiązek każdorazowego uzyskiwania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku ich modernizacji lub remontów;
- 4) uzgadnianie ze służbą archeologiczną wszelkich prac budowlanych podejmowanych w sąsiedztwie stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu.

## § 9

Ustala się następujące zasady obsługi terenów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą sieć wodociagową zasilaną z ujęć wody na terenie Jerzmanek oraz poprzez sieć wodociagową miasta Zgorzelec – dla terenów oznaczonych symbolem MN i U, zaopatrzenie indywidualne z możliwością wykorzystania istniejących sieci;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MR, UR i UP – odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni w Jędrzychowicach poprzez system kolektorów i przepompowni oznaczonych na rysunku planu symbolem Ek;
- 3) dla całego terenu oznaczonego symbolem MN i U, ustala się wykonanie w sposób zorganizowany kanalizacji sanitarnej i deszczowej opartej o indywidualne urządzenia utylizacji i gromadzenia ścieków; dopuszcza się możliwość podłączenia wykonanej indywidualnie kanalizacji do istniejącej sieci komunalnej;
- 4) dla obiektów obsługi technicznej komunikacji ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę;
- 5) zasilanie obiektów w energię elektryczną z istniejących i przewidzianych do rozbudowy urządzeń i sieci – na podstawie technicznych warunków przyłączenia określonych przez Zakład Energetyczny;
- 6) ogrzewanie indywidualne z możliwością wykorzystania paliwa stałego oraz gazu ziemnego uzyskanego ze stacji redukcyjno - pomiarowej zlokalizowanej na terenie wsi i oznaczonej symbolem Eg;
- 7) gromadzenie odpadów w punktach gromadzenia zlokalizowanych w obrębie wsi, następnie wywożenie na wysypisko komunalne w Jędrzychowicach; powstałe w wyniku działalności gospodarczej odpady do ponownego przerobu lub wykorzystania jako surowce, z możliwością składowania nie przerobionych odpadów wyłącznie na wysypisku komunalnym;
- 8) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów i urządzeń technicznej obsługi terenów budowlanych wraz z odpowiednimi sieciami infrastruktury technicznej, z zachowaniem następujących warunków:
  - a) uwzględnione będą programy, koncepcje branżowe i założenia rozbudowy poszczególnych sieci infrastruktury technicznej;
  - b) lokalizacja obiektów na terenach oznaczonych symbolem MN i U ustalona będzie w projektach budowlanych i projektach zagospodarowania terenów opracowanych zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane,
  - c) uwzględnione będą propozycje lokalizacji zawarte na rysunku planu,
  - d) spełnione zostaną wszystkie wymogi sanitarne i ochrony środowiska oraz ochrony interesów osób trzecich,
  - e) sieci infrastruktury technicznej prowadzone będą wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz w inny sposób, jeżeli będzie to wynikało z konfiguracji terenu, zasad ochrony środowiska oraz z ustaleń koncepcji programów branżowych i założeń dotyczących rozwoju poszczególnych sieci,
- 9) podejmowane działania inwestycyjne na terenach oznaczonych symbolami MN i U i innych terenach winny uwzględniać ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych oraz ich przebudowę w uzgodnieniu z właściwymi instytucjami.

## § 10

1. W celu zapewnienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa ustala się linie rozgraniczające stref przebiegu sieci infrastruktury technicznej dla linii energetycznych wysokiego napięcia 110 kV.
2. Na terenach strefy, o której mowa w ust. 2, ustala się:
  - 1) wykorzystanie gruntów na cele zieleni lub upraw rolniczych;
  - 2) obowiązek każdorazowego uzgadniania z zarządcą sieci wszelkich prac budowlanych prowadzonych w obrębie wyznaczonych stref.

## § 11

1. Plan ustala lokalizację nowych oraz modernizację i przebudowę istniejących dróg krajowych, wojewódzkich i gminnych zgodnie z klasyfikacją techniczną dróg i ulic określoną na rysunku planu.
2. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających układ komunikacyjny zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem sieci uzbrojenia technicznego, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.
3. Na terenach ulic klasy KG1/2, KZ1/2 i KL1/2 i dróg wewnętrznych w obrębie linii rozgraniczających należy lokalizować:
  - 1) jezdnie – zgodnie z klasyfikacją ulic;
  - 2) zieleni izolacyjną o szerokości 2,0 – 3,5 m. (dwustronnie);
  - 3) ciągi piesze o szerokości 2,0 m. (dwustronnie lub jednostronnie);
  - 4) ścieżki rowerowe o szerokości 2,0 m. (jednostronnie);
  - 5) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej.
4. Dla poszczególnych terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, U, ustala się wykonanie wspólnych wjazdów od dróg i ulic publicznych, w ilości i miejscach ustalonych przez zarządcę dróg, obsługujących cały w liniach rozgraniczających teren oraz wykonanie dróg dojazdowych wewnętrznych o charakterze niepublicznym, zapewniających zaspokojenie potrzeb i interesów wszystkich stron i właścicieli gruntów - o parametrach ulicy klasy D 1/2 (dojazdowej – w liniach rozgraniczających o szerokości 10,0 do 15,0 m.) lub ulicy pieszo-jezdnej o szerokości jezdni co najmniej 5,0 m. (w liniach rozgraniczających 10,0 do 12,0 m.).
5. Wyklucza się bezpośrednie wjazdy do ulicy oznaczonej G1/2 z terenu działki nr 491.
6. Ustala się obowiązek zapewnienia na działkach budowlanych poszczególnych obiektów, stosownie do ich przeznaczenia, odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników działek.

## § 12

1. Obszary obejmujące tereny budowlane, dla których plan miejscowy ustala inne przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.
2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1, z wyjątkiem terenów oznaczonych MN i U, mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich budowa jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów.

## ROZDZIAŁ III

## Przepisy szczegółowe

dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi  
w zakresie warunków, standardów i zasad  
kształtowania zabudowy  
oraz warunków podziału na działki

## § 13

1. Dla terenów zespołów wiejskiej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem MR ustala się jako przeznaczenie podstawowe:
  - 1) mieszkalnictwo jednorodzinne;
  - 2) usługi komercyjne nieuciążliwe wbudowane lub zlokalizowane samodzielnie na wydzielonych działkach;
  - 3) zabudowę zagrodową;
  - 4) nieuciążliwe formy produkcji rolno - hodowlanej z obsługą techniczną;
  - 5) usługi publiczne;
  - 6) tereny upraw rolnych i ogrodniczych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:
  - 1) drobnych obiektów produkcyjnych nieuciążliwych oraz związanych z obsługą gospodarki komunalnej;



- 2) obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zieleni urządzonej i o funkcjach ochronnych, kompozycyjnych i rekreacyjnych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się utrzymanie, przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej oraz lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w ust. 1 i 2.
4. W stosunku do zabudowy modernizowanej i przebudowywanej lub podlegającej wymianie ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) dostosowanie zabudowy do lokalnej tradycji budownictwa oraz otoczenia w zakresie skali, ukształtowania bryły, detalu i zastosowanych materiałów wykończeniowych;
  - 2) przywrócenie lub utrzymanie tradycyjnej formy i wysokości dachu oraz proporcji wysokości dachu do wysokości zrębu (ściany);
  - 3) rozbudowę istniejących obiektów nie więcej niż o 50% dotychczasowej kubatury pod warunkiem zachowania parametrów określonych w ust. 5;
5. Dla zabudowy uzupełniającej ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki mieszkaniowej 0,20
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki usługowej 0,35
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy działki mieszkaniowej 0,35
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy działki usługowej 0,50
  - 5) maksymalna liczba kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej 2
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji dla zabudowy usługowej 3
  - 7) maksymalna wysokość kalenicy 15,0 m
  - 8) dach stromy symetryczny, kryty dachówką o kącie nachylenia połaci dachowej dostosowanej do zabudowy sąsiedniej - minimalnie 38°
  - 9) minimalne odległości linii zabudowy od dróg i ulic:
    - a) gminnych oraz wewnętrznych niepublicznych (KD VI, KD VII i KD 1/2, KL 1/2) 8 m - 12 m
    - b) wojewódzkich (KD V, KL 1/2) 15 m
    - c) krajowych (KG 1/2, KD IV, KD III) 20 m
- 10) zespół zabudowy obejmujący co najmniej 5 działek, uzupełniający istniejący układ urbanistyczny wsi, winien charakteryzować się jednakowymi lub zbliżonymi do siebie następującymi elementami kształtowania architektonicznego i urbanistycznego:
- a) jednakową linią zabudowy,
  - b) jednakową odległością między budynkami oraz zbliżonymi do siebie wymiarami frontów budynków,
  - c) formą dachu i wysokością budynku.
- 11) dla zabudowy lokalizowanej w sąsiedztwie istniejących rowów cieków i potoków zapewnić zabezpieczenie przed wodami powodziowymi w uzgodnieniu z właściwym organem administracji.
6. Dla zabudowy, o której mowa w ust. 4, ustala się następujące warunki podziału na działki:
- 1) minimalna wielkość działki dla obiektu wolno stojącego oraz zespołu zabudowy winna wynikać ze wskaźników określonych w ust. 5;
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej dopuszcza się możliwość zmiany wynikającej z ustaleń punktu 1 powierzchni działki w zakresie 15%, pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych;
  - 3) kształt działki - prostokątny lub zbliżony do prostokąta;
  - 4) granice oddzielające poszczególne działki - prostopadłe do dróg i ulic;
  - 5) dla zespołów zabudowy obejmujących 5 i więcej działek podział terenu winien być wykonany w oparciu o zaakceptowany przez organ Urzędu Gminy do spraw gospodarki przestrzennej, projekt zagospodarowania terenu opracowany zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) zabudowa w nowych zespołach w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi winna charakteryzować się jednakowymi lub wzajemnie do siebie zbliżonymi parametrami następujących elementów kształtowania architektonicznego i urbanistycznego:
    - a) jednakową linią zabudowy;
    - b) formą oraz wysokością dachu i jego układem kalenicy;
    - c) poziomem posadowienia podłogi parteru,
    - d) zastosowanymi materiałami wykończeniowymi,
    - e) jednakową odległością między budynkami lub ich zespołów i zbliżonymi do siebie wymiarami frontów budynków.
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy:
    - a) działki zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej 0,20
    - b) działki lub terenu zabudowy dla form odmiennych od wolno stojącej 0,25
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy:
    - a) działki zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej 0,35
    - b) terenu (działki) zabudowy dla form odmiennych od wolno stojącej 0,45
  - 4) maksymalna liczba kondygnacji:
    - a) zabudowa wolno stojąca 2
    - b) zabudowa o formach odmiennych od wolno stojącej 2,5
  - 5) maksymalna wysokość kalenicy 15 m
  - 6) dach stromy symetryczny, kryty dachówką o kącie nachylenia połaci dachowej dostosowanym do zabudowy istniejącej w granicach 38° - 45°
  - 7) minimalne odległości linii zabudowy od dróg i ulic:
    - a) gminnych i wewnętrznych niepublicznych (KD VII, KD VI, KD 1/2, KL 1/2) 7 m
    - b) wojewódzkich (KD V, KL 1/2) 15 m
    - c) krajowych (KD IV, KG 1/2) 30 m
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki podziału na działki:
- 1) minimalna wielkość działki dla zabudowy wolno stojącej oraz zabudowy o formach odmiennych od wolno stojącej winna wynikać ze wskaźników określonych w ust. 3,
  - 2) dopuszcza się możliwość zmiany, wynikającej z ustaleń punktu 1 powierzchni działki, o 15 % pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych,
  - 3) układ i kształt działek odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu, przy zachowaniu:
    - wymagań ochrony przeciwpożarowej,
    - przepisów ochrony środowiska,
    - wytycznych projektowania dróg i ulic,
    - warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - warunków zagospodarowania określonych w przepisach niniejszej uchwały,
  - warunków w zakresie obsługi technicznej,
- 4) podział na działki winien zapewnić realizację zaakceptowanego przez właściwy organ Urzędu Gminy d/s gospodarki przestrzennej i budownictwa, układu kompozycyjnego zespołu zabudowy przedstawionego w formie koncepcji przestrzennej lub projektu zagospodarowania terenu, spełniającego wymogi ustawy Prawo budowlane.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się wykonanie wspólnej reparcelacji gruntów lub podziału na działki w obrębie całego terenu w liniach rozgraniczających - przed wydaniem pozwolenia na budowę dla pojedynczego obiektu jak i całego zespołu.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość podjęcia działań inwestycyjnych na zasadach przewidzianych w przepisach dotyczących ustalenia granic gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne.

## § 14

1. Wyznacza się tereny zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczane na rysunku planu symbolem MN, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wraz z funkcjami towarzyszącymi realizowaną w formach zorganizowanych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:
  - 1) usług, funkcjonujących wyłącznie w pomieszczeniach wbudowanych w obiekty mieszkaniowe;
  - 2) zieleni urządzonej o funkcjach ochronnych, kompozycyjnych i rekreacyjnych;
  - 3) obiektów infrastruktury technicznej.

## § 15

1. Dla terenów administracji i usług publicznych oznaczonych na rysunku symbolem UP ustala się jako przeznaczenie podstawowe:
  - 1) usługi oświaty, zdrowia, sportu, opieki społecznej i kultury;
  - 2) administrację publiczną, łączności oraz administrację specjalną;
  - 3) obiekty kultu religijnego.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:
  - 1) usług komercyjnych i handlu;
  - 2) mieszkalnictwa jednorodzinnego;
  - 3) obiektów infrastruktury technicznej i zaplecza technicznego gospodarki komunalnej;



- 4) zieleni urządzonej o funkcjach ochronnych i kompozycyjnych i rekreacyjnych.
3. Zakres wykorzystania terenów pod funkcje podstawowe oraz pod funkcje dopuszczalne o których mowa w ust. 1, winien wynikać z decyzji Zarządu Gminy indywidualnie podejmowanych dla każdego wyznaczonego terenu na podstawie analizy stopnia zaspokojenia podstawowych potrzeb w zakresie usług publicznych.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się modernizację, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów oraz realizację nowych wg następujących zasad:
- 1) dostosowanie bryły budynku do lokalnej tradycji kształtowania zabudowy w zakresie skali zabudowy i ukształtowania bryły;
  - 2) wysokość budynku lub jego kalenicy nie powinna przekraczać wysokości 15 m. liczba kondygnacji - 3 (trzecia kondygnacja zalecana jako użytkowe poddasze);
  - 3) minimalna linia zabudowy od dróg i ulic 15 m.

## § 16

1. Dla terenów usług komercyjnych i handlu oznaczonych na rysunku planu symbolem U, ustala się jako przeznaczenie podstawowe:
- 1) obsługę działalności gospodarczej (biura, agencje, banki);
  - 2) handel hurtowy i detaliczny (centrum handlowe, sklepy, magazyny);
  - 3) usługi turystyki (motele, hotele, pensjonaty);
  - 4) gastronomię i usługi rzemieślnicze dla obsługi mieszkańców;
  - 5) zieleni urządzonej o funkcjach ochronnych i kompozycyjnych.
2. Dla terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:
- 1) mieszkalnictwa jednorodzinne;
  - 2) drobnych i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych oraz obsługi komunikacji spełniających warunki określone w § 6 niniejszej uchwały;
  - 3) usług publicznych;
  - 4) obiektów infrastruktury komunalnej, zaplecza technicznego gospodarki komunalnej oraz obsługi rolnictwa.
3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2, można lokalizować pod warunkiem:
- 1) że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
  - 2) zachowania zasady, aby istniejące i projektowane obiekty i urządzenia nie zajęły łącznie więcej niż 30% powierzchni danego terenu.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, wymagana jest realizacja zabudowy w formach zorganizowanych w granicach całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, lub wydzielonej funkcjonalnie jego części.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) zabudowa zespołów w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi winna charakteryzować się jednakowymi lub wzajemnie do siebie zbliżonymi następującymi parametrami kształtowania architektonicznego i urbanistycznego:
    - a) jednakową linią zabudowy;
    - b) zbliżonymi odległościami między budynkami i zbliżonymi do siebie wymiarami frontów budynków;
    - c) wysokością budynków i formą ich zadaszenia;
    - d) zasadami kształtowania bryły i kompozycji elewacji.
  - 2) wskaźnik zabudowy wydzielonej działki:
 

|               |     |
|---------------|-----|
| a) maksymalny | 0,4 |
| b) minimalny  | 0,3 |
  - 3) intensywność wydzielonej działki:
 

|               |      |
|---------------|------|
| a) maksymalna | 0,8  |
| b) minimalna  | 0,45 |
  - 4) wysokość zabudowy:
 

|               |        |
|---------------|--------|
| a) maksymalna | 15,0 m |
| b) minimalna  | 10,0 m |
  - 5) dach stromy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowej w granicach 35-38°
  - 6) minimalne odległości linii zabudowy od dróg i ulic:
 

|                                          |       |
|------------------------------------------|-------|
| a) gminnych, wojewódzkich i wewnętrznych | 15 m  |
| b) krajowej - KG 1/2                     | 30 m  |
| - KD I                                   | 120 m |
6. Dopuszcza się zmianę warunków i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ust. 5 pkt 4,5 pod warunkiem:
- 1) przedłożenia Zarządowi Gminy odpowiedniej propozycji nowych warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w formie koncepcji przestrzennej dla zespołu zabudowy w obszarze obejmującym co najmniej 1 ha (zalecana 3 ha)

- 2) zespół ograniczony zostanie układem zieleni o szerokości co najmniej 25 m wraz z ciągami pieszymi.
  - 3) wydana zostanie decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cały obszar objęty koncepcją.
  - 4) zachowane zostaną ustalenia określone w ust. 5 pkt 1, 2, 3 i 6
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki podziału na działki i reparcelacji:
- 1) układ i kształt działek odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu, przy zachowaniu:
    - wymagań ochrony przeciwpożarowej,
    - przepisów ochrony środowiska,
    - wytycznych projektowania dróg i ulic,
    - warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
  - warunków zagospodarowania określonych w przepisach niniejszej uchwały,
  - warunków w zakresie obsługi technicznej.
  - 2) minimalna wielkość działki winna wynikać ze wskaźników oraz zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ust. 5.
  - 3) granice oddzielające poszczególne działki wyznaczone prostopadłe do dróg i ulic.
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się, przed wydaniem pozwolenia na budowę, wykonanie wspólnej reparcelacji gruntów lub podziałów na działki w obrębie całego terenu w liniach rozgraniczających, lub jego wydzielonego fragmentu, gdy istniejący podział nie spełnia warunków określonych w przepisach niniejszej uchwały.

## § 17

1. Dla terenów usług i drobnej wytwórczości, oznaczonych na rysunku planu symbolem UR, ustala się jako przeznaczenie podstawowe:
- 1) obsługę działalności gospodarczej;
  - 2) handel hurtowy i detaliczny;
  - 3) usługi turystyki,
  - 4) nieuciążliwe obiekty produkcyjne oraz obsługi komunikacji, spełniające warunki określone w § 6 niniejszej uchwały.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:
- 1) obiektów infrastruktury komunalnej oraz zaplecza technicznego gospodarki komunalnej;
  - 2) usług publicznych;
  - 3) zieleni urządzonej;
  - 4) mieszkalnictwa.
3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2, można lokalizować pod warunkiem:
- 1) że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
  - 2) zachowania zasady, aby istniejące i projektowane obiekty i urządzenia nie zajęły łącznie więcej niż 30% powierzchni danego terenu.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się utrzymanie, przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej oraz lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w ust. 1 i 2.
5. W stosunku do zabudowy modernizowanej i przebudowywanej, o której mowa w ust. 4, ustala się następujące wymagania:
- 1) dostosowanie do lokalnej tradycji kształtowania zabudowy w zakresie skali i ukształtowania bryły;
  - 2) przywrócenie lub utrzymanie tradycyjnej formy i wysokości dachu.
6. Dla zabudowy uzupełniającej ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy wydzielonej działki 0,30
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wydzielonej działki 0,50
  - 3) maksymalna liczba kondygnacji 2
  - 4) maksymalna wysokość kalenicy 15 m
  - 5) dach stromy symetryczny, kryty dachówką, o kącie nachylenia połaci dachowej dostosowanym do zabudowy istniejącej, w granicach 35-45°
  - 6) minimalna odległość zabudowy od dróg i ulic:
 

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| a) gminnych i wojewódzkich | 12 m             |
|                            | (zalecane 15 m), |
| b) krajowej (KG 1/2)       | 20 m             |
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki podziału na działki:



- 1) minimalna wielkość działki dla zabudowy wolno stojącej oraz zespołu zabudowy winna wynikać ze wskaźników określonych w ust. 6
- 2) dopuszcza się możliwość zmiany wynikającej z ustalenia punktu 1 powierzchni działki o 15% pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych.

## § 18

Dla terenów wód otwartych oznaczonych na rysunku planu symbolem **W**, ustala się:

- 1) ochronę istniejących cieków wraz z ochroną ich obudowy biologicznej o szerokości co najmniej 15 m;
- 2) ochronę istniejących stawów z możliwością ich wykorzystania na cele rybackie lub rekreacyjne z zastrzeżeniem zawartym w § 7 i 19.

## § 19

1. Wyznacza się tereny łąk i zieleni z podstawowym przeznaczeniem pod:
  - 1) łąki i zieleni o funkcjach ochronnych z wykluczeniem zabudowy - oznaczone symbolem **ZR<sub>e</sub>**;
  - 2) zieleni urządzonej o funkcjach ochronnych i kompozycyjnych związaną z terenami budowlanymi i komunikacyjnymi z możliwością lokalizowania ciągów pieszych, dróg dojazdowych, parkingów - oznaczone symbolem **ZR<sub>k</sub>**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) ochronę istniejącej szaty roślinnej występującej pojedynczo lub w zespołach i ekosystemach wraz z zaleceniem jego powiększenia obszarowego i wzbogacenia gatunkowego, ze szczególnym uwzględnieniem:
    - a) starodrzewu i alei, szpalerów i układów swobodnie komponowanych,
    - b) zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
    - c) ciągów zieleni związanych z ciekami i zbiornikami wodnymi,
    - d) ekosystemów łąkowych i łąkowo - leśnych;
  - 2) utrzymanie dotychczasowych form i funkcji rolnych,
  - 3) realizację nowych zespołów zieleni w formach komponowanych i swobodnych łącznie z zagospodarowaniem dopuszczonym w § 19 ust. 1 pkt. 2.
  - 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury komunalnej (ujęć wody, przepompowni ścieków, stacji redukcyjno - pomiarowych gazu, stacji transformatorowych).

## § 20

1. Wyznacza się tereny zieleni parkowej i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**, obejmujące chronione tereny założen parkowo - pałacowych oraz kulturowych założen parkowo - leśnych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) ochronę założenia parkowego i rewitalizację najcenniejszych jego fragmentów z uwzględnieniem zasad kompozycyjnych;
  - 2) pielęgnację zadrzewień i zespołów o cechach naturalistycznych i swobodnie kształtowanych;
  - 3) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, ciągów pieszo-jezdnych, parkingów oraz obiektów sportowych i rekreacyjnych (miejsc wypoczynku);
  - 4) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych o funkcjach mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych.

## § 21

1. Wyznacza się tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów oraz innych niezbędnych obiektów budowlanych.

## § 22

1. Wyznacza się tereny upraw rolniczych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZ**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, wyklucza się zabudowę, w tym zabudowę mieszkaniową i zagrodową oraz związaną z produkcją rolną i inną działalnością gospodarczą.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
  - 1) przeznaczenie części terenów pod zadrzewienie i zakrzewienie;
  - 2) lokalizację stawów i zbiorników oraz ich ochronę;
  - 3) lokalizację sieci infrastruktury komunalnej;
  - 4) lokalizację obiektów infrastruktury komunalnej obejmujących ujęcia wody, przepompownie, zakłady uzdatniania wody, stacje redukcyjno-pomiarowe gazu i stacje transformatorowe.

## § 23

1. Ustala się tereny lasów i doleśń, oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, zagospodarowanie i użytkowanie winno wynikać z planów urządzania lasów oraz przebiegu granicy rolno - leśnej z uwzględnieniem zasad leśnictwa zrównoważonego.

## § 24

1. Wyznacza się tereny infrastruktury komunalnej, obejmujące:
  - 1) urządzenia gazownictwa oznaczone na rysunku planu symbolem **E<sub>g</sub>**;
  - 2) urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków oznaczone na rysunku planu symbolem **E<sub>k</sub>**.
2. Uciążliwości obiektów wskazanych w ust. 1 nie powinny przekraczać granic terenów budowlanych o funkcjach mieszkaniowych i usługowych.

## ROZDZIAŁ IV

### Przepisy końcowe

## § 25

Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec zatwierdzonego uchwałą nr 163/92 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 27 lipca 1992 r. roku w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec (Dziennik Urzędowy Województwa Jeleniogórskiego z 1992 r. nr 18', poz. 193', z 1993 r. nr 9, poz. 71, z 1994 r. nr 44, poz. 201, z 1997 r. nr 26, poz. 50, z 1997 r. nr 26, poz. 51, 1997 r. nr 26, poz. 52), w części dotyczącej wsi **L a g ó w**.

## § 26

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:
  - dla terenów oznaczonych **MN** dotychczas przeznaczonych na cele rolne - 15%
  - dla terenów oznaczonych **U** dotychczas przeznaczonych na cele rolne 20 %
2. Nie ustala się stawki procentowej do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami **MR**, **UR** i **UP**

## § 27

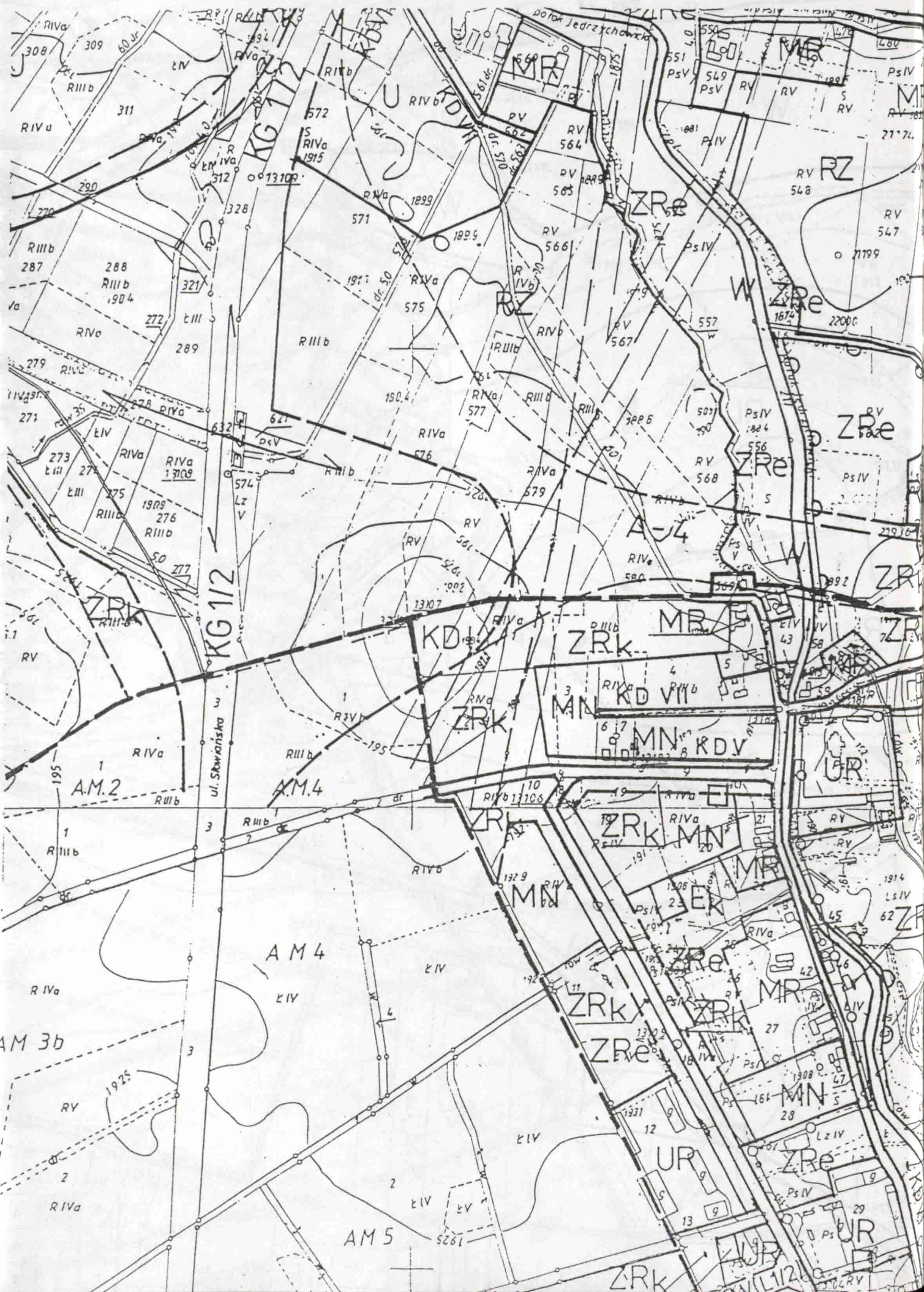
Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

## § 28

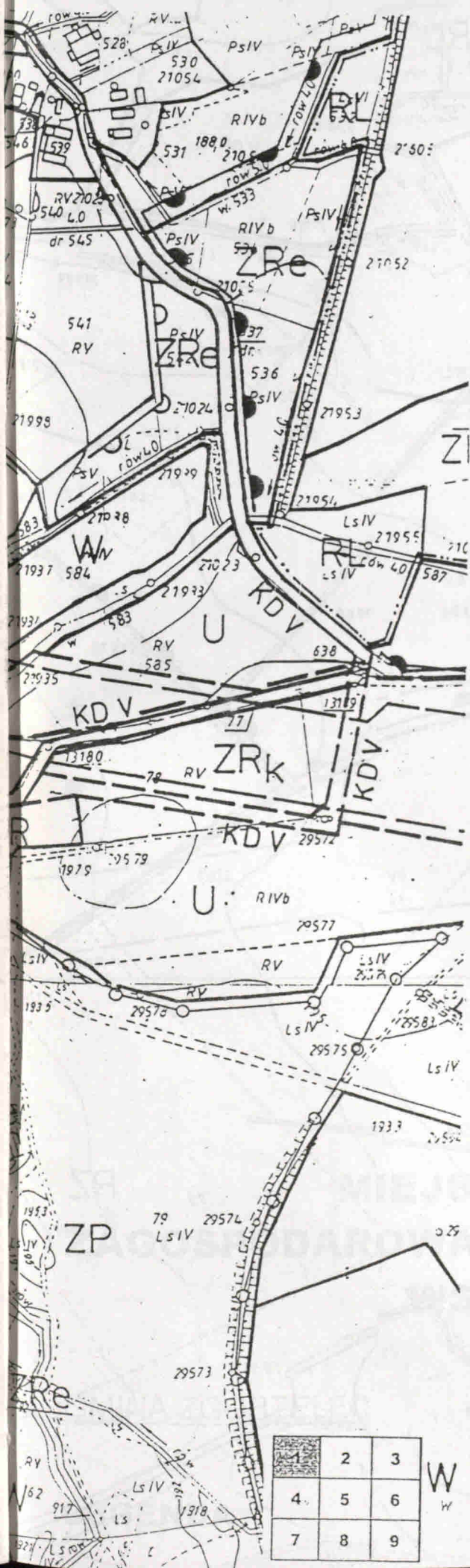
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Jeleniogórskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Zgorzelec  
Ewa Szymańska

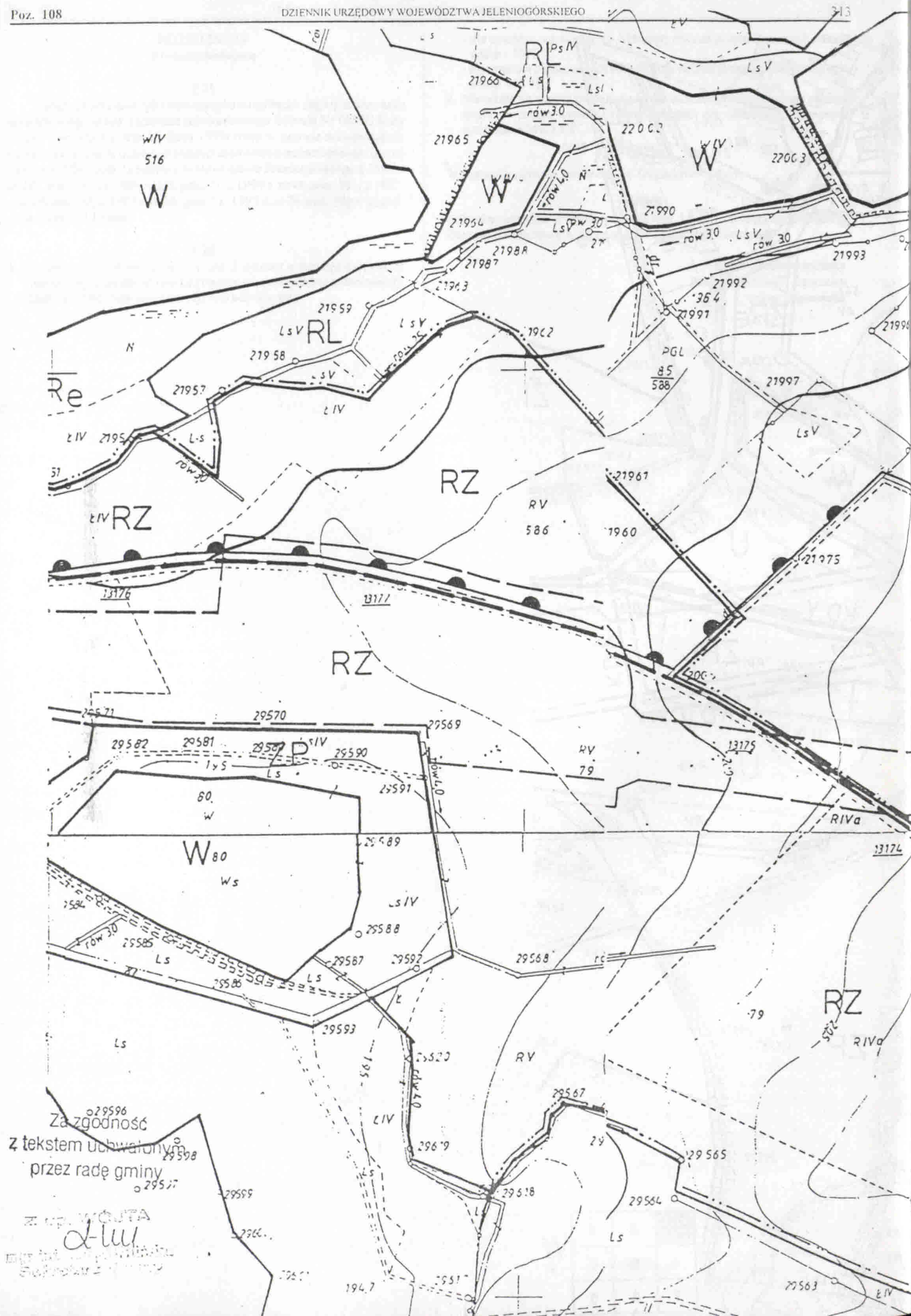




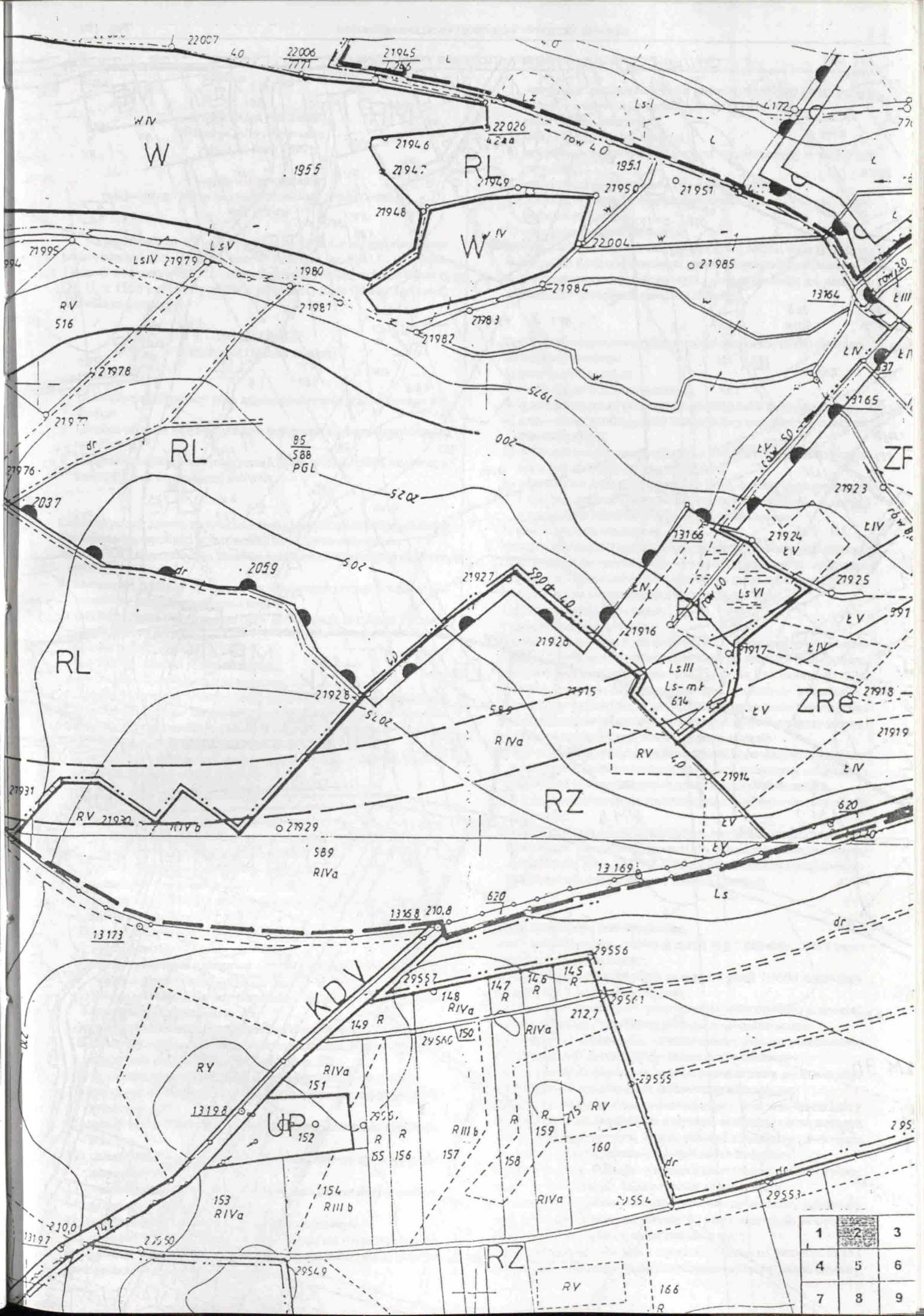




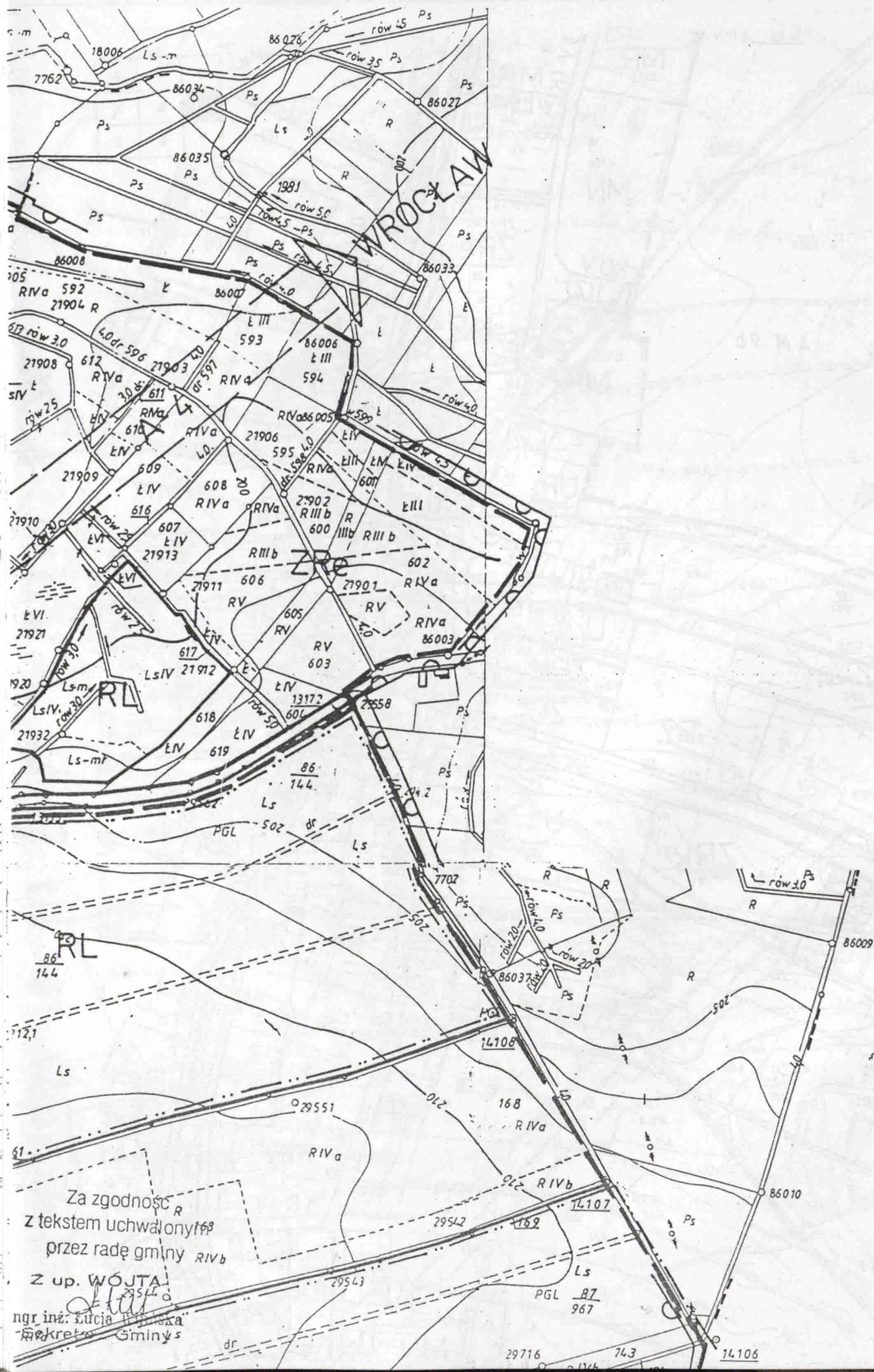














**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WSI ŁAGÓW**

GMINA ZGORZELEC

SKALA 1:5000

**LEGENDA**

|   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 4 | 5 | 6 |
| 7 | 8 | 9 |

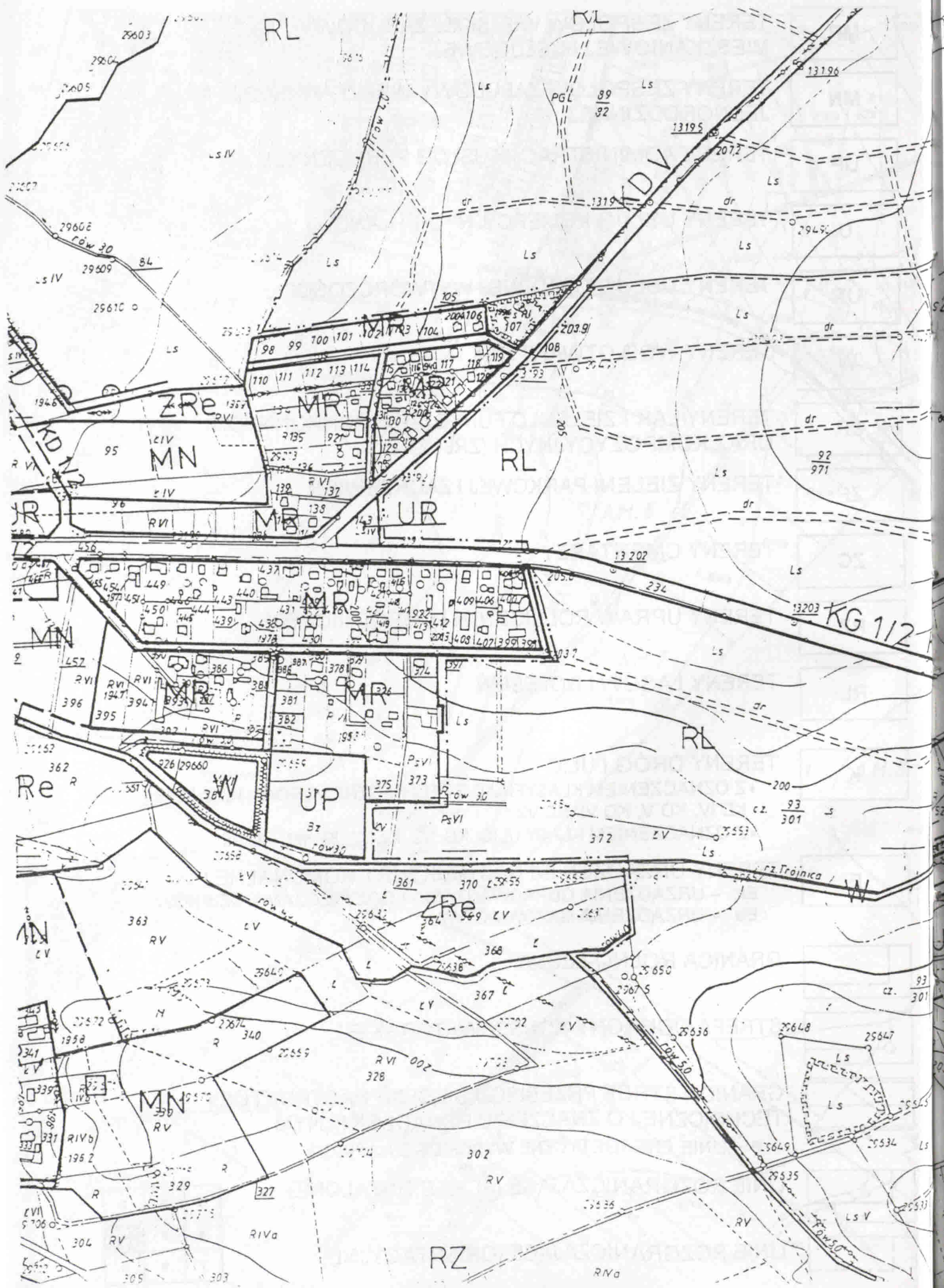




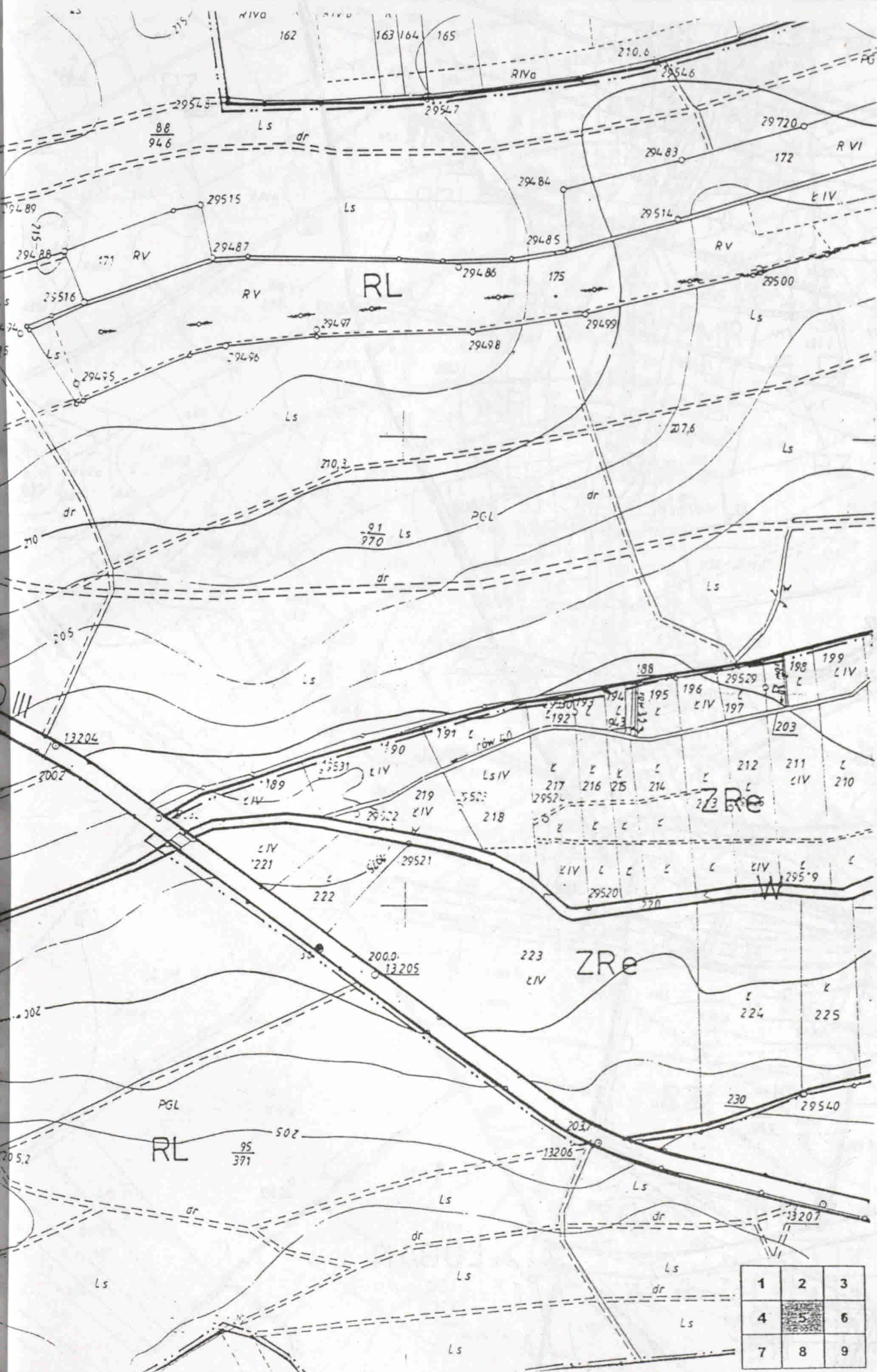








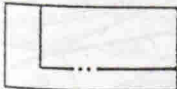
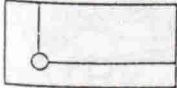
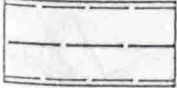
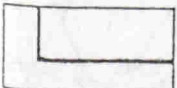
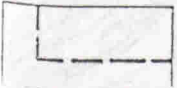










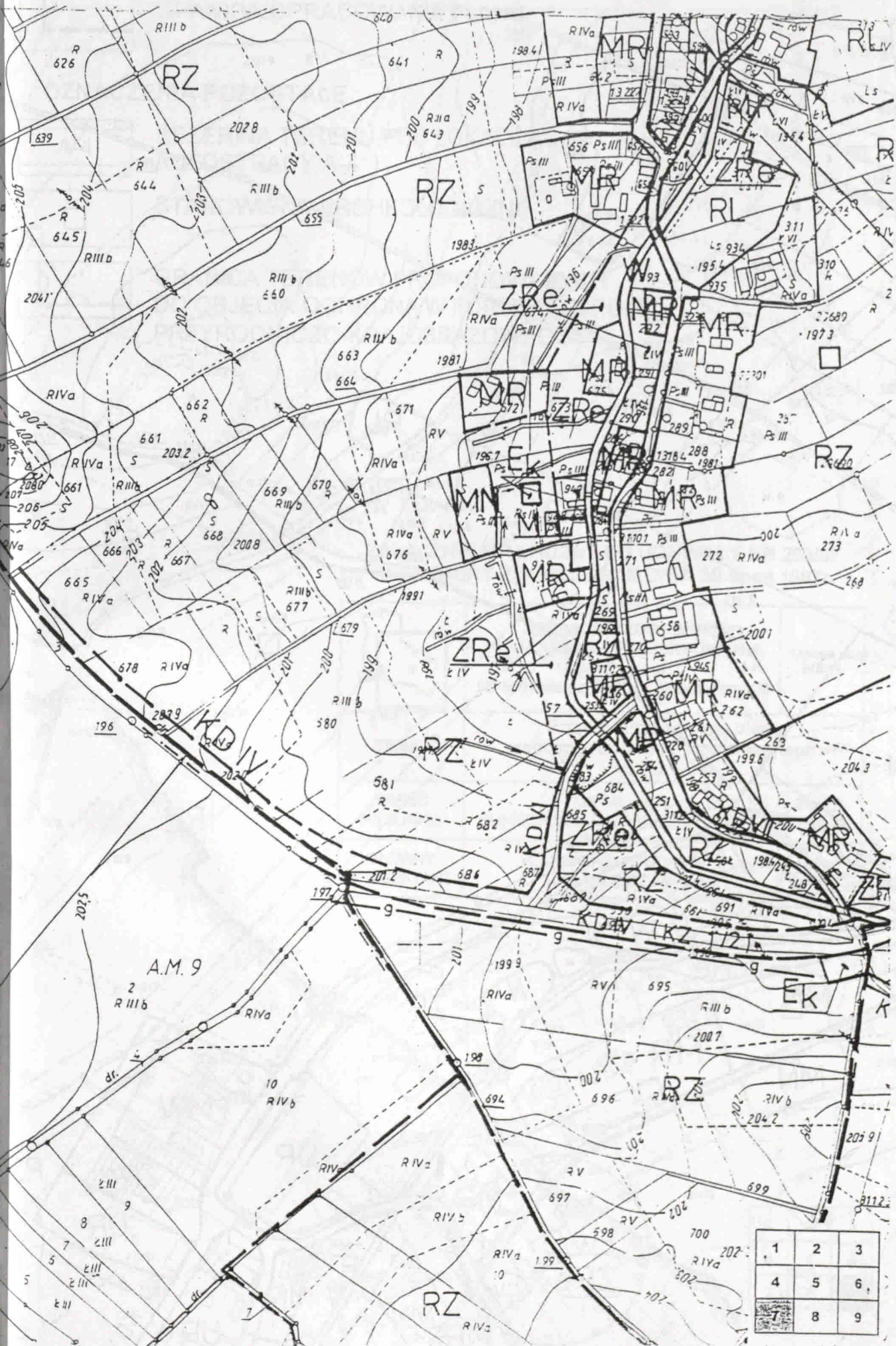
|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MR                                                                                 | TERENY ZESPOŁÓW WIEJSKIEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ                                                                                                                                                                    |
| MN                                                                                 | TERENY ZESPOŁÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ                                                                                                                                                                           |
| UP                                                                                 | TERENY ADMINISTRACJI I USŁUG PUBLICZNYCH                                                                                                                                                                                        |
| U                                                                                  | TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH I HANDLU                                                                                                                                                                                              |
| UR                                                                                 | TERENY USŁUG I DROBNEJ WYTWÓRCZOŚCI                                                                                                                                                                                             |
| W                                                                                  | TERENY WÓD OTWARTYCH                                                                                                                                                                                                            |
| ZR                                                                                 | TERENY ŁĄK I ZIELENI O FUNKCJACH OCHRONNYCH ORAZ KOMPOZYCYJNYCH (ZR <sub>e</sub> i ZR <sub>k</sub> )                                                                                                                            |
| ZP                                                                                 | TERENY ZIELENI PARKOWEJ I ZADRZEWIEŃ                                                                                                                                                                                            |
| ZC                                                                                 | TERENY CMENTARZY                                                                                                                                                                                                                |
| RZ                                                                                 | TERENY UPRAW ROLNICZYCH I OGRODNICZYCH                                                                                                                                                                                          |
| RL                                                                                 | TERENY LASÓW I DOLESIEŃ                                                                                                                                                                                                         |
| K                                                                                  | TERENY DRÓG I ULIC <ul style="list-style-type: none"> <li>• Z OZNACZENIEM KLASYFIKACJI TECHNICZNEJ DROGI: KD I, KD III, KD IV, KD V, KD VI, KD VII</li> <li>• Z OZNACZENIEM KLASY ULIC: KG 1/2, KZ1/2, KL 1/2, KD1/2</li> </ul> |
| E                                                                                  | TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY KOMUNALNEJ <ul style="list-style-type: none"> <li>Ek – URZĄDZENIA ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW,</li> <li>Eg – URZĄDZENIA GAZOWNICTWA</li> </ul>                                          |
|  | GRANICA ROLNO-LEŚNA                                                                                                                                                                                                             |
|  | STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ                                                                                                                                                                                                 |
|  | GRANICA STREF PRZEBIEGU SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM<br>e – LINIE ENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA                                                                                                 |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE (ŚCIŚLE USTALONE)                                                                                                                                                                                         |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE (ORIENTACYJNE)                                                                                                                                                                                            |

|   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 4 | 5 | 6 |
| 7 | 8 | 9 |

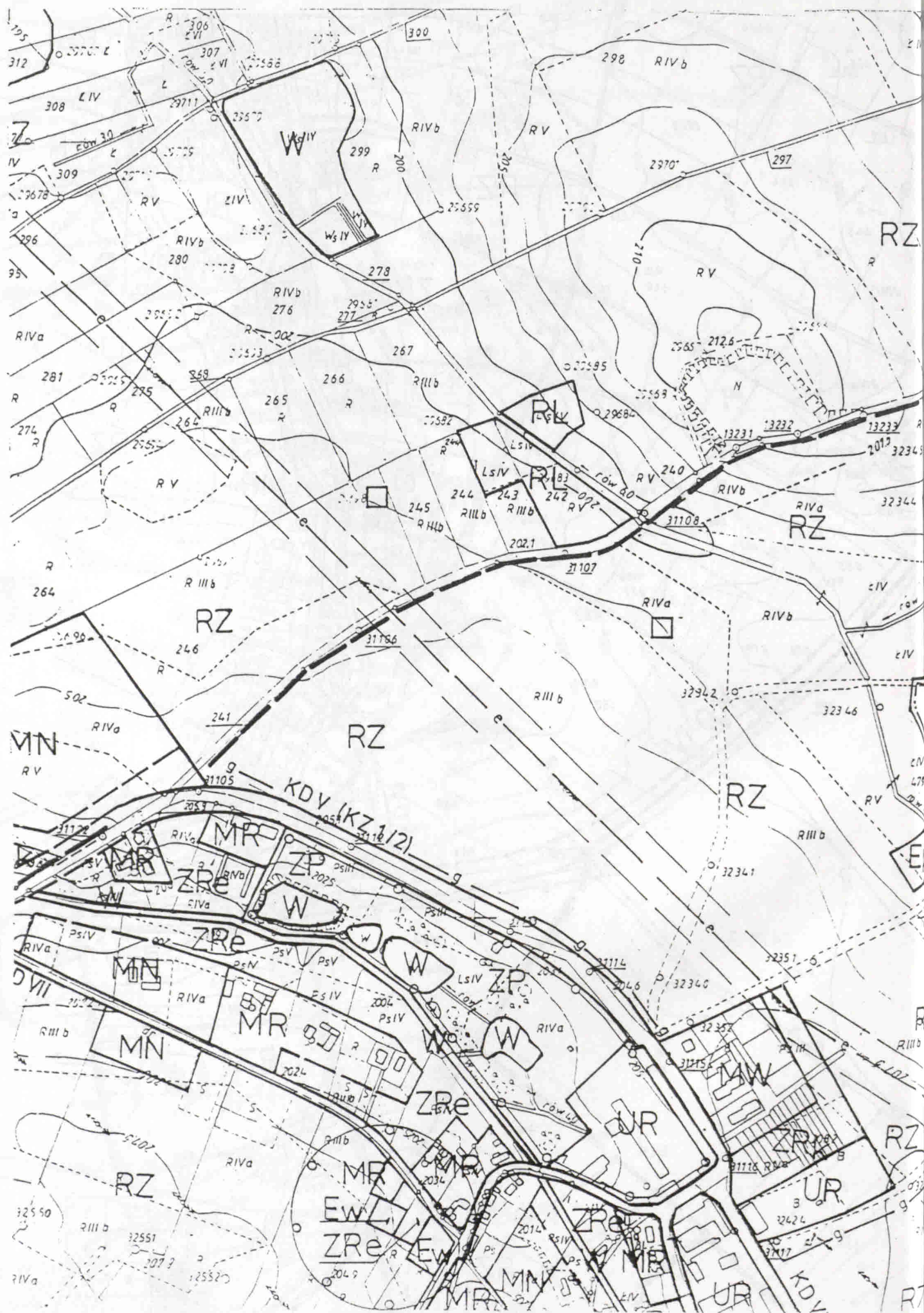




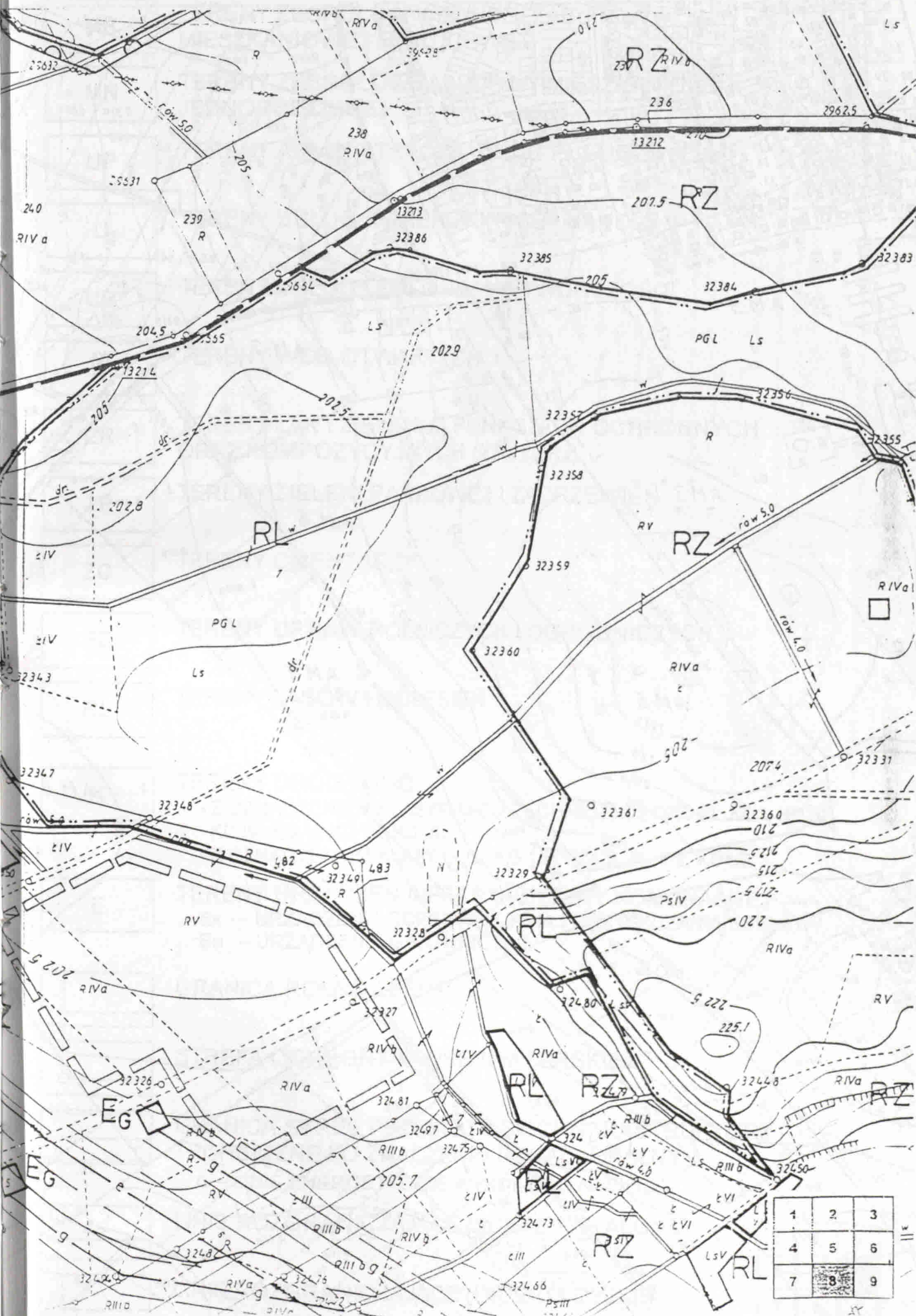




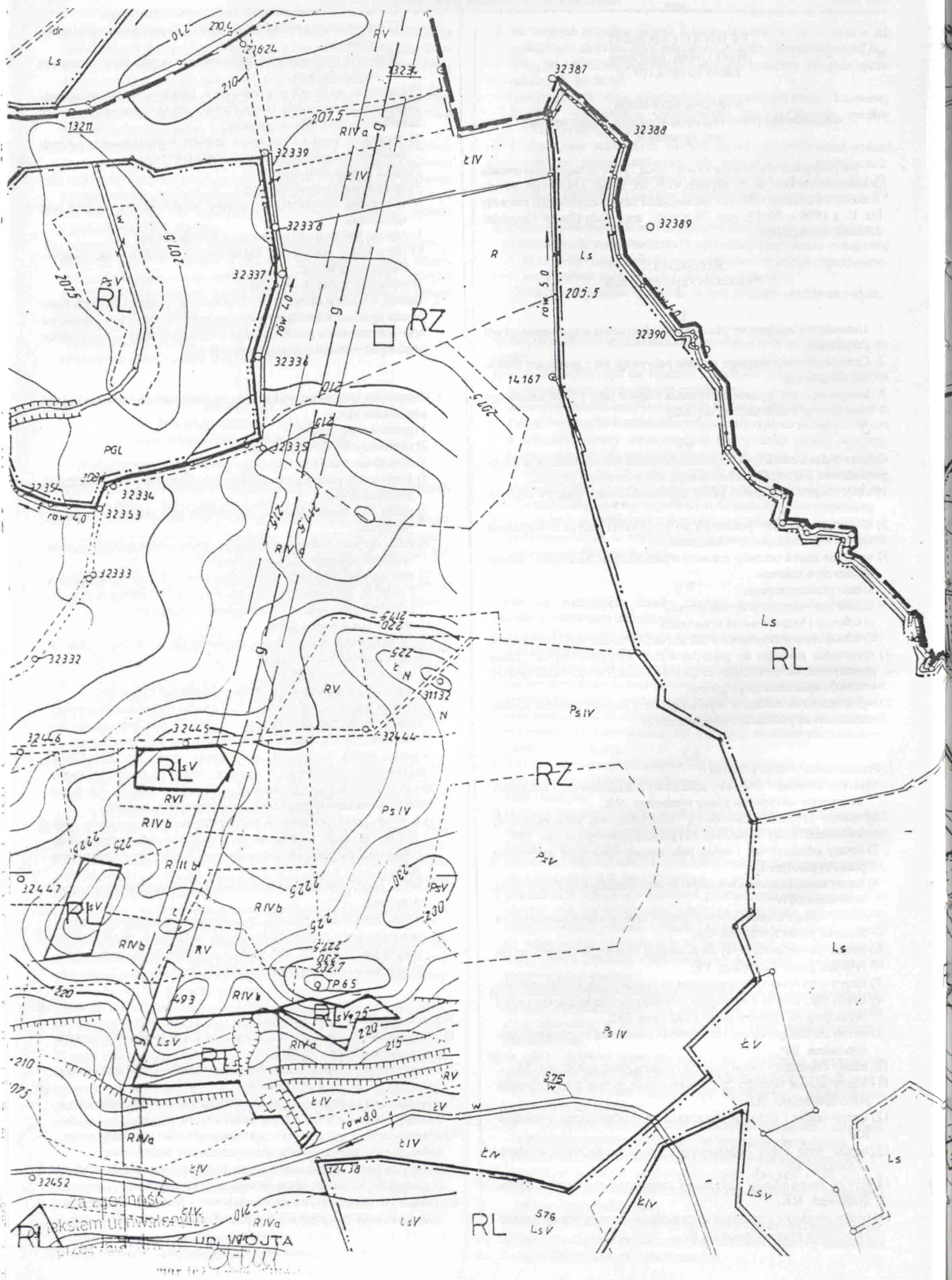




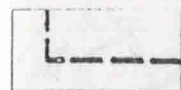






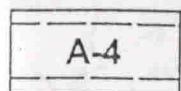




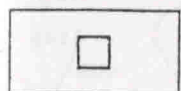


GRANICA OPRACOWANIA PLANU

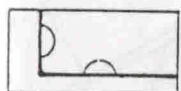
### OZNACZENIA POZOSTAŁE



REZERWA TERENU POD LOKALIZACJĘ  
AUTOSTRADY A-4



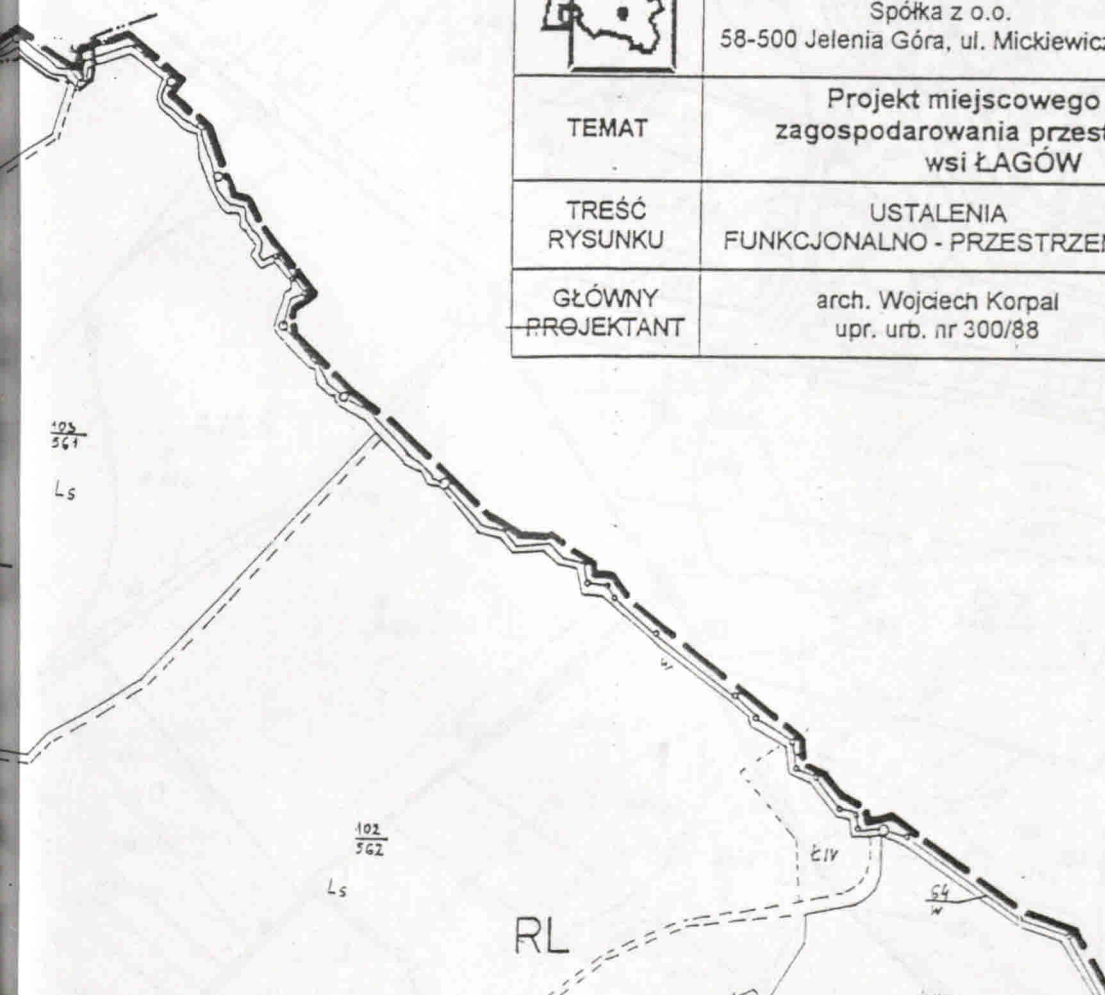
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE



GRANICA TERENÓW PROPONOWANYCH  
DO OBJĘCIA OCHRONĄ W FORMIE ZESPOŁU  
PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO UCHWAŁY NR 263/97  
RADY GMINY ZGORZELEC Z DNIA 30 lipca 1997r.

|                      |                                                                                                                |                    |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|                      | JELENIÓGÓRSKIE BIURO<br>PLANOWANIA I PROJEKTOWANIA<br>Spółka z o.o.<br>58-500 Jelenia Góra, ul. Mickiewicza 26 | Umowa nr<br>245/95 |
| TEMAT                | Projekt miejscowego planu<br>zagospodarowania przestrzennego<br>wsi ŁAGÓW                                      |                    |
| TREŚĆ<br>RYSUNKU     | USTALENIA<br>FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE                                                                       | SKALA<br>1:5000    |
| GŁÓWNY<br>PROJEKTANT | arch. Wojciech Korpai<br>upr. urb. nr 300/88                                                                   | LIPIEC<br>1997     |



|   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 4 | 5 | 6 |
| 7 | 8 | 9 |



## 109

UCHWAŁA NR 264/97  
Rady Gminy Zgorzelec  
z dnia 30 lipca 1997 r.

w sprawie uchwalenia  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi Jerzmanki

Na podstawie art. 26 ustawy z 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z 08 marca 1990 r., o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) Rada Gminy Zgorzelec uchwala, co następuje:

## ROZDZIAŁ I

## Przedmiot i zakres ustaleń

## § 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi *Jerzmanki*.
2. Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami obrębu wsi *Jerzmanki*.
3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:5000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

## § 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie warunków prowadzenia gospodarki przestrzennej na obszarze wsi, poprzez:

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów objętych planem;
- 2) stworzenie podstaw prawnych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) ustalenie zasad ochrony interesów publicznych, lokalnych i ponadlokalnych w zakresie:
  - a) ładów przestrzennego,
  - b) ochrony wartości przyrodniczych,
  - c) ochrony i kształtowania krajobrazu,
  - d) funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej i komunalnej,
- 4) stworzenie podstaw do podejmowania skoordynowanych działań inwestycyjnych zmierzających do transformacji użytkowania terenów i rozwoju ekonomicznego gminy;
- 5) ograniczenie konfliktów wynikających z podejmowanych działań różnorodnych podmiotów gospodarczych.

## § 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
  - 1) tereny zespołów wiejskiej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**;
  - 2) tereny zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
  - 3) tereny administracji i usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**;
  - 4) tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
  - 5) tereny usług i drobnej wytwórczości i obsługi rolnej oznaczone na rysunku planu symbolem **UR**;
  - 6) tereny powierzchniowej eksploatacji surowców oznaczone na rysunku planu symbolem **PE**;
  - 7) tereny wód otwartych oznaczone na rysunku planu symbolem **W**;
  - 8) tereny łąk i zieleni o funkcjach ochronnych oraz kompozycyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem **ZR**;
  - 9) tereny zieleni parkowej i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
  - 10) tereny cmentarzy oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**;
  - 11) tereny upraw rolniczych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**;
  - 12) tereny lasów i dolesień oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**;
  - 13) tereny dróg i ulic publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **K**;
  - 14) tereny komunikacji kolejowej oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**;
  - 15) tereny obiektów i urządzeń infrastruktury komunalnej oznaczone na rysunku planu symbolem **E**;

- 16) tereny prawnej ochrony środowiska kulturowego;
  - 17) strefy lokalizacji obiektów fermowych oraz produkcji i obsługi rolnictwa;
  - 18) tereny przebiegu sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się ich przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne oraz zasady zagospodarowania poprzez określenie w zależności od potrzeb:
    - 1) warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego;
    - 2) zasad obsługi technicznej;
    - 3) zasad obsługi komunikacyjnej;
    - 4) czasowego wykorzystania terenów wyznaczonych w planie pod zabudowę;
    - 5) zakresu funkcji podstawowych i dopuszczalnych;
    - 6) warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
    - 7) warunków podziału na działki;
  3. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego – na zasadach ustalonych w przepisach niniejszej uchwały.

## § 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica rolno - leśna;
  - 2) strefa ochrony konserwatorskiej;
  - 3) oznaczenie standardu technicznego dróg i ulic oraz wjazdów;
  - 4) granica stref przebiegu sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym;
  - 5) strefa lokalizacji obiektów fermowych oraz produkcji i obsługi rolnictwa;
  - 6) ściśle ustalone linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
  - 7) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania do uściślenia w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - 8) granica opracowania planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią informacje uzupełniającą do ustaleń planu:
  - 1) stanowiska archeologiczne;
  - 2) orientacyjne granice strefy ochrony pośredniej ujęć wody.
3. Określone na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania mogą zostać zmienione w stosunku do linii oznaczonych na rysunku planu w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o projekt zagospodarowania terenu inwestycji oraz uzyskane uzgodnienia lub decyzje wymagane ustawą i przepisami szczególnymi, w następującym zakresie:
  - 1) o 10 m, jeżeli przebiegają między terenami budowlanymi oraz między terenami budowlanymi a terenami zieleni urządzonej o funkcjach ochronnych i kompozycyjnych oznaczonych symbolem **ZRk**,
  - 2) o 5 m, jeżeli przebiegają między terenami budowlanymi a terenami dróg i ulic,
  - 3) o 5 m, jeżeli przebiegają między terenami budowlanymi a terenami otwartymi nie przewidzianymi do zabudowy, oznaczonymi symbolami: **ZRe**, **ZP**, **RZ** i **RL** – pod warunkiem zachowania przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

## § 5

W planie rozumie się pod określeniem:

- 1) **plan** - ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunek planu** - rysunek planu na mapie w skali 1:5000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczenie dopuszczalne** - przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) **teren** - obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków w układzie wolno



- stojącym, bliźniaczym, szeregowym, a także budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków;
- 7) *wskaźnik zabudowy działki* - stosunek powierzchni zabudowy obiektu do powierzchni działki, na której został zlokalizowany;
  - 8) *intensywność zabudowy działki* - stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych i przyziemnych do powierzchni działki (terenu), na której został zlokalizowany;
  - 9) *wysokość kalenicy budynku* - wysokość liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do poziomu najwyższej części kalenicy;
  - 10) *wysokość budynku lub jego części* - wysokość liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do górnej płaszczyzny stropu lub stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej;
  - 11) *zorganizowane formy realizacji zabudowy* - zespoły zabudowy ukształtowane w oparciu o projekty zagospodarowania terenu opracowane zgodnie z przepisami ustawy Prawo Budowlane, których zakres wspólnej realizacji, w granicach wyznaczonych terenów, winien obejmować co najmniej:
    - podział na działki i reparcelację gruntu,
    - uzbrojenie techniczne,
    - wjazdy i podłączenia do dróg publicznych.

## ROZDZIAŁ II

### Przepisy ogólne obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

#### § 6

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów budowlanych wymienionych w 3, wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

- 1) na terenach wyznaczonych na cele budowlane dopuszcza się wyłącznie utrzymanie i lokalizowanie obiektów mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych nieuciążliwych, nie wywołujących stałych lub okresowych uciążliwości dla środowiska i mieszkańców;
- 2) ewentualne uciążliwości dla mieszkańców wywołane przez obiekty, o których mowa w pkt. 1, nie mogą wykraczać poza granice działki lokalizacji obiektu;
- 3) wyklucza się lokalizowanie nowych obiektów usługowych, produkcyjnych oraz infrastruktury technicznej zaliczonych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska w § 2 oraz zaliczonych do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska w § 3 pkt. 2, 3, 4, 5, i 8 (z wyjątkiem oznaczonych literami *d, k i l*) i 10 (z wyjątkiem oznaczonych literami *c, d, e, k, p i r*) rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa (Dz. U. Nr 52 poz. 284 z dnia 13 maja 1995 r.);
- 4) dla terenów budowlanych wymienionych w § 3 nie ustala się szczególnych warunków i standardów w zakresie ochrony środowiska poza warunkami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach oraz w § 6, 7 i 9 niniejszej uchwały;
- 5) zlokalizowanie obiektu uciążliwego lub mogącego pogorszyć stan środowiska, wykluczonego w pkt. 3, może nastąpić po opracowaniu i uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, zmieniającego ustalenia niniejszej uchwały;
- 6) dopuszczalne natężenie hałasu dla terenów budowlanych winno wynikać z aktualnie obowiązujących przepisów;
- 7) dopuszcza się utrzymanie i modernizację istniejących na terenie wsi obiektów usług produkcyjnych i technicznych wykluczonych w pkt 3 pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów w zakresie ochrony środowiska oraz wymogów zawartych w pkt 1 i 2.;
- 8) ustala się obowiązek opracowania ocen oddziaływania na środowisko dla wszystkich przedsięwzięć budowlanych dot. usług i działalności gospodarczej (nie tylko wymienionych w rozporządzeniu MOŚNiL z 13 maja 1995 r.) przewidzianych na terenach oznaczonych symbolem MR, MN, UR w odległości do 150 m od istniejących ujęć wody;
- 9) celem ochrony istniejących ujęć wód i urządzeń zaopatrzenia w wodę określa się na rysunku planu orientacyjną granicę strefy ochrony pośredniej ujęć wody.

#### § 7

1. Ustala się ochronę istniejącej szaty roślinnej występującej w formach pojedynczych oraz jako zespoły i ekosystemy, a w szczególności obejmującej:
  - 1) starodrzew - aleje, szpalery i układy swobodne,
  - 2) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
  - 3) ciągi zieleni związane z ciekami i zbiornikami wodnymi.

2. Na terenach zespołów zieleni, o których mowa w ust. 1, oraz w ich sąsiedztwie, zarówno oznaczonych na rysunku planu symbolen *ZR<sub>e</sub>*, *ZR<sub>k</sub>*, jak i położonych w obrębie terenów budowlanych oraz upraw rolniczych, ustala się:
  - 1) zakaz pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzenia drzew i krzewów;
  - 2) zakaz wysypywania, zakopywania oraz wylewania opadów i innych zanieczyszczeń;
  - 3) utrzymanie naturalnych siedlisk łąkowych i roślinności wodnej oraz w miarę możliwości ich powiększanie i wzbogacanie gatunków, z uwzględnieniem warunków określonych w § 19 i 20.
  - 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem w § 9 i 20
3. Dla zespołów starodrzewu i zabytkowych alei ustala się dodatkowo:
  - 1) konieczność zachowania strefy ochronnej o szerokości co najmniej 15 m wykluczającej lokalizację budynków i trwałego zagospodarowania terenu w urzędzenia i obiekty budowlane;
  - 2) zmianę stosunków wodnych, w tym poziomu wód gruntowych.

#### § 8

W zakresie ochrony środowiska kulturowego i ochrony zabytków plan ustala:

- 1) ochronę wpisanego do rejestru zabytków kościoła oraz parku postromantycznego z ogrodem ozdobnym;
- 2) dokonywanie każdorazowo uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych podejmowanych w obszarze strefy wyznaczonej na rysunku planu ochrony konserwatorskiej dla obiektów określonych w pkt. 1;
- 3) w odniesieniu do obiektów objętych spisem konserwatorskim - obowiązek każdorazowego uzyskiwania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku ich modernizacji lub remontów;
- 4) uzgodnienie ze służbą archeologiczną wszelkich prac budowlanych podejmowanych w sąsiedztwie stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu.

#### § 9

Ustala się następujące zasady obsługi terenów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu, zasilanego z ujęć wody, zlokalizowanego na terenie wsi;
- 2) odprowadzenie ścieków poprzez istniejącą kanalizację sanitarną;
- 3) dla terenów zabudowy rozproszonej, zlokalizowanych poza działaniem systemu kanalizacji, gromadzenie ścieków w szczelnych osadnikach, przy zapewnieniu ich usuwania i oczyszczania stosownie do odrębnych przepisów, lub indywidualnej ich utylizacji w obszarach zabudowy (małe oczyszczalnie);
- 4) dla obiektów obsługi technicznej komunikacji ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzyny;
- 5) zasilanie obiektów w energię elektryczną z istniejących urządzeń i sieci na podstawie technicznych warunków przyłączenia określonych przez Zakład Energetyczny;
- 6) ogrzewanie indywidualne z możliwością wykorzystania paliwa stałego, oleju opałowego oraz gazu ziemnego;
- 7) gromadzenie odpadów w punktach gromadzenia lokalizowanych w obrębie wsi, następnie wywożenie na wysypiska komunalne w Jędrzychowicach, powstałe w wyniku działalności gospodarczej odpady do ponownego przerobu lub wykorzystania jako surowiec, z możliwością składania nieprzerobionych odpadów wyłącznie na wysypisku komunalnym;
- 8) dla całego terenu oznaczonego symbolem MN, w granicach określonych liniami rozgraniczającymi, ustala się wykonanie w sposób zorganizowany uzbrojenia w zakresie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- 9) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów i urządzeń technicznej obsługi terenów budowlanych wraz z odpowiednimi sieciami infrastruktury technicznej, z zachowaniem następujących warunków:
  - a) uwzględnione będą programy, koncepcje branżowe i założenia rozbudowy poszczególnych sieci infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizacja obiektów na terenach oznaczonych symbolem MN i U ustalona będzie w projektach budowlanych i projektach zagospodarowania terenów opracowanych zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane,
  - c) uwzględnione będą propozycje lokalizacji zawarte na rysunku planu,
  - d) spełnione zostaną wszystkie wymogi sanitarne i ochrony środowiska oraz ochrony interesów osób trzecich,



- e) sieci infrastruktury technicznej prowadzone będą wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz w inny sposób, jeżeli będzie to wynikało z konfiguracji terenu, zasad ochrony środowiska oraz z ustaleń koncepcji programów branżowych i założeń dotyczących rozwoju poszczególnych sieci,
- 10) podejmowane działania inwestycyjne na terenach oznaczonych symbolami MN i U i innych terenach winny uwzględniać ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych oraz ich przebudowę w uzgodnieniu z właściwymi instytucjami.

## § 10

1. W celu zapewnienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa ustala się linie rozgraniczające stref przebiegu sieci infrastruktury technicznej obejmujących linie energetyczne wysokiego napięcia 110 kV oraz gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze stacjami redukcyjno - pomiarowymi I stopnia.
2. Na terenach strefy, o której mowa w ust. 2, ustala się:
- 1) wykorzystanie gruntów na cele zieleni i upraw rolniczych;
  - 2) obowiązek każdorazowego uzgadniania z zarządcą sieci wszelkich prac budowlanych prowadzonych w obrębie wyznaczonych stref.

## § 11

1. Plan ustala lokalizację nowych oraz modernizację i przebudowę istniejących dróg krajowych, wojewódzkich i gminnych zgodnie z klasyfikacją techniczną dróg i ulic określoną na rysunku planu.
2. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających układ komunikacyjny zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem sieci uzbrojenia technicznego, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych a także uzyskania zgody zarządcy dróg.
3. Na terenach ulic klasy KZ1/2 i KL1/2 w obrębie linii rozgraniczających należy lokalizować:
- 1) jezdnie zgodnie z klasyfikacją ulic;
  - 2) zieleni izolacyjną o szerokości 2,0 – 3,5 m (dwustronnie);
  - 3) ciągi piesze o szerokości 2,0 m (dwustronnie lub jednostronnie);
  - 4) ścieżki rowerowe o szerokości 2,0 m (jednostronnie);
  - 5) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej.
4. Dla poszczególnych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, U ustala się wykonanie wspólnych wjazdów od dróg i ulic publicznych w ilości i miejscach ustalonych przez zarządcę dróg obsługujących cały, w liniach rozgraniczających, teren oraz wykonanie dróg dojazdowych wewnętrznych o charakterze niepublicznym, zapewniających zaspokojenie potrzeb i interesów wszystkich stron i właścicieli gruntów - o parametrach ulicy klasy KD 1/2 (dojazdowej – w liniach rozgraniczających o szerokości 10,0 do 15,0 m.) lub ulicy pieszo-jezdnej o szerokości jezdni co najmniej 5,0 m. (w liniach rozgraniczających 10,0 do 12,0 m.).
5. Ustala się obowiązek zapewnienia na działkach budowlanych poszczególnych obiektów, stosownie do ich przeznaczenia, odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników działek.
6. Plan ustala modernizację istniejącej linii kolejowej oraz rozbudowę i przebudowę obiektów i urządzeń przeładunkowo - składowych.

## § 12

1. Obszary obejmujące tereny budowlane, dla których plan miejscowy ustala inne przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.
2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1, mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich budowa jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów.

## ROZDZIAŁ III

**Przepisy szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w zakresie warunków, standardów i zasad kształtowania zabudowy oraz warunków podziału na działki**

## § 13

1. Dla terenów zespołów wiejskiej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem MR ustala się jako przeznaczenie podstawowe:
- 1) mieszkalnictwo jednorodzinne;
  - 2) usługi komercyjne nieuciążliwe wbudowane lub zlokalizowane samodzielnie na wydzielonych działkach;

3) zabudowę zagrodową;

4) nieuciążliwe formy produkcji rolno - hodowlanej z obsługą techniczną;

5) usługi publiczne;

6) tereny upraw rolnych i ogrodniczych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:

1) drobnych obiektów produkcyjnych nieuciążliwych oraz związanych z obsługą gospodarki komunalnej;

2) obiektów infrastruktury technicznej;

3) zieleni urządzonej i o funkcjach ochronnych, kompozycyjnych i rekreacyjnych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się utrzymanie, przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej oraz lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w ust. 1 i 2.

4. W stosunku do zabudowy modernizowanej i przebudowywanej lub podlegającej wymianie ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dostosowanie zabudowy do lokalnej tradycji budownictwa oraz otoczenia w zakresie skali, ukształtowania bryły, detalu i zastosowanych materiałów wykończeniowych;

2) przywrócenie lub utrzymanie tradycyjnej formy i wysokości dachu oraz proporcji wysokości dachu do wysokości zrębu (ściany);

3) rozbudowę istniejących obiektów nie więcej niż o 50% dotychczasowej kubatury pod warunkiem zachowania parametrów określonych w ust. 5;

5. Dla zabudowy uzupełniającej ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki mieszkaniowej 0,20

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki usługowej 0,35

3) maksymalna intensywność zabudowy działki mieszkaniowej 0,35

4) maksymalna intensywność zabudowy działki usługowej 0,50

5) maksymalna liczba kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej 2

6) maksymalna liczba kondygnacji dla zabudowy usługowej 3

7) maksymalna wysokość kalenicy 15,0 m

8) dach stromy symetryczny, kryty dachówką o kącie nachylenia połaci dachowej dostosowanej do zabudowy sąsiedniej - minimalnie 38°

(zalecane 40-45°)

9) minimalne odległości linii zabudowy od dróg i ulic:

a) gminnych oraz wewnętrznych niepublicznych

(KD VI, KD VII i KD 1/2) 8 m - 12 m

b) krajowej (KZ 1/2, KD V) 10 m

10) zespół zabudowy obejmujący co najmniej 5 działek, uzupełniający istniejący układ urbanistyczny wsi, winien charakteryzować się jednakowymi lub zbliżonymi do siebie następującymi elementami kształtowania architektonicznego i urbanistycznego:

a) jednakową linią zabudowy,

b) jednakową odległością między budynkami oraz zbliżonymi do siebie wymiarami frontów budynków,

c) formą dachu i wysokością budynku.

11) dla zabudowy lokalizowanej w sąsiedztwie istniejących rowów cieków i potoków zapewnić zabezpieczenie przed wodami powodziowymi – w uzgodnieniu z właściwym organem administracji.

6. Dla zabudowy, o której mowa w ust. 4, ustala się następujące warunki podziału na działki:

1) minimalna wielkość działki dla obiektu wolno stojącego oraz zespołu zabudowy winna wynikać ze wskaźników określonych w ust. 5;

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej dopuszcza się możliwość zmiany wynikającej z ustaleń punktu 1 powierzchni działki w zakresie 15%, pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych;

3) kształt działki prostokątny lub zbliżony do prostokąta;

4) granice oddzielające poszczególne działki prostopadłe do dróg i ulic;

5) dla zespołów zabudowy obejmujących 5 i więcej działek podział terenu winien być wykonany w oparciu o zaakceptowany przez organ Urzędu Gminy do spraw gospodarki przestrzennej projekt zagospodarowania terenu opracowany zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane.

## § 14

1. Wyznacza się tereny zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wraz z funkcjami towarzyszącymi realizowaną w formach zorganizowanych.



2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:
  - 1) usług funkcjonujących wyłącznie w pomieszczeniach wbudowanych w obiekty mieszkaniowe;
  - 2) zieleni urządzonej o funkcjach ochronnych, kompozycyjnych i rekreacyjnych;
  - 3) obiektów infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowa w nowych zespołach, w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, winna charakteryzować się jednakością lub wzajemnie do siebie zbliżonymi parametrami następujących elementów kształtowania architektonicznego i urbanistycznego:
    - a) jednakową linią zabudowy;
    - b) formą oraz wysokością dachu i jego układem kalenicy;
    - c) poziomem posadowienia podłogi parteru,
    - d) zastosowanymi materiałami wykończeniowymi,
    - e) jednakową odległością między budynkami lub ich zespołami i zbliżonymi do siebie wymiarami frontów budynków,
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy:
 

|                                                                      |      |
|----------------------------------------------------------------------|------|
| a) działki zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej                    | 0,20 |
| b) działki lub terenu zabudowy dla form odmiennych od wolno stojącej | 0,25 |
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy:
 

|                                                                    |      |
|--------------------------------------------------------------------|------|
| a) działki zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej                  | 0,35 |
| b) terenu (działki) zabudowy dla form odmiennych od wolno stojącej | 0,45 |
  - 4) maksymalna liczba kondygnacji:
 

|                                                    |     |
|----------------------------------------------------|-----|
| a) zabudowa wolno stojąca                          | 2   |
| b) zabudowa o formach odmiennych od wolno stojącej | 2,5 |
  - 5) maksymalna wysokość kalenicy 15 m
  - 6) dach stromy symetryczny, kryty dachówką, o kącie nachylenia połaci dachowej dostosowanym do zabudowy istniejącej w granicach 38° - 45°
  - 7) minimalne odległości linii zabudowy od dróg i ulic:
 

|                                                                   |      |
|-------------------------------------------------------------------|------|
| a) gminnych i wewnętrznych niepublicznych (KD VII, KDVI, KD 1/2), | 8 m  |
| b) krajowej (KD V, KZ 1/2).                                       | 10 m |
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki podziału na działki:
  - 1) minimalna wielkość działki dla zabudowy wolno stojącej oraz zabudowy o formach odmiennych od wolno stojącej winna wynikać ze wskaźników określonych w ust. 3,
  - 2) dopuszcza się możliwość zmiany wynikającej z ustaleń punktu 1 powierzchni działki o 15 %, pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych,
  - 3) układ i kształt działek odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu, przy zachowaniu:
    - wymagań ochrony przeciwpożarowej,
    - przepisów ochrony środowiska,
    - wytycznych projektowania dróg i ulic,
    - warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
    - warunków zagospodarowania określonych w przepisach niniejszej uchwały,
    - warunków w zakresie obsługi technicznej,
  - 4) podział na działki winien zapewnić realizację zaakceptowanego przez właściwy organ Urzędu Gminy d/s gospodarki przestrzennej i budownictwa układu kompozycyjnego zespołu zabudowy przedstawionego w formie koncepcji przestrzennej lub projektu zagospodarowania terenu spełniającego wymogi ustawy Prawo budowlane.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się wykonanie wspólnej reparcelacji gruntów lub podziału na działki w obrębie całego terenu w liniach rozgraniczających - przed wydaniem pozwolenia na budowę dla pojedynczego obiektu jak i całego zespołu.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość podjęcia działań inwestycyjnych na zasadach przewidzianych w przepisach dotyczących ustalenia granic gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne.

15

- 2) administrację publiczną, łączność oraz administrację specjalną;
- 3) obiekty kultu religijnego.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:
  - 1) usług komercyjnych i handlu;
  - 2) mieszkalnictwa jednorodzinnego;
  - 3) obiektów infrastruktury technicznej i zaplecza technicznego gospodarki komunalnej;
  - 4) zieleni urządzonej o funkcjach ochronnych i kompozycyjnych, i rekreacyjnych.
3. Zakres wykorzystania terenów pod funkcje podstawowe oraz pod funkcje dopuszczalne, o których mowa w ust. 1, winien wynikać z decyzji Zarządu Gminy indywidualnie podejmowanych dla każdego wyznaczonego terenu na podstawie analizy stopnia zaspokojenia podstawowych potrzeb w zakresie usług publicznych.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się modernizację, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów oraz realizację nowych wg następujących zasad:
  - 1) dostosowanie bryły budynku do lokalnej tradycji kształtowania zabudowy w zakresie skali zabudowy i ukształtowania bryły;
  - 2) wysokość budynku lub jego kalenicy nie powinna przekraczać wysokości 15 m, liczba kondygnacji - 3 (trzecia kondygnacja zalecana jako użytkowe poddasze);
  - 3) minimalna linia zabudowy od dróg i ulic 15 m

## § 16

1. Dla terenów mieszkalnictwa wielorodzinnego oznaczonych na rysunku planu symbolem MW ustala się utrzymanie dotychczasowych funkcji mieszkaniowych z dopuszczeniem obiektów usług publicznych określonych w § 15 oraz usług handlu i garaży.
2. Dopuszczone obiekty i urządzenia o funkcjach uzupełniających, o których mowa w ust. 1, można lokalizować pod warunkiem:
  - 1) że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
  - 2) zachowania zasady, że istniejące i projektowane obiekty i urządzenia nie zajmą łącznie więcej niż 20% powierzchni terenu osiedla.
3. Ustala się dodatkowo modernizację i przebudowę istniejącego osiedla z porządkowaniem terenów zieleni, obsługi komunikacyjnej oraz obiektów infrastruktury.

## § 17

1. Dla terenów usług i drobnej wytwórczości oznaczonych na rysunku planu symbolem UR ustala się jako przeznaczenie podstawowe:
  - 1) obsługę działalności gospodarczej;
  - 2) handel hurtowy i detaliczny (centra handlowe, magazyny, składy);
  - 3) nieuciążliwe obiekty produkcyjne oraz obsługi komunikacji spełniające warunki określone w § 6 niniejszej uchwały;
  - 4) obiekty produkcji rolna - hodowlanej z obsługą techniczną rolnictwa.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:
  - 1) obiektów infrastruktury komunalnej oraz zaplecza technicznego gospodarki komunalnej;
  - 2) usług publicznych;
  - 3) zieleni urządzonej o funkcjach ochronnych i kompozycyjnych;
  - 4) mieszkalnictwa jednorodzinnego.
3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2, można lokalizować pod warunkiem:
  - 1) że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
  - 2) zachowania zasady, że istniejące i projektowane obiekty i urządzenia nie zajęły łącznie więcej niż 30% powierzchni danego terenu;
  - 3) zachowane zostaną warunki ochrony zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwościami wynikającymi z prowadzenia działalności gospodarczej i usługowej.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się utrzymanie, przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej oraz lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w ust. 1 i 2.
5. W stosunku do zabudowy modernizowanej i przebudowywanej, o której mowa w ust. 4, ustala się następujące wymagania:
  - 1) dostosowanie do lokalnej tradycji kształtowania zabudowy w zakresie skali i ukształtowania bryły;
  - 2) przywrócenie lub utrzymanie tradycyjnej formy i wysokości dachu.
6. Dla zabudowy uzupełniającej ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:



- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki 0,37
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy działki 0,52
  - 3) maksymalna liczba kondygnacji 2
  - 4) maksymalna wysokość kalenicy 15 m
  - 5) dach stromy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowej w granicach 35-40°
  - 6) odległość linii zabudowy od dróg i ulic 15 - 20 m
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki podziału na działki:
- 1) minimalna wielkość działki - wg wskaźników wykorzystania terenów określonych w ust. 6;
  - 2) kształt działki oraz przebieg jej granic - wg zaakceptowanego przez właściwy organ Urzędu Gminy d/s gospodarki przestrzennej i budownictwa sposobu wykorzystania gruntów oraz wymogów technicznych dot. usytuowania obiektów, ochrony pożarowej i przepisów ochrony środowiska.

## § 18

1. Wyznacza się tereny powierzchniowej eksploatacji surowców, oznaczone na rysunku planu symbolem PE.
2. Użytkowanie terenu eksploatacji pod warunkiem uzyskania koncesji na prowadzenie eksploatacji.

## § 19

Dla terenów wód otwartych oznaczonych na rysunku planu symbolem W, ustala się:

- 1) ochronę istniejących cieków wraz z ochroną ich obudowy biologicznej o szerokości co najmniej 15 m;
- 2) ochronę istniejących stawów z możliwością ich wykorzystania na cele rybackie lub rekreacyjne z zastrzeżeniem zawartym w § 7 i 20.

## § 20

1. Wyznacza się tereny łąk i zieleni z podstawowym przeznaczeniem pod:
  - 1) łąki i zieleni o funkcjach ochronnych z wykluczeniem zabudowy i obiektów budowlanych - oznaczone symbolem ZR<sub>e</sub>;
  - 2) zieleni urządzonej o funkcjach ochronnych i kompozycyjnych związanych z terenami budowlanymi i komunikacyjnymi z możliwością lokalizowania ciągów pieszych, dróg dojazdowych, parkingów - oznaczone symbolem ZR<sub>k</sub>.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) ochronę istniejącej szaty roślinnej występującej pojedynczo lub w zespołach i ekosystemach wraz z zaleceniem jego powiększenia obszarowego i wzbogacenia gatunkowego, ze szczególnym uwzględnieniem:
    - a) starodrzewia - alei, szpalerów i układów swobodnie komponowanych,
    - b) zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
    - c) ciągów zieleni związanych z ciekami i zbiornikami wodnymi,
    - d) ekosystemów łąkowych i łąkowo - leśnych;
  - 2) utrzymanie dotychczasowych form i funkcji rolnych,
  - 3) realizację nowych zespołów zieleni w formach komponowanych i swobodnych łącznie z zagospodarowaniem dopuszczonym w ust. 1 pkt. 2.
  - 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury komunalnej (ujęć wody, przepompowni ścieków, stacji redukcyjno - pomiarowych gazu, stacji transformatorowych).

## § 21

1. Wyznacza się tereny zieleni parkowej i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) ochronę założenia parkowego i rewaloryzację najcenniejszych jego fragmentów z uwzględnieniem zasad kompozycyjnych;
  - 2) pielęgnację zadrzewień i zespołów o cechach naturalistycznych i swobodnie kształtowanych;
  - 3) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, ciągów pieszo-jezdných, parkingów oraz obiektów sportowych i rekreacyjnych (miejsc wypoczynku);
  - 4) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych o funkcjach mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych.

## § 22

1. Wyznacza się tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem ZC.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów oraz innych niezbędnych obiektów budowlanych.

## § 23

1. Wyznacza się tereny upraw rolniczych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolem RZ.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, wyklucza się zabudowę, w tym zabudowę mieszkaniową i zagrodową oraz związaną z produkcją rolną i inną działalnością gospodarczą - z wyjątkiem terenów określonych jako strefa lokalizacji obiektów fermowych oraz produkcji i obsługi rolnictwa.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
  - 1) przeznaczenie części terenów pod zadrzewienie i zakrzewienie;
  - 2) lokalizację stawów i zbiorników oraz ich ochronę;
  - 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej obejmujących ujęcia wody, przepompownie, zakłady uzdatniania wody, stacje redukcyjno - pomiarowe gazu i stacje transformatorowe - na warunkach określonych w § 9).

## § 24

1. Ustala się tereny lasów i doleśń oznaczone na rysunku planu symbolem RL.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, zagospodarowanie i użytkowanie winno wynikać z planów zarządzania lasów oraz przebiegu granicy rolno - leśnej, z uwzględnieniem zasad leśnictwa zrównoważonego.

## § 25

1. Wyznacza się tereny infrastruktury komunalnej obejmujące:
  - 1) urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków oznaczone na rysunku planu symbolem Ek;
  - 2) urządzenia zaopatrzenia w wodę (ujęcia, zakłady uzdatniania wody, zbiorniki wyrównawcze) oznaczone na rysunku planu symbolem E<sub>w</sub>;
  - 3) urządzenia gazownictwa oznaczone na rysunku planu symbolem E<sub>g</sub>.
2. Uciążliwości urządzeń odprowadzania ścieków, o których mowa w ust. 1, nie powinny przekraczać granic terenów budowlanych o funkcjach mieszkaniowych i usługowych.

## ROZDZIAŁ IV

### Przepisy końcowe

## § 26

Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec zatwierdzonego uchwałą Nr 163/92 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 27 lipca 1992 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec (Dziennik Urzędowy Województwa Jeleniogórskiego z 1992 r. nr 18', poz. 193', z 1993 r. nr 9, poz. 71, z 1994 r. nr 44, poz. 201, z 1997 r. nr 26, poz. 50, z 1997 r. nr 26, poz. 51, 1997 r. nr 26, poz. 52) w części dotyczącej wsi **J e r z m a n k i**.

## § 27

Dla terenów objętych planem nie ustala się stawki procentowej do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

## § 28

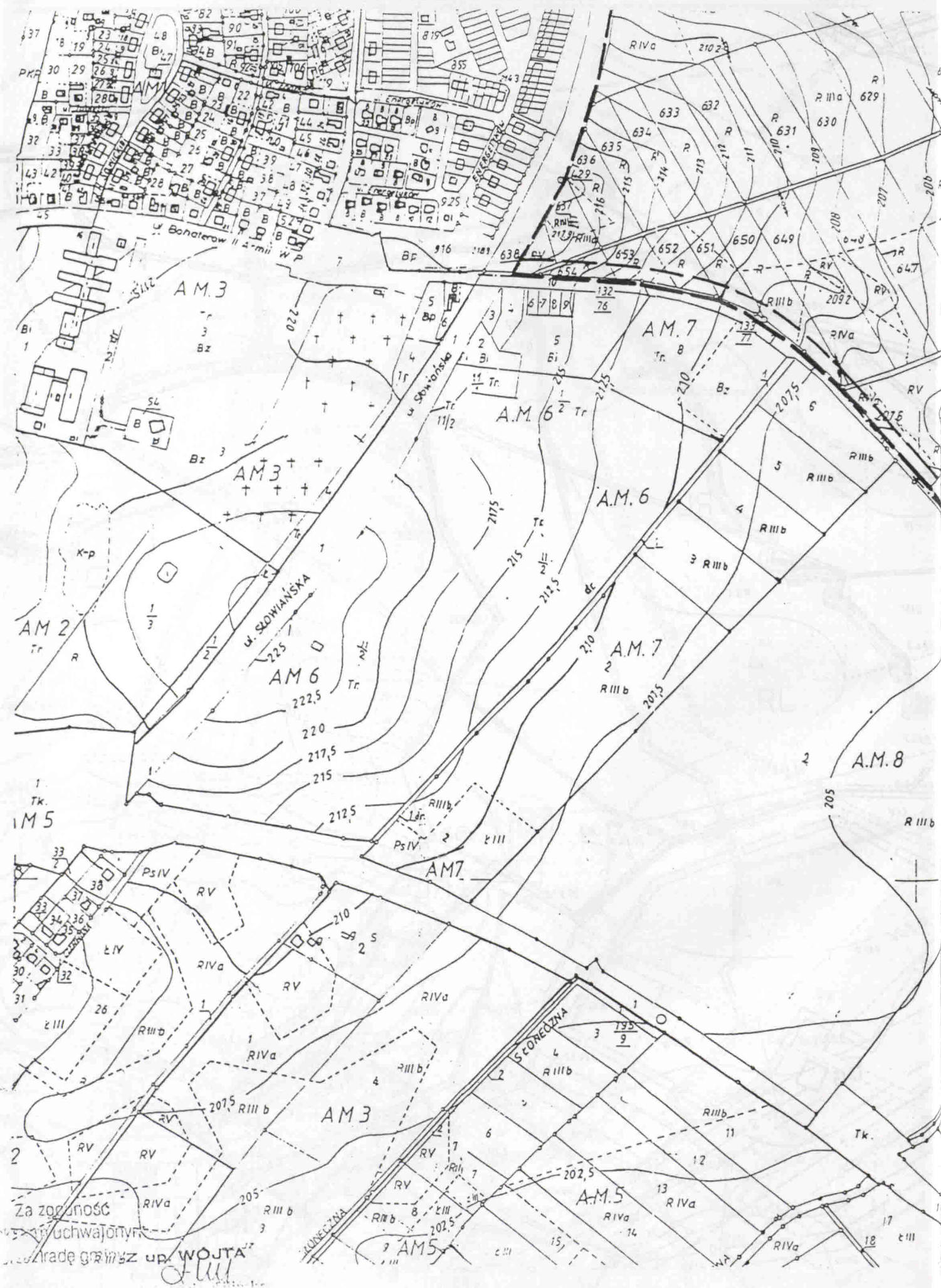
Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

## § 29

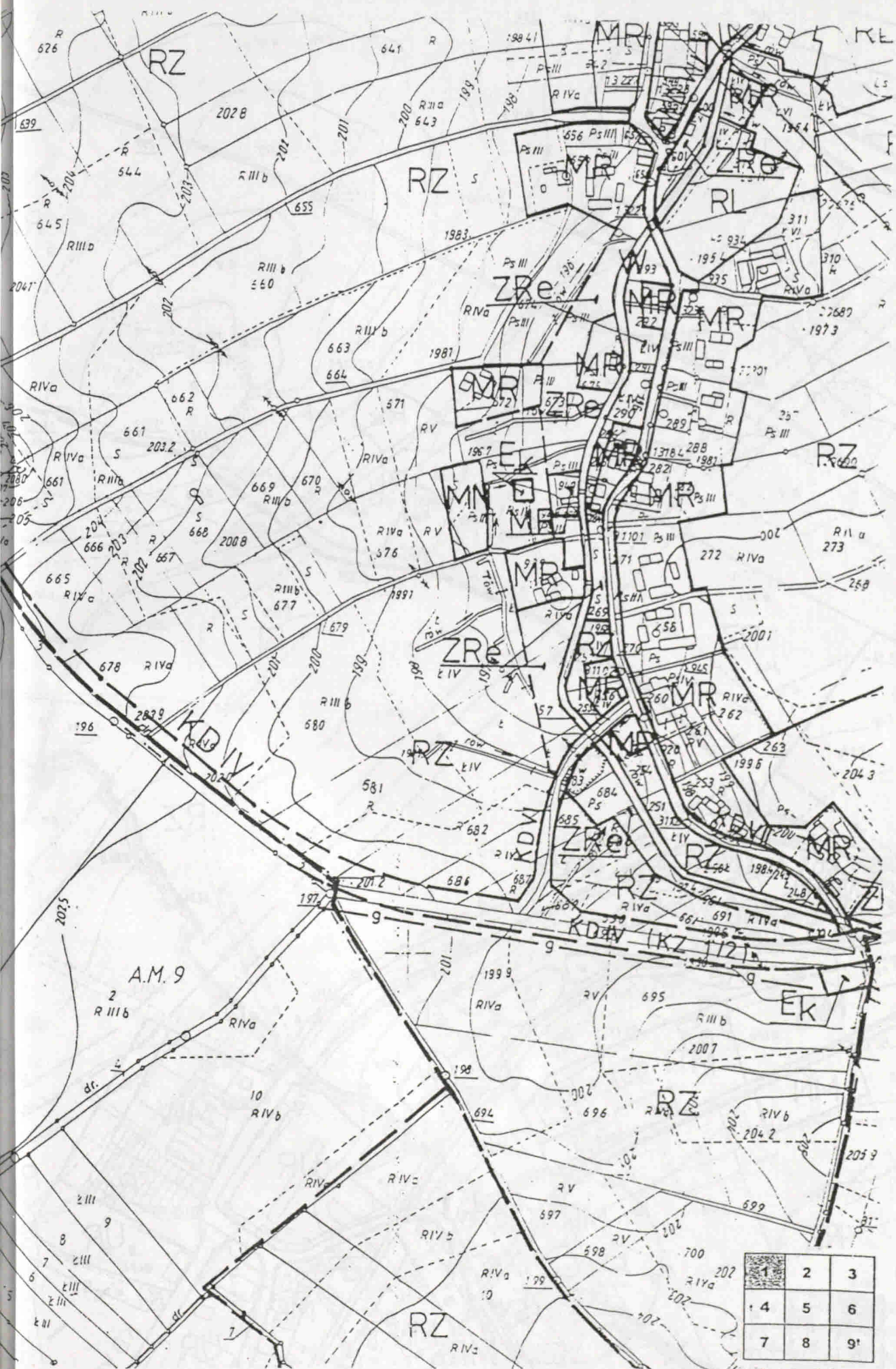
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Jeleniogórskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Zgorzelec  
Ewa Szymańska

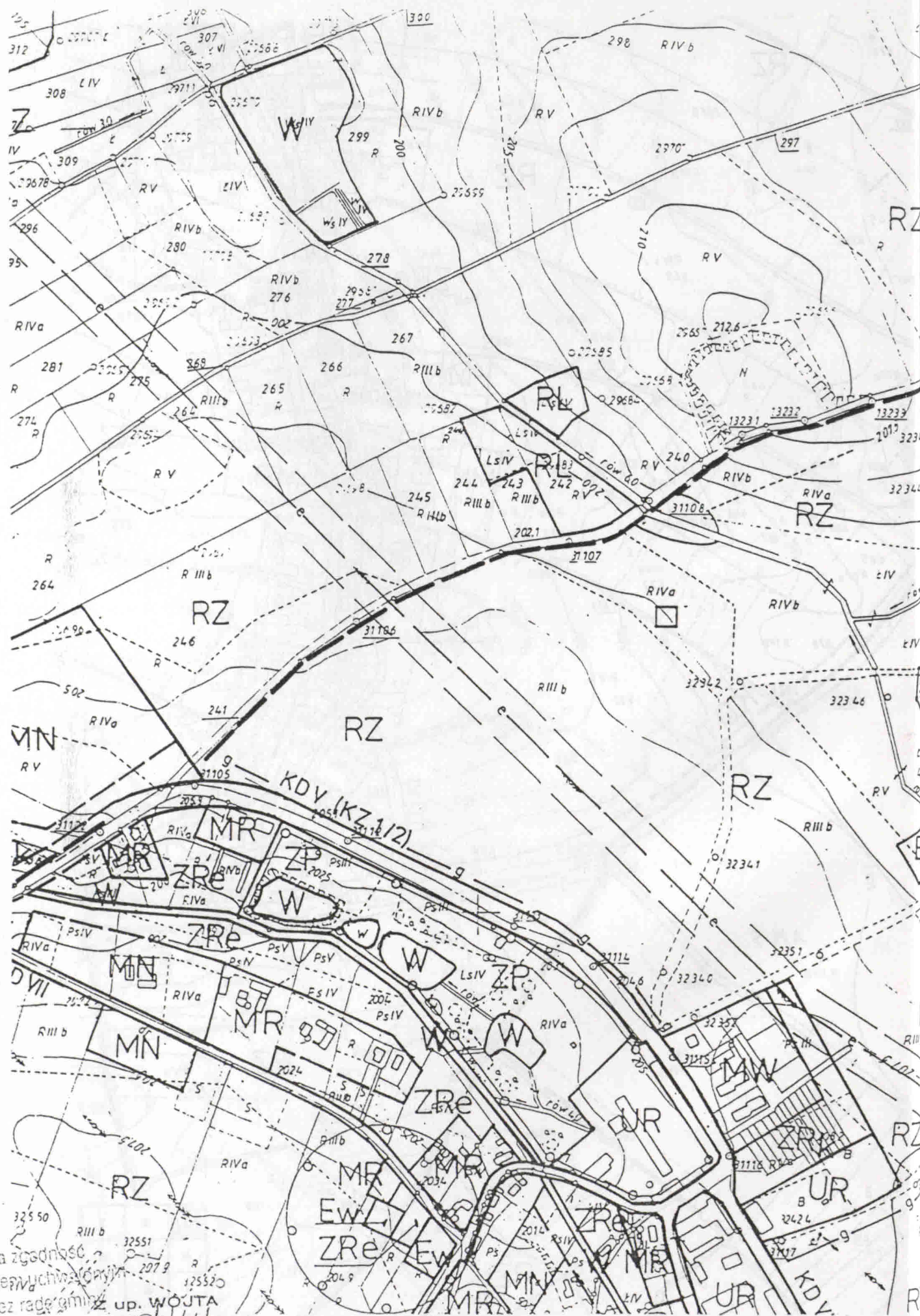




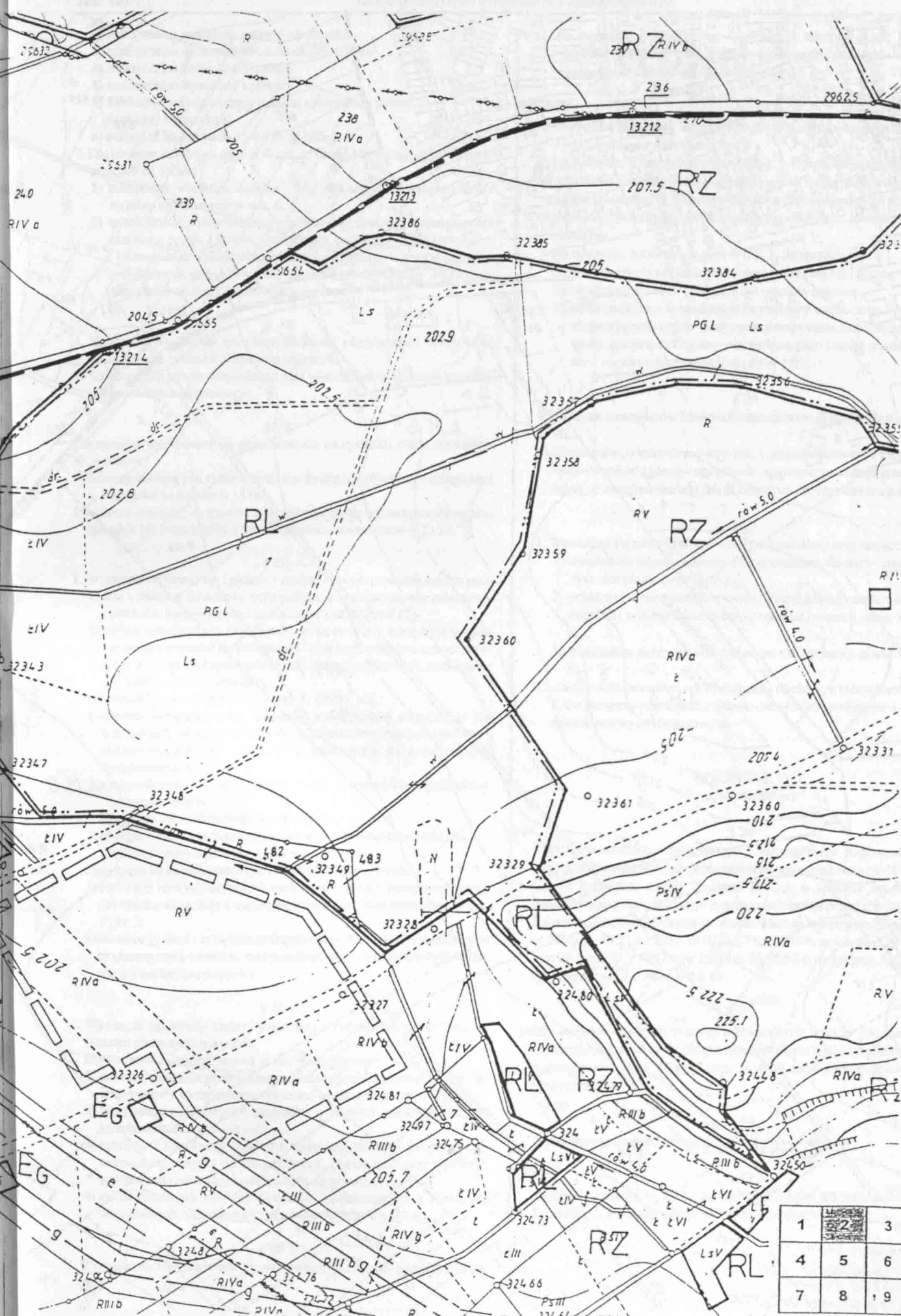




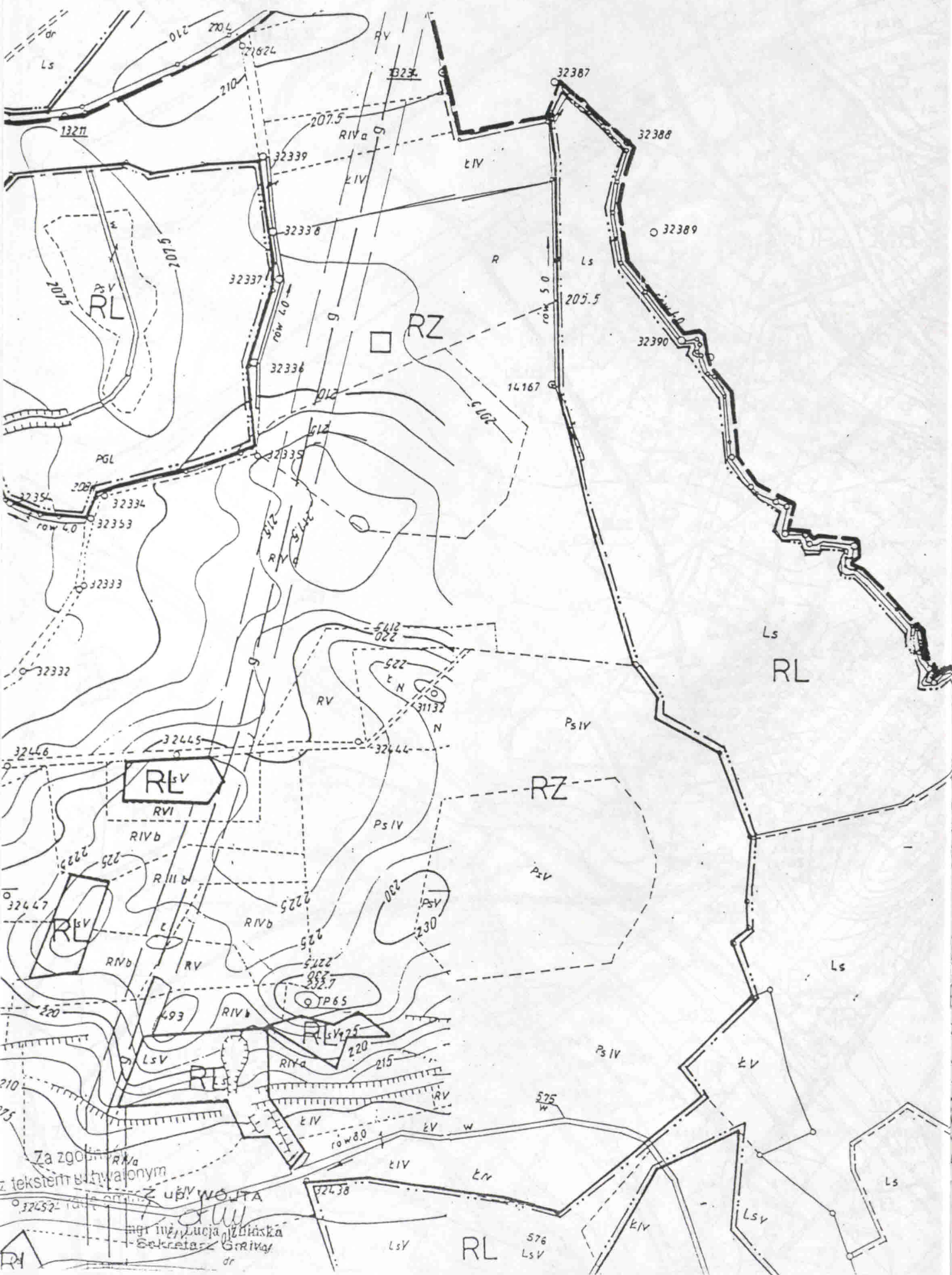
















|   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 4 | 5 | 6 |
| 7 | 8 | 9 |



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI JERZMANKI

GMINA ZGORZELEC

SKALA 1:500

## LEGENDA

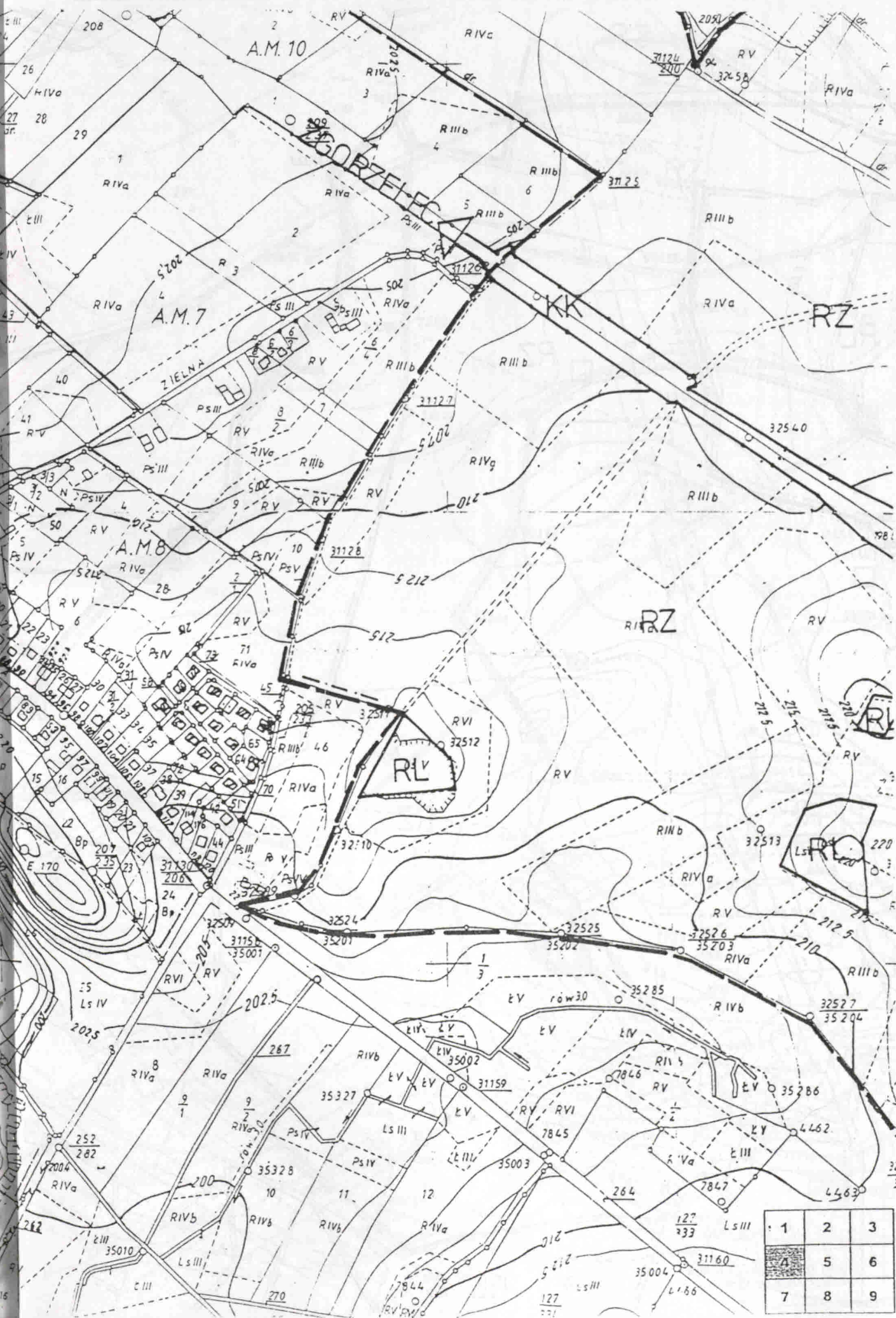
### OZNACZENIA DLA USTALEŃ OBOWIAZUJĄCYCH

- MR** TERENY ZESPOŁÓW WIEJSKIEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- MN** TERENY ZESPOŁÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW** TERENY MIESZKALNICTWA WIELORODZINNEGO
- NP** TERENY ADMINISTRACJI I USŁUG PUBLICZNYCH
- UR** TERENY USŁUG I DROBNEJ WYTWÓRCZOŚCI
- PE** TERENY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI SUROWCÓW
- W** TERENY WOD OTWARTYCH
- ZR** TERENY ŁAK I ZIELENI O FUNKCJACH OCHRONNYCH ORAZ KOMPOZYCYJNYCH
- ZP** TERENY ZIELENI PARKOWEJ I ZADRZEWIEN
- ZO** TERENY OWENTARZY
- RZ** TERENY UPRAW ROLNICZYCH I OGRODNICZYCH
- RL** TERENY LASÓW I DOLESIEN
- K** TERENY DRÓG I ULIC

• Z OZNACZENIEM KLASYFIKACJI TECHNICZNEJ DRÓG: KD VI, KD VII, KD VIII  
• Z OZNACZENIEM KLASY ULIC: KZ1/2, KZ1/2, KZ1/2

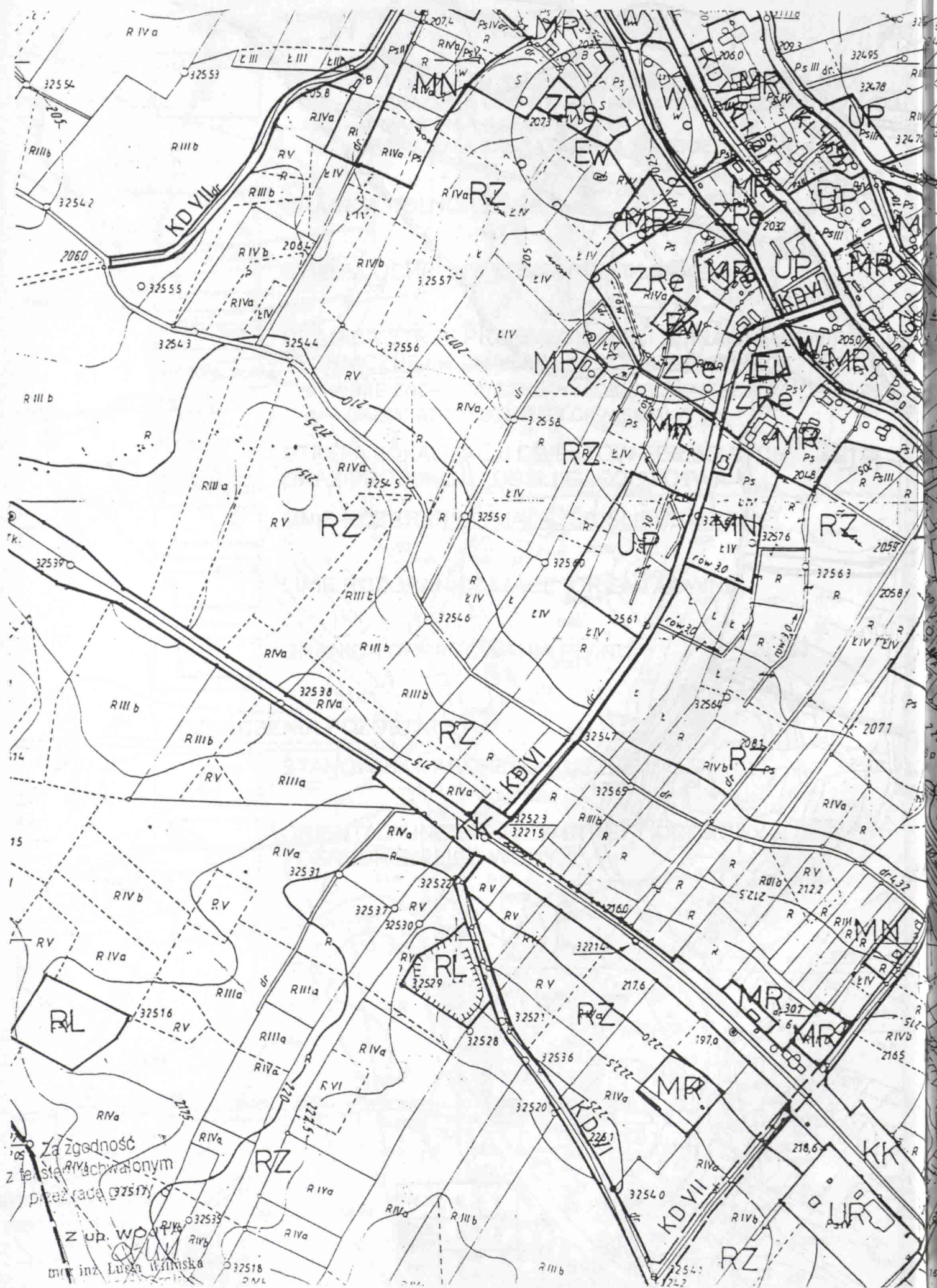
Za zgodność z tekstem uchwały przez radę gminy



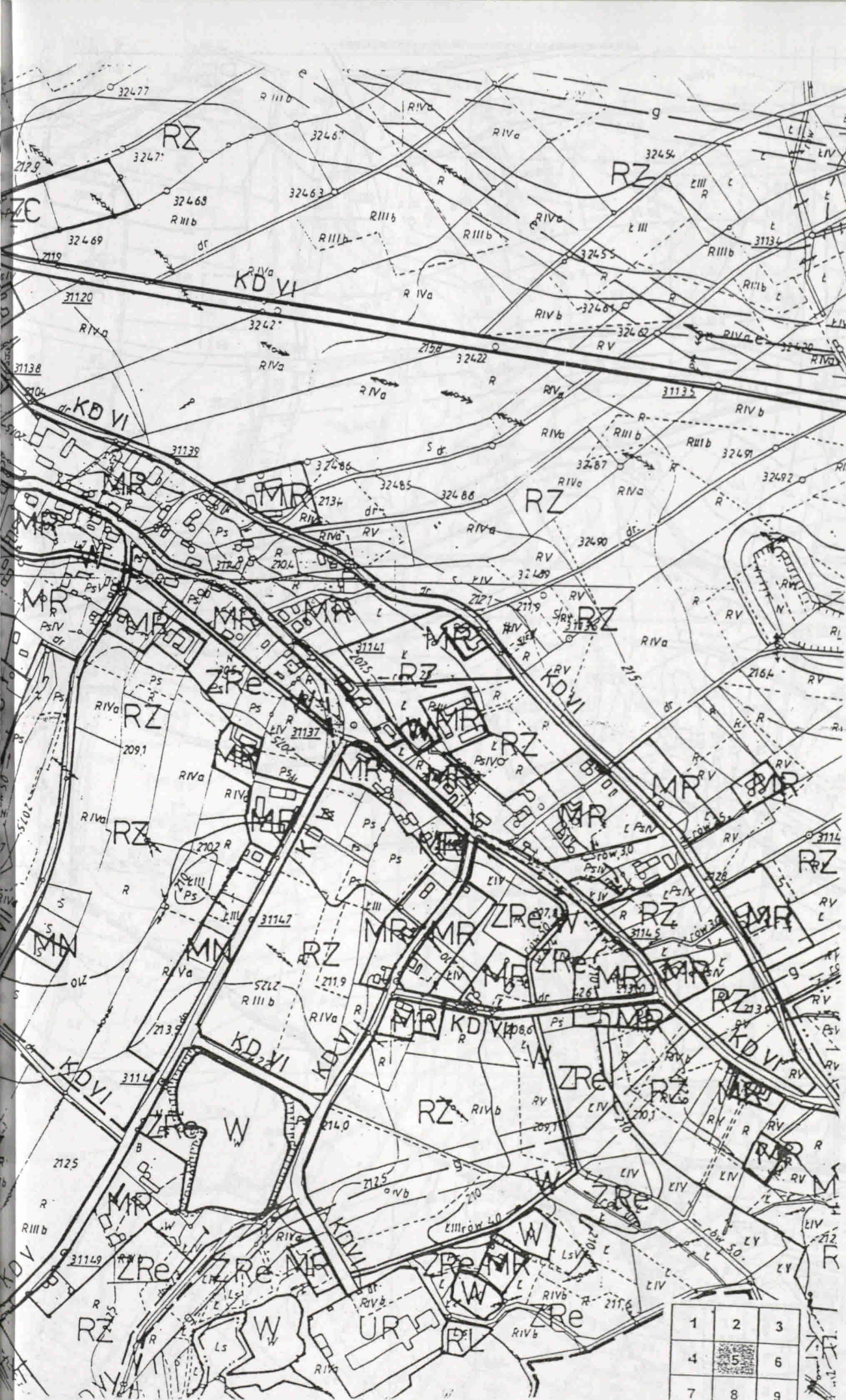


|   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 4 | 5 | 6 |
| 7 | 8 | 9 |

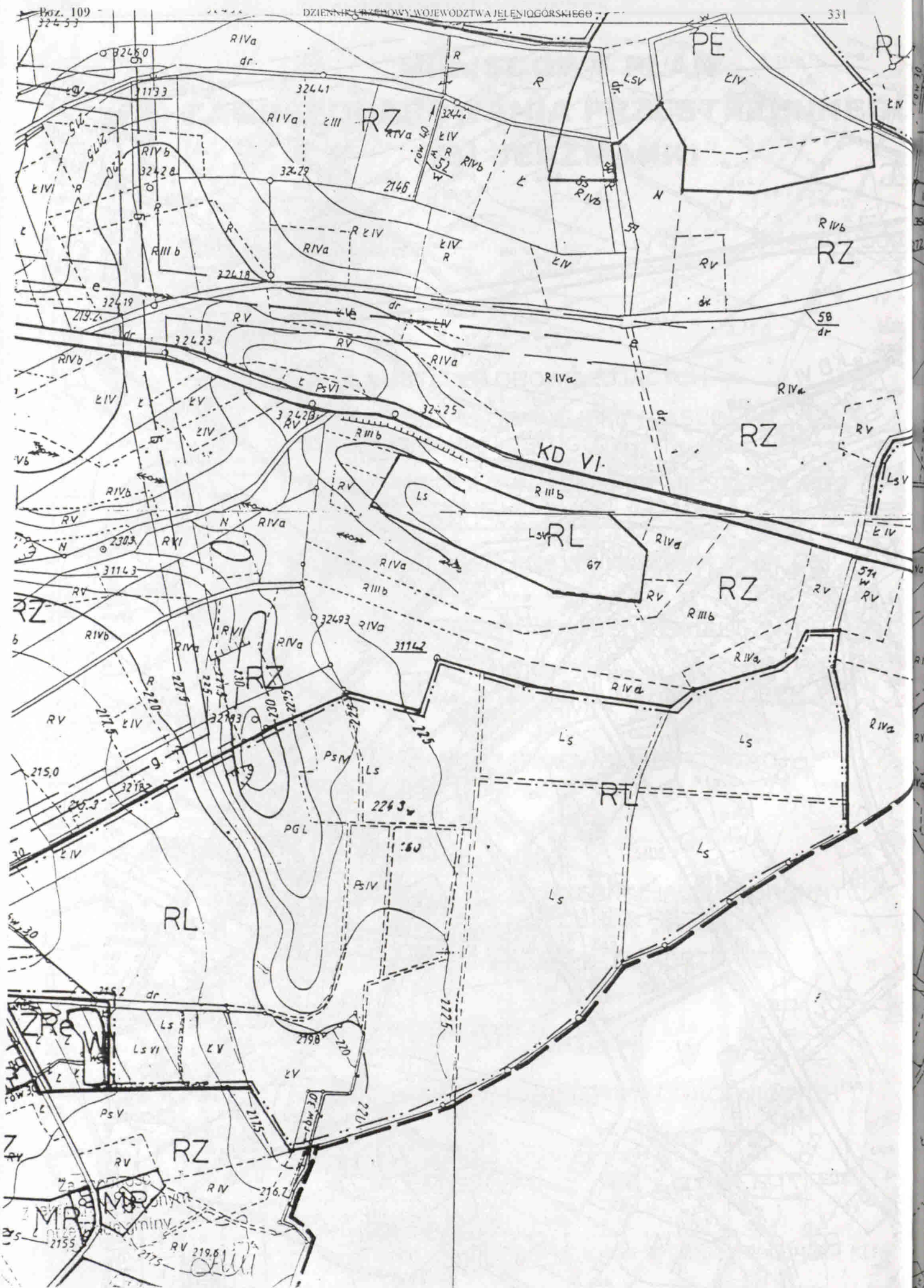




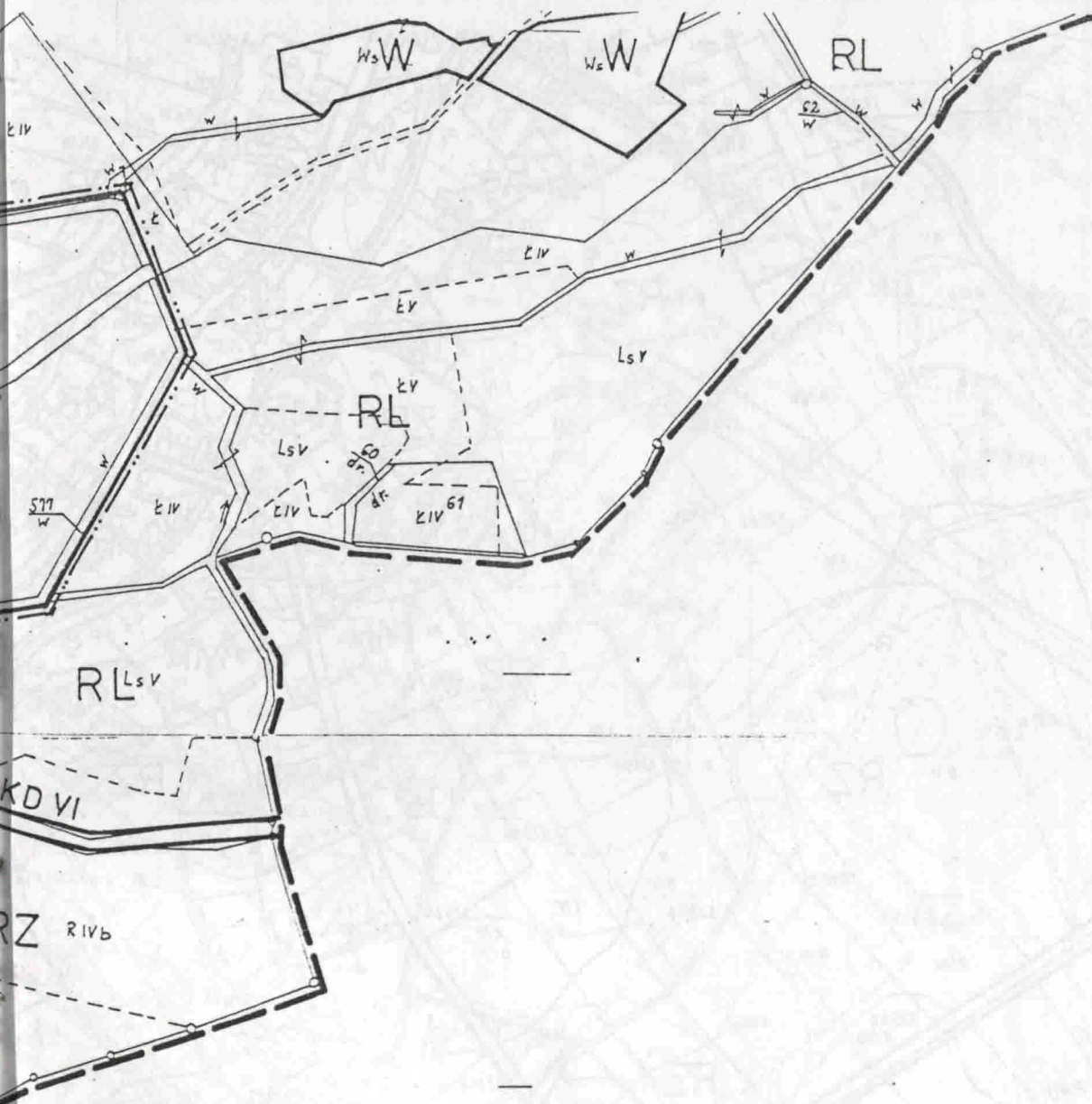






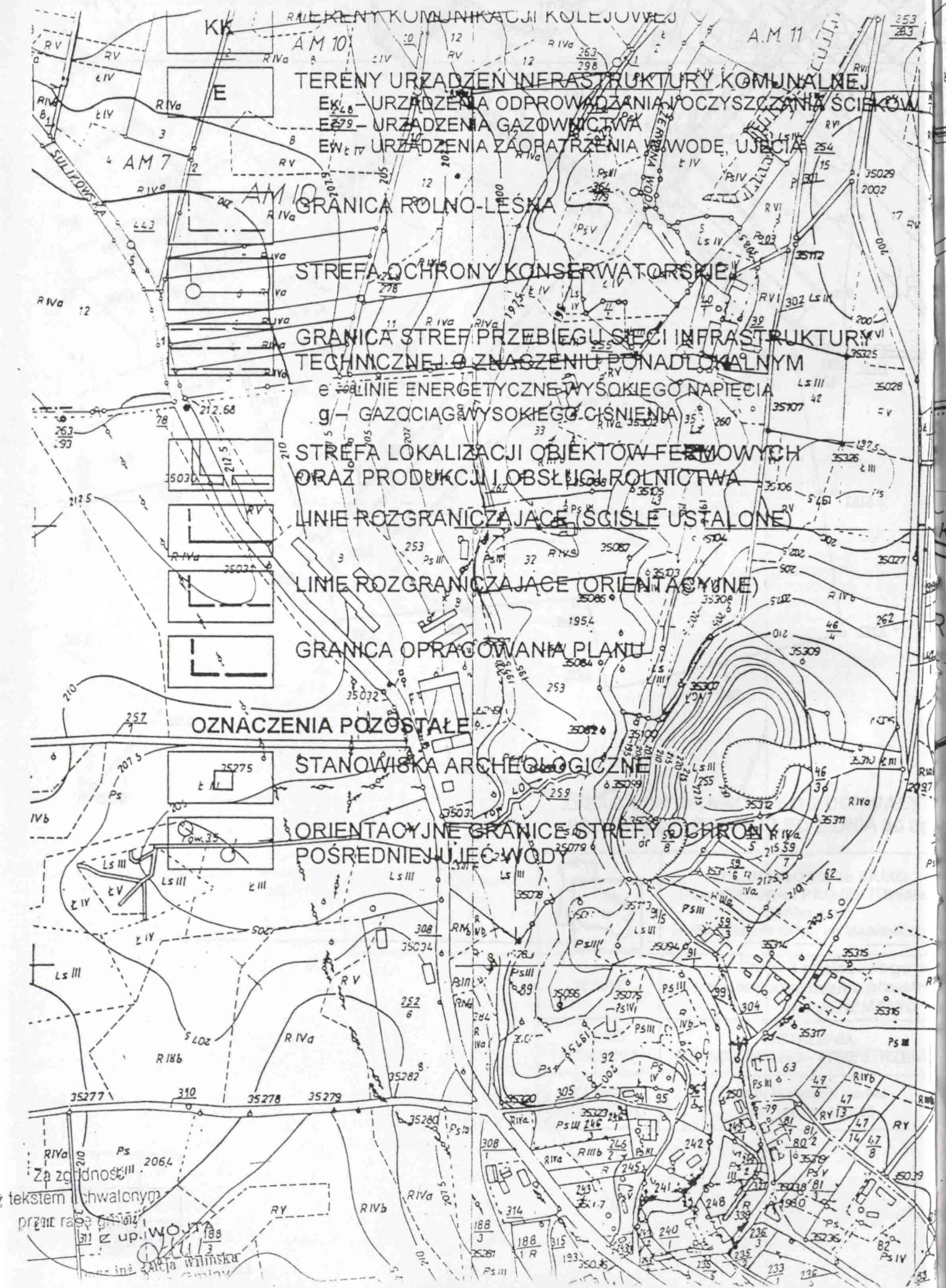




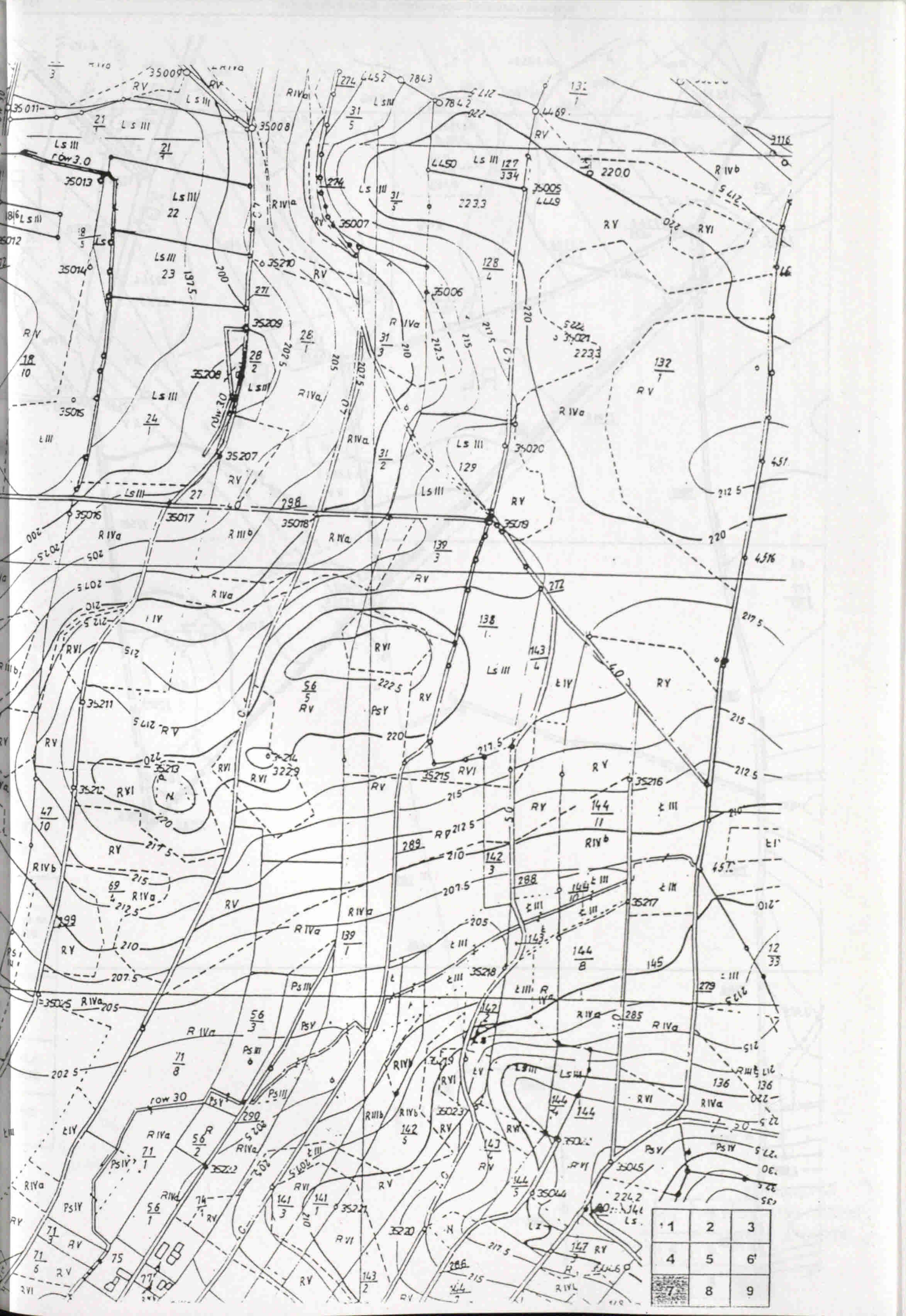


|   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 4 | 5 | 6 |
| 7 | 8 | 9 |



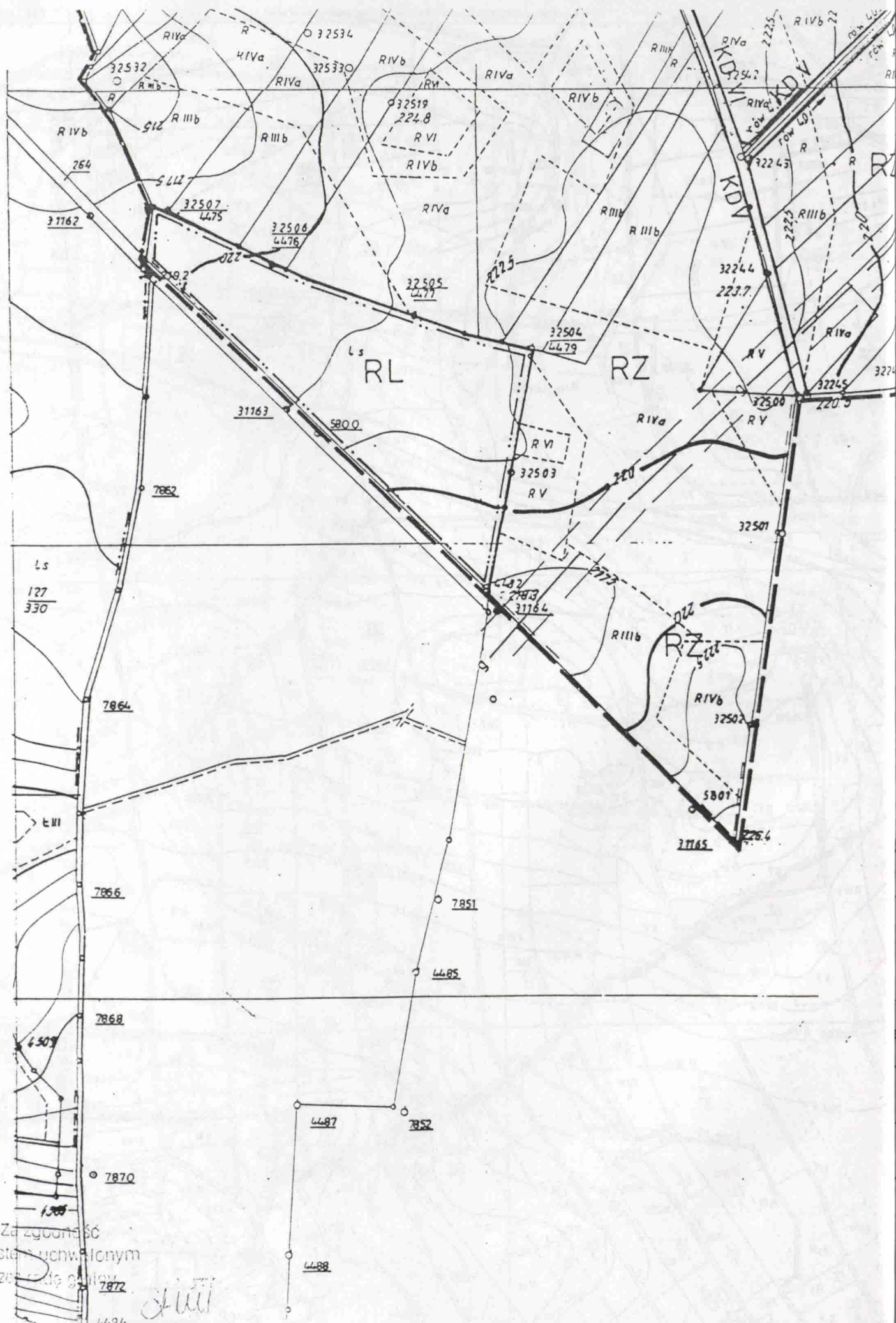






|   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 4 | 5 | 6 |
| 7 | 8 | 9 |





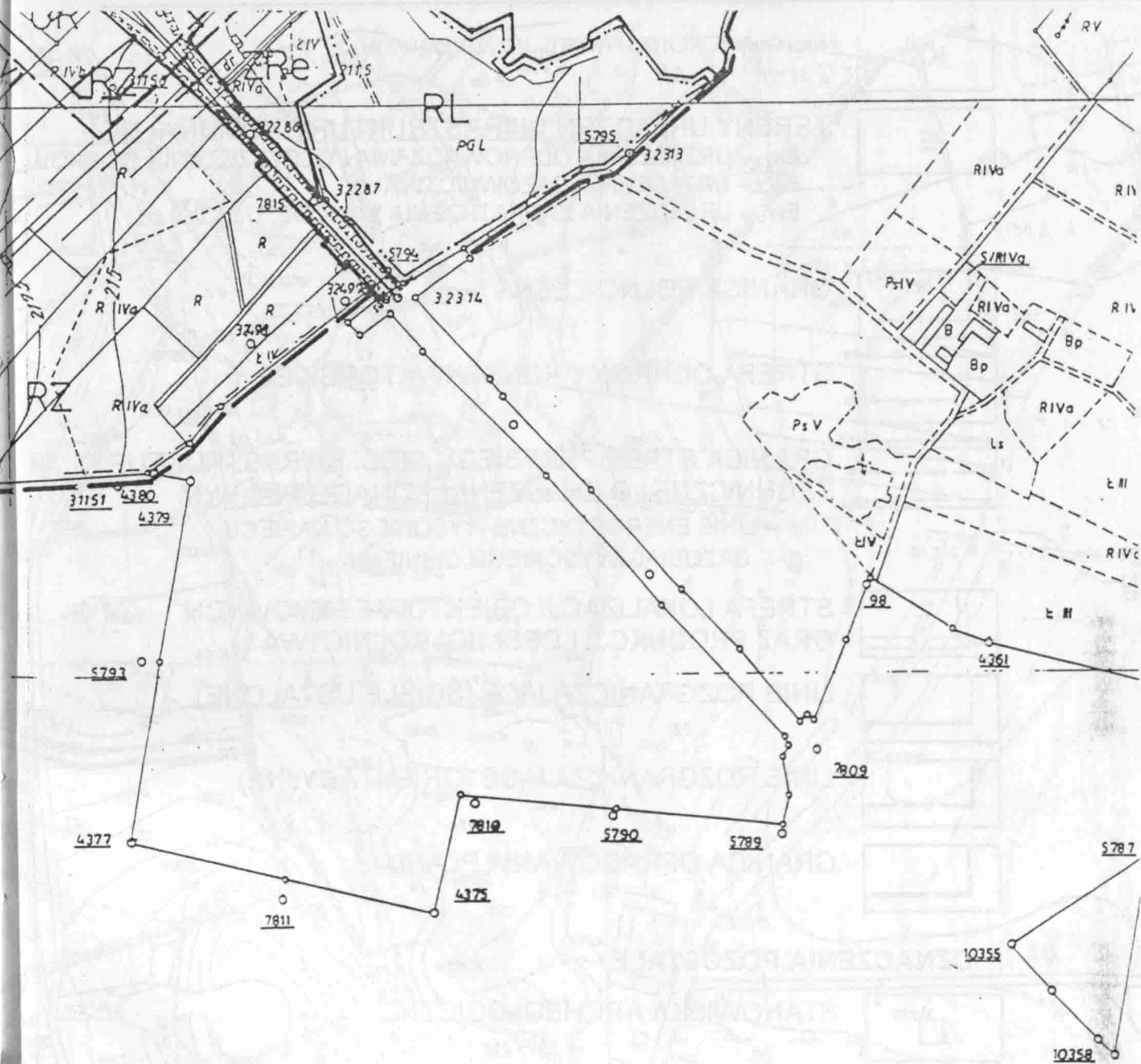
Za zgodność  
z tekstem uchwalonym  
przez Radę Gminną

7872

4434

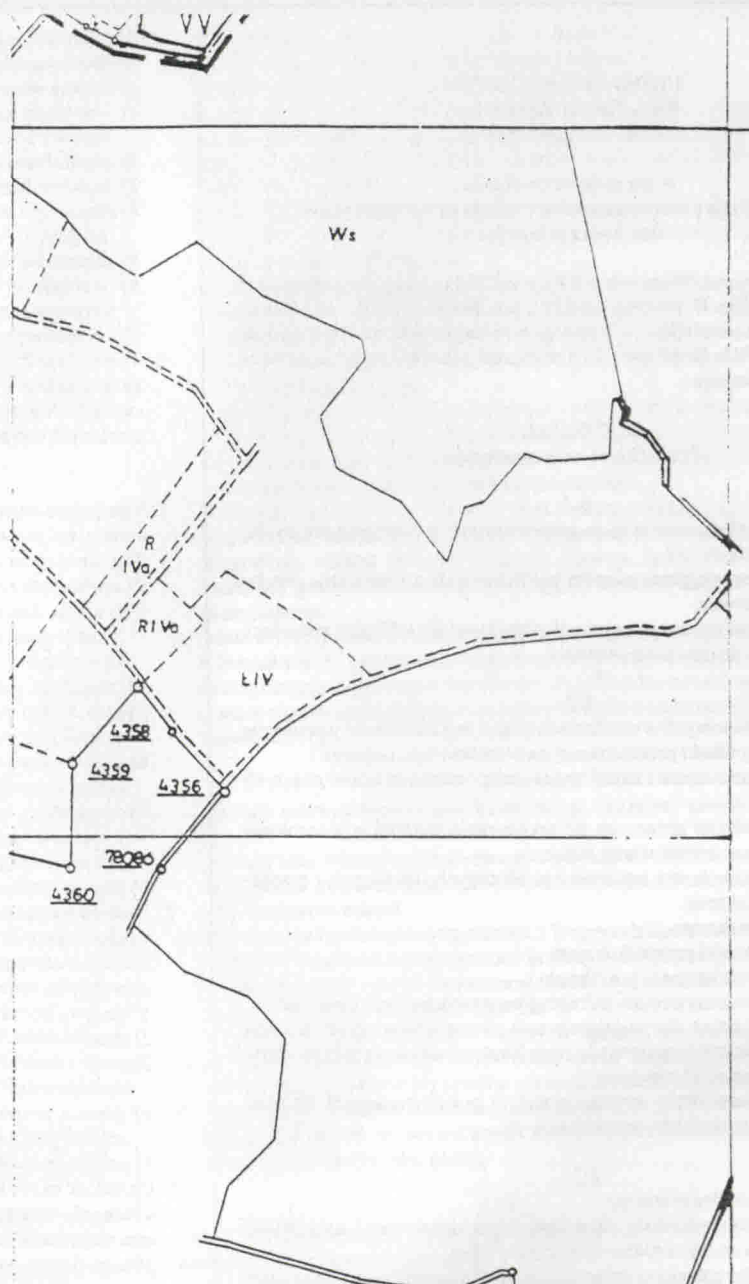
Still





|   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 4 | 5 | 6 |
| 7 | 8 | 9 |





ZALĄCZNIK GRAFICZNY DO UCHWAŁY  
RADY GMINY ZGORZELEC Z DNIA 30 lipca 1988 r.

|                                                                                      |                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>JELENIOGÓRSKIE BIURO<br/>PLANOWANIA I PROJEKTOWANIA<br/>Spółka z o.o.<br/>58-500 Jelenia Góra, ul. Mickiewicza 2</p> |
| <p>TEMAT</p>                                                                         | <p>Projekt miejscowego planu<br/>zagospodarowania przestrzeni<br/>wsi JERZMANKI</p>                                     |
| <p>TREŚĆ<br/>RYSUNKU</p>                                                             | <p>USTALENIA<br/>FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE</p>                                                                        |
| <p>GŁÓWNY<br/>PROJEKTANT</p>                                                         | <p>arch. Wojciech Korpala<br/>upr. urb. nr 300/88</p>                                                                   |

Za zgodność  
z uchwalonym  
przez radę gminy  
upr. WÓJTA  
Lucja Wilińska



64/97  
997r.

|                    |
|--------------------|
| Umowa nr<br>245/95 |
| ego                |
| SKALA<br>1:5000    |
| LPIEC<br>1997      |

|   |   |    |
|---|---|----|
| 1 | 2 | 3  |
| 4 | 5 | 6' |
| 7 | 8 | 9  |



## 110

## UCHWAŁA NR 265/97

Rady Gminy Zgorzelec

z dnia 30 lipca 1997 r.

w sprawie uchwalenia  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi Jędrzychowice

Na podstawie art. 26 ustawy z 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z 08 marca 1990 r., o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) Rada Gminy Zgorzelec uchwala, co następuje :

ROZDZIAŁ I  
Przedmiot i zakres ustaleń

## § 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi *Jędrzychowice*.
2. Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami obrębu wsi *Jędrzychowice*.
3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:5000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

## § 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie warunków prowadzenia gospodarki przestrzennej na obszarze wsi, poprzez :

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów objętych planem;
- 2) stworzenie podstaw prawnych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) ustalenie zasad ochrony interesów publicznych, lokalnych i ponadlokalnych w zakresie:
  - a) ład przestrzennego,
  - b) ochrony wartości przyrodniczych,
  - c) ochrony i kształtowania krajobrazu,
  - d) funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej i komunalnej,
- 4) stworzenie podstaw do podejmowania skoordynowanych działań inwestycyjnych zmierzających do transformacji użytkowania terenów i rozwoju ekonomicznego gminy;
- 5) ograniczenie konfliktów wynikających z podejmowanych działań różnorodnych podmiotów gospodarczych.

## § 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
  - 1) tereny zespołów wiejskiej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**;
  - 2) tereny zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
  - 3) tereny administracji i usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**;
  - 4) tereny usług komercyjnych i handlu oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
  - 5) tereny usług i drobnej wytwórczości oznaczone na rysunku planu symbolem **UR**;
  - 6) tereny zespołów usługowo-produkcyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem **UE**;
  - 7) tereny powierzchniowej eksploatacji surowców oznaczone na rysunku planu symbolem **PE**;
  - 8) tereny wód otwartych oznaczone na rysunku planu symbolem **W**;
  - 9) tereny łąk i zieleni o funkcjach ochronnych oraz kompozycyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem **ZR (ZRk, ZRe)**;
  - 10) tereny zieleni parkowej i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
  - 11) tereny cmentarzy oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**;
  - 12) tereny upraw rolniczych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**;
  - 13) tereny lasów i doleśń oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**;
  - 14) tereny dróg i ulic publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **K**;
  - 15) tereny komunikacji kolejowej oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**;
  - 16) tereny obiektów i urządzeń infrastruktury komunalnej oznaczone na rysunku planu symbolem **E**;
  - 17) tereny prawnej ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego;
  - 18) tereny przebiegu sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się ich przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne oraz zasady zagospodarowania poprzez określenie w zależności od potrzeb:

- 1) warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 2) zasad obsługi technicznej;
- 3) zasad obsługi komunikacyjnej;
- 4) czasowego wykorzystania terenów wyznaczonych w planie pod zabudowę;
- 5) zakresu funkcji podstawowych i dopuszczalnych;
- 6) warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 7) warunków podziału na działki;
3. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w przepisach niniejszej uchwały.

## § 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu :

- 1) granica rolno - leśna;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej;
- 3) granica maksymalnego zasięgu oddziaływania czynników uciążliwych obiektów infrastruktury komunalnej dla terenów osadniczych
- 4) oznaczenie standardu technicznego dróg i ulic publicznych;
- 5) granica stref przebiegu sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym;
- 6) ściśle ustalone linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania do uściślenia w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 8) granica opracowania planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią informację uzupełniającą do ustaleń planu, do wykorzystania przy wydawaniu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przy opracowaniu wniosku o jej wydanie:
  - 1) rezerwa terenu pod budowę autostrady A4;
  - 2) stanowiska archeologiczne;
  - 3) granica terenów proponowanych do objęcia ochroną w formie użytku ekologicznego;
  - 4) granica terenów proponowanych do objęcia ochroną w formie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;
  - 5) granica terenów powodziowych.
3. Określone na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania mogą zostać zmienione w stosunku do linii oznaczonych na rysunku planu w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o projekt zagospodarowania terenu inwestycji oraz uzyskane uzgodnienia lub decyzje wymagane ustawą i przepisami szczególnymi, w następującym zakresie:
  - 1) o 10 m., jeżeli przebiegają między terenami budowlanymi oraz między terenami budowlanymi a terenami zieleni urządzonej o funkcjach ochronnych i kompozycyjnych oznaczonych symbolem **ZRk**,
  - 2) o 5 m., jeżeli przebiegają między terenami budowlanymi a terenami dróg i ulic,
  - 3) o 5 m., jeżeli przebiegają między terenami budowlanymi a terenami otwartymi, nie przewidzianymi do zabudowy, oznaczonymi symbolami: **ZRe**, **ZP**, **RZ** i **RL** - pod warunkiem zachowania przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

## § 5

W planie rozumie się pod określeniem:

- 1) **plan** - ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunek planu** - rysunek planu na mapie w skali 1:5000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczenie dopuszczalne** - przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) **teren** - obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków w układzie wolno stojącym, bliźniaczym, szeregowym, a także budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków;



- 7) *wskaźnik zabudowy działki* - stosunek powierzchni zabudowy obiektu do powierzchni działki, na której został zlokalizowany;
- 8) *intensywność zabudowy działki* - stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych i przyziemnych do powierzchni działki (terenu), na której został zlokalizowany;
- 9) *wysokość kalenicy budynku* - wysokość liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do poziomu najwyższej części kalenicy;
- 10) *wysokość budynku lub jego części* - wysokość liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do górnej płaszczyzny stropu lub stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej;
- 11) *zorganizowane formy realizacji zabudowy* - zespoły zabudowy ukształtowane w oparciu o projekty zagospodarowania terenu opracowane zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane, których zakres wspólnej realizacji, w granicach wyznaczonych terenów, winien obejmować co najmniej:
  - podział na działki i reparcelację gruntu,
  - uzbrojenie techniczne,
  - wjazdy i podłączenia do dróg publicznych.

## ROZDZIAŁ II

### Przepisy ogólne obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

#### § 6

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów budowlanych wymienionych w § 3, wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

- 1) na terenach wyznaczonych na cele budowlane dopuszcza się wyłącznie utrzymanie i lokalizowanie obiektów mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych nieuciążliwych, nie wywołujących stałych lub okresowych uciążliwości dla środowiska i mieszkańców;
- 2) ewentualne uciążliwości dla mieszkańców wywołane przez obiekty, o których mowa w pkt. 1, nie mogą wykraczać poza granice działki lokalizacji obiektu;
- 3) wyklucza się lokalizowanie nowych obiektów usługowych, produkcyjnych oraz infrastruktury technicznej, zaliczonych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska w § 2 oraz zaliczonych do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska w § 3 pkt 2, 3, 4, 5, i 8 (z wyjątkiem oznaczonych literami *d, k i f*) i 10 (z wyjątkiem oznaczonych literami *c, d, e, k, p i r*) rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa (Dz. U. Nr 52 poz. 284 z dnia 13 maja 1995 r.), z zastrzeżeniem § 19 ust. 2;
- 4) dla terenów budowlanych wymienionych w § 3 nie ustala się szczególnych warunków i standardów w zakresie ochrony środowiska poza warunkami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach oraz w § 6, 7 i 9 niniejszej uchwały;
- 5) dopuszczalne natężenie hałasu dla terenów budowlanych winno wynikać z aktualnie obowiązujących przepisów;
- 6) dopuszcza się utrzymanie i modernizację istniejących na terenie wsi obiektów usług produkcyjnych i technicznych wykluczonych w pkt 3 pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów w zakresie ochrony środowiska oraz wymogów zawartych w pkt 1 i 2;

#### § 7

1. Od obiektów infrastruktury komunalnej obejmujących oczyszczalnie ścieków, zakład utylizacji odpadów komunalnych i stabilizacji odpadów ściekowych oraz urządzeń przerobu i gromadzenia odpadów i nieczystości ( $E_{No}$ ,  $E_{Ni}$ ) ustala się granicę maksymalnego zasięgu oddziaływania czynników uciążliwych dla terenów osadniczych.
2. Dla terenów objętych strefą, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej,
  - 2) wprowadzenie zieleni izolacyjnej,
  - 3) adaptację istniejących zabudowań na cele usługowo-produkcyjne,
  - 4) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem wykazania w ocenie oddziaływania na środowisko (wykonanej w oparciu o aktualne badania i ekspertyzy oraz zaakceptowanej przez właściwy organ administracji państwowej) braku przekroczenia dopuszczonych normami parametrów zanieczyszczenia środowiska.
3. W przypadku wystąpienia czynników uciążliwych poza granicą wyznaczonego terenu, sposób wykorzystania gruntów i nieruchomości objętych uciążliwościami oraz sposób ochrony interesów osób trzecich, winien wynikać z decyzji opartych o obowiązujące przepisy prawne.

#### § 8

1. Ustala się ochronę istniejącej szaty roślinnej występującej w formach pojedynczych oraz jako zespoły i ekosystemy, a w szczególności obejmującej:

- 1) starodrzew - aleje, szpalery i układy swobodne,
- 2) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne i parki,
- 3) zielenią związaną z ciekami i zbiornikami wodnymi.
2. Na terenach zespołów zieleni, o których mowa w ust. 1, oraz w ich sąsiedztwie, zarówno oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZR<sub>e</sub>**, **ZR<sub>k</sub>**, jak i położonych w obrębie terenów budowlanych oraz upraw rolniczych, ustala się:
  - 1) zakaz pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzenia drzew i krzewów;
  - 2) zakaz wysypywania, zakopywania oraz wylewania opadów i innych zanieczyszczeń;
  - 3) utrzymanie naturalnych siedlisk łąkowych i roślinności wodnej bagnisk oraz w miarę możliwości ich powiększanie i wzbogacanie gatunkowe z uwzględnieniem warunków określonych w § 21 i 22.
  - 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem § 10 i 22 niniejszej uchwały.
3. Dla zespołów starodrzewu i zabytkowych alei ustala się dodatkowo:
  - 1) konieczność zachowania strefy ochronnej o szerokości co najmniej 15 m wykluczającej lokalizację budynków i trwałego zagospodarowania terenu w urządzeniach i obiekty budowlane;
  - 2) zmianę stosunków wodnych, w tym poziomu wód gruntowych.
4. Celem ochrony unikatowych walorów przyrodniczych i krajobrazowych ekosystemu wodno-leśnego "Zespołu Stawów Jędrzychowickich" ustala się granicę obszaru poddanego ochronie w formie użytku ekologicznego.
5. Celem ochrony walorów krajobrazowych i przyrodniczych części wsi Jędrzychowice i Łągów oraz zapewnienia warunków ochrony użytku ekologicznego ustalonego dla stawów w Jędrzychowicach ustala się granicę obszaru poddanego pod ochronę w formie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego.

#### § 9

W zakresie ochrony środowiska kulturowego i ochrony zabytków plan ustala:

- 1) ochronę oraz właściwą konserwację wpisanej do rejestru zabytków ruiny dworu z parkiem zabytkowym oraz zespołu sakralnego z 1266 r. wraz z zabudowaniami,
- 2) dokonywanie każdorazowo uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych podejmowanych w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczonej na rysunku planu dla obiektów określonych w pkt 1;
- 3) w odniesieniu do obiektów objętych spisem konserwatorskim obowiązek każdorazowego uzyskiwania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku ich modernizacji lub remontów;
- 4) uzgodnienie ze służbą archeologiczną wszelkich prac budowlanych podejmowanych w sąsiedztwie stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu.

#### § 10

Ustala się następujące zasady obsługi terenów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez budowę wodociągu dla całej wsi, zasilanego z ujęć wody na terenie Jerzmanek oraz z sieci wodociągowej miasta Zgorzelca;
- 2) odprowadzenie ścieków poprzez budowę kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do istniejącej oczyszczalni ścieków (oznaczonej symbolem **Eno**);
- 3) dla terenów zabudowy rozproszonej, oznaczonej symbolem **MR**, zlokalizowanych poza działaniem systemu kanalizacji, gromadzenie ścieków w szczelnych osadnikach przy zapewnieniu ich usuwania i oczyszczania stosownie do odrębnych przepisów lub indywidualnej ich utylizacji w obszarach zabudowy (małe oczyszczalnie);
- 4) dla obiektów terenów oznaczonych symbolem **MN, U i UE** ustala się wykonanie w sposób zorganizowanych dla całego terenu, lub jego wydzielonych funkcjonalnie fragmentów, kanalizacji sanitarnej i deszczowej z odprowadzeniem ścieków do istniejącej oczyszczalni z uwzględnieniem istniejących i projektowanych elementów kanalizacji komunalnej;
- 5) dla obiektów obsługi technicznej komunikacji ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzyny;
- 6) zasilanie obiektów w energię elektryczną z istniejących urządzeń i sieci na podstawie technicznych warunków przyłączenia określonych przez Zakład Energetyczny;
- 7) ogrzewanie indywidualne z możliwością wykorzystania paliwa stałego, oraz gazu ziemnego uzyskanego ze stacji redukcyjno-pomiarowej zlokalizowanej na terenie wsi i oznaczonej symbolem **Eg**;
- 8) gromadzenie odpadów w punktach gromadzenia lokalizowanych w obrębie wsi, następnie wywożenie na wysypiska komunalne w Jędrzychowicach, powstałe w wyniku działalności gospodarczej produkującej odpady do ponownego przerobu lub wykorzystania jako



surowiec, z możliwością składania nie przerobionych odpadów wyłącznie na wysypisku komunalnym;

- 9) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów i urządzeń technicznej obsługi terenów budowlanych wraz z odpowiednimi sieciami infrastruktury technicznej, z zachowaniem następujących warunków:
  - a) uwzględnione będą programy, koncepcje branżowe i założenia rozbudowy poszczególnych sieci infrastruktury technicznej;
  - b) lokalizacja obiektów na terenach oznaczonych symbolem MN, U i UE ustalona będzie w projektach budowlanych i projektach zagospodarowania terenów, opracowanych zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane;
  - c) uwzględnione będą propozycje lokalizacji zawarte na rysunku planu;
  - d) spełnione zostaną wszystkie wymogi sanitarne i ochrony środowiska oraz ochrony interesów osób trzecich;
  - e) sieci infrastruktury technicznej prowadzone będą wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz w inny sposób, jeżeli będzie to wynikało z konfiguracji terenu, zasad ochrony środowiska oraz z ustaleń koncepcji programów branżowych i założeń dotyczących rozwoju poszczególnych sieci;
- 10) podejmowane działania inwestycyjne na terenach oznaczonych symbolami MN, U i UE i innych terenach winny uwzględniać ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych oraz ich przebudowę w uzgodnieniu z właściwymi instytucjami.

### § 11

1. W celu zapewnienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa ustala się linie rozgraniczające stref przebiegu sieci infrastruktury technicznej dla gazociągu wysokiego ciśnienia oraz linii energetycznych wysokiego napięcia.
2. Na terenach strefy, o której mowa w ust. 2, ustala się:
  - 1) wykorzystanie gruntów na cele zieleni i upraw rolniczych;
  - 2) obowiązek każdorazowego uzgadniania z zarządcą sieci wszelkich prac budowlanych prowadzonych w obrębie wyznaczonych stref.

### § 12

1. Plan ustala lokalizację nowych oraz modernizację i przebudowę istniejących dróg krajowych, wojewódzkich i gminnych zgodnie z klasyfikacją techniczną dróg i ulic określoną na rysunku planu.
2. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających układ komunikacyjny zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem sieci uzbrojenia technicznego – pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych a także uzyskania zgody zarządcy dróg.
3. Na terenach ulic klasy KG1/2, KZ1/2, KL1/2 i KD1/2 w obrębie linii rozgraniczających należy lokalizować:
  - 1) jezdnie zgodnie z klasyfikacją ulic;
  - 2) zieleni izolacyjną o szerokości 2,0 – 3,5 m (dwustronnie);
  - 3) ciągi piesze o szerokości 2,0 m (dwustronnie lub jednostronnie);
  - 4) ścieżki rowerowe o szerokości 2,0 m (jednostronnie);
  - 5) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej.
4. Dla poszczególnych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, U i UE ustala się wykonanie wspólnych wjazdów od dróg i ulic publicznych, w ilości i miejscach ustalonych przez zarządcę dróg, obsługujących cały – w liniach rozgraniczających – teren oraz wykonanie dróg dojazdowych wewnętrznych o charakterze niepublicznym, zapewniających zaspokojenie potrzeb i interesów wszystkich stron i właścicieli gruntów - o parametrach co najmniej ulicy klasy KD 1/2 i KL1/2 (dojazdowej i lokalnej – w liniach rozgraniczających o szerokości 12,0 do 20,0 m) lub ulicy pieszo-jezdnej o szerokości jezdni co najmniej 5,0 m (w liniach rozgraniczających 10,0 do 12,0 m).
5. Ustala się obowiązek zapewnienia na działkach budowlanych poszczególnych obiektów, stosownie do ich przeznaczenia, odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników działek.
6. Dojazd do działki 572/4 na zasadzie służebności dojazdu z działki 573.
7. Plan ustala modernizację istniejącej linii kolejowej oraz rozbudowę i przebudowę związanych z nią obiektów przystanku pasażerskiego oraz obiektów przeładunkowo - składowych.

### § 13

1. Obszary obejmujące tereny budowlane, dla których plan miejscowy ustala inne przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.
2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1, z wyjątkiem terenów oznaczonych MN, U i UE mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich budowa jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów.

## ROZDZIAŁ III

### Przepisy szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w zakresie warunków, standardów i zasad kształtowania zabudowy oraz warunków podziału na działki

#### § 14

1. Dla terenów zespołów wiejskiej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem MR ustala się jako przeznaczenie podstawowe:
  - 1) mieszkalnictwo jednorodzinne;
  - 2) usługi komercyjne nieuciążliwe wbudowane lub zlokalizowane samodzielnie na wydzielonych działkach;
  - 3) zabudowę zagrodową;
  - 4) nieuciążliwe formy produkcji rolno-hodowlanej z obsługą techniczną;
  - 5) usługi publiczne;
  - 6) tereny upraw rolnych i ogrodnich.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:
  - 1) drobnych obiektów produkcyjnych nieuciążliwych oraz związanych z obsługą gospodarki komunalnej;
  - 2) obiektów infrastruktury technicznej;
  - 3) zieleni urządzonej i o funkcjach ochronnych, kompozycyjnych i rekreacyjnych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się utrzymanie, przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej oraz lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w ust. 1 i 2.
4. W stosunku do zabudowy modernizowanej i przebudowywanej lub podlegającej wymianie ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dostosowanie zabudowy do lokalnej tradycji budownictwa oraz otoczenia w zakresie skali, ukształtowania bryły, detalu i zastosowanych materiałów wykończeniowych;
  - 2) przywrócenie lub utrzymanie tradycyjnej formy i wysokości dachu oraz proporcji wysokości dachu do wysokości zrębu (ściany);
  - 3) rozbudowę istniejących obiektów nie więcej niż o 50% dotychczasowej kubatury pod warunkiem zachowania parametrów określonych w ust. 5;
5. Dla zabudowy uzupełniającej ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 

|                                                             |        |
|-------------------------------------------------------------|--------|
| 1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki mieszkaniowej       | 0,20   |
| 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki usługowej           | 0,35   |
| 3) maksymalna intensywność zabudowy działki mieszkaniowej   | 0,35   |
| 4) maksymalna intensywność zabudowy działki usługowej       | 0,50   |
| 5) maksymalna liczba kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej | 2      |
| 6) maksymalna liczba kondygnacji dla zabudowy usługowej     | 3      |
| 7) maksymalna wysokość kalenicy                             | 15,0 m |

  - 8) dach stromy symetryczny, kryty dachówką, o kącie nachylenia połaci dachowej dostosowanej do zabudowy sąsiedniej - minimalnie 38° (zalecane 40-45°)
  - 9) minimalne odległości linii zabudowy od dróg i ulic:
 

|                                                                             |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| a) gminnych oraz wewnętrznych niepublicznych (KD VI, KD VII, KD 1/2, KL1/2) | 8 m - 15 m           |
| b) wojewódzkich (KDVI, KDVI, KL1/2)                                         | 10 m (zalecane 15 m) |
| c) krajowych - (KZ1/2, KDIV)                                                | 15 m                 |
| - KG1/2, KDIII                                                              | 30 m (zalecane 40 m) |
  - 10) zespół zabudowy obejmujący co najmniej 5 działek, uzupełniający istniejący układ urbanistyczny wsi, winien charakteryzować się jednakowymi lub zbliżonymi do siebie następującymi elementami kształtowania architektonicznego i urbanistycznego:
    - a) jednakową linią zabudowy,
    - b) jednakową odległością między budynkami oraz zbliżonymi do siebie wymiarami frontów budynków,
    - c) formą dachu i wysokością budynku.
  - 11) dla zabudowy lokalizowanej w sąsiedztwie istniejących rowów cieków i potoków zapewnić zabezpieczenie przed wodami powodziowymi w uzgodnieniu z właściwym organem administracji.
6. Dla zabudowy, o której mowa w ust. 4, ustala się następujące warunki podziału na działki:
  - 1) minimalna wielkość działki dla obiektu wolno stojącego oraz zespołu zabudowy winna wynikać ze wskaźników określonych w ust. 5;
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej dopuszcza się możliwość zmiany wynikającej z ustaleń punktu 1 powierzchni działki w zakresie 15%, pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych;
  - 3) kształt działki - prostokątny lub zbliżony do prostokąta;
  - 4) granice oddzielające poszczególne działki - prostopadłe do dróg i ulic;
  - 5) dla zespołów zabudowy obejmujących 5 i więcej działek podział terenu winien być wykonany w oparciu o zaakceptowany przez organ Urzędu Gminy do spraw gospodarki przestrzennej, projekt



zagospodarowania terenu opracowany zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane.

### § 15

1. Wyznacza się tereny zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wraz z funkcjami towarzyszącymi, realizowaną w formach zorganizowanych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:
  - 1) usług, funkcjonujących wyłącznie w pomieszczeniach wbudowanych w obiekty mieszkaniowe;
  - 2) zieleni urządzonej o funkcjach ochronnych, kompozycyjnych i rekreacyjnych;
  - 3) obiektów infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowa w nowych zespołach w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi winna charakteryzować się jednakowymi lub wzajemnie do siebie zbliżonymi parametrami następujących elementów kształtowania architektonicznego i urbanistycznego:
    - a) jednakową linią zabudowy;
    - b) formą oraz wysokością dachu i jego układem kalenicy;
    - c) poziomem posadowienia podłogi parteru,
    - d) zastosowanymi materiałami wykończeniowymi,
    - e) jednakową odległością między budynkami lub ich zespołami i zbliżonymi do siebie wymiarami frontów budynków,
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy:
 

|                                                                      |      |
|----------------------------------------------------------------------|------|
| a) działki zabudowy jednorodzinnej wolno stojące                     | 0,20 |
| b) działki lub terenu zabudowy dla form odmiennych od wolno stojącej | 0,25 |
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy:
 

|                                                                    |      |
|--------------------------------------------------------------------|------|
| a) działki zabudowy jednorodzinnej wolno stojące                   | 0,35 |
| b) terenu (działki) zabudowy dla form odmiennych od wolno stojącej | 0,45 |
  - 4) maksymalna liczba kondygnacji:
 

|                                                    |     |
|----------------------------------------------------|-----|
| a) zabudowa wolno stojąca                          | 2   |
| b) zabudowa o formach odmiennych od wolno stojącej | 2,5 |
  - 5) maksymalna wysokość kalenicy 15 m
  - 6) dach stromy symetryczny, kryty dachówką, o kącie nachylenia połaci dachowej dostosowanym do zabudowy istniejącej w granicach 38° - 45°
  - 7) minimalne odległości linii zabudowy od dróg i ulic:
 

|                                                                  |      |
|------------------------------------------------------------------|------|
| a) gminnych i wewnętrznych niepublicznych (KD VII, KDVI, KD I/2) | 8 m  |
| b) wojewódzkich (KD V, KZ I/2)                                   | 10 m |
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki podziału na działki:
  - 1) minimalna wielkość działki dla zabudowy wolno stojącej oraz zabudowy o formach odmiennych od wolno stojącej winna wynikać ze wskaźników określonych w ust. 3,
  - 2) dopuszcza się możliwość zmiany wynikającej z ustaleń punktu 1 powierzchni działki o 15 %, pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych,
  - 3) układ i kształt działek odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu, przy zachowaniu:
    - wymagań ochrony przeciwpożarowej,
    - przepisów ochrony środowiska,
    - wytycznych projektowania dróg i ulic,
    - warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
    - warunków zagospodarowania określonych w przepisach niniejszej uchwały,
    - warunków w zakresie obsługi technicznej,
  - 4) podział na działki winien zapewnić realizację zaakceptowanego przez właściwy organ Urzędu Gminy d/s gospodarki przestrzennej i budownictwa, układu kompozycyjnego zespołu zabudowy przedstawionego w formie koncepcji przestrzennej lub projektu zagospodarowania terenu, spełniającego wymogi ustawy Prawo budowlane.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się wykonanie wspólnej reparcelacji gruntów lub podziału na działki w obrębie całego terenu w liniach rozgraniczających - przed wydaniem pozwolenia na budowę dla pojedynczego obiektu jak i całego zespołu.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość podjęcia działań inwestycyjnych na zasadach przewidzianych w przepisach dotyczących ustalenia granic gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne.

### § 16

1. Dla terenów administracji i usług publicznych oznaczonych na rysunku symbolem UP ustala się jako przeznaczenie podstawowe:
  - 1) usługi oświaty, zdrowia, sportu, opieki społecznej i kultury;
  - 2) administrację publiczną, łączność oraz administrację specjalną;
  - 3) obiekty kultu religijnego.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:

- 1) usług komercyjnych i handlu;
- 2) mieszkalnictwa jednorodzinnego;
- 3) obiektów infrastruktury technicznej i zaplecza technicznego gospodarki komunalnej;
- 4) zieleni urządzonej o funkcjach ochronnych i kompozycyjnych, i rekreacyjnych.
3. Zakres wykorzystania terenów pod funkcje podstawowe oraz pod funkcje dopuszczalne, o których mowa w ust. 1, winien wynikać z decyzji Zarządu Gminy indywidualnie podejmowanych dla każdego wyznaczonego terenu, na podstawie analizy stopnia zaspokojenia podstawowych potrzeb w zakresie usług publicznych.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się modernizację, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów oraz realizację nowych wg następujących zasad:
  - 1) dostosowanie bryły budynku do lokalnej tradycji kształtowania zabudowy w zakresie skali zabudowy i ukształtowania bryły;
  - 2) wysokość budynku lub jego kalenicy nie powinna przekraczać wysokości 15 m, liczba kondygnacji - 3 (trzecia kondygnacja zalecana jako użytkowe poddasze);
  - 3) minimalna linia zabudowy od dróg i ulic 15 m.

### § 17

1. Dla terenów usług komercyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem U, ustala się jako przeznaczenie podstawowe:
  - 1) obsługę działalności gospodarczej (biura, agencje, banki);
  - 2) handel hurtowy i detaliczny (centrum handlowe, sklepy, magazyny);
  - 3) usługi turystyki (motele, hotele, pensjonaty);
  - 4) gastronomię i usługi rzemieślnicze dla obsługi mieszkańców;
  - 5) zieleni urządzonej o funkcjach ochronnych i kompozycyjnych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:
  - 1) mieszkalnictwa jednorodzinnego;
  - 2) drobnych i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych oraz obsługi komunikacji spełniających warunki określone w § 6 niniejszej uchwały;
  - 3) usług publicznych,
  - 4) obiektów infrastruktury komunalnej, zaplecza technicznego gospodarki komunalnej oraz obsługi rolnictwa.
3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2, można lokalizować pod warunkiem:
  - 1) że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
  - 2) zachowania zasady, aby istniejące i projektowane obiekty i urządzenia nie zajęły łącznie więcej niż 30% powierzchni danego terenu.
4. Na terenie, o których mowa w ust. 1, wymagana jest realizacja zabudowy w formach zorganizowanych w granicach całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi lub wydzielonej funkcjonalnie jego części.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowa zespołów w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi winna charakteryzować się jednakowymi lub wzajemnie do siebie zbliżonymi następującymi parametrami kształtowania architektonicznego i urbanistycznego:
    - a) jednakową linią zabudowy;
    - b) zbliżonymi odległościami między budynkami i zbliżonymi do siebie wymiarami frontów budynków;
    - c) wysokością budynków i formą ich zadaszenia;
    - d) zasadami kształtowania bryły i kompozycji elewacji,
  - 2) wskaźnik zabudowy wydzielone, działki:
 

|               |     |
|---------------|-----|
| a) maksymalny | 0,4 |
| b) minimalny  | 0,3 |
  - 3) intensywność wydzielonej działki:
 

|               |      |
|---------------|------|
| a) maksymalna | 0,8  |
| b) minimalna  | 0,45 |
  - 4) wysokość zabudowy:
 

|               |      |
|---------------|------|
| a) maksymalna | 15 m |
| b) minimalna  | 10 m |
  - 5) dach stromy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowej w granicach 35-38°
  - 6) minimalna odległość linii zabudowy od dróg i ulic:
 

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |      |         |      |       |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|---------|------|-------|-------|
| a) gminnych, wojewódzkich i wewnętrznych niepublicznych                                                                                                                                                                                                                                                                      | 10 m    |      |         |      |       |       |
| b) krajowych: <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">- KZ1/2</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">20 m</td> </tr> <tr> <td>- KG1/2</td> <td style="text-align: right;">30 m</td> </tr> <tr> <td>- KDI</td> <td style="text-align: right;">120 m</td> </tr> </table> | - KZ1/2 | 20 m | - KG1/2 | 30 m | - KDI | 120 m |
| - KZ1/2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 20 m    |      |         |      |       |       |
| - KG1/2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 30 m    |      |         |      |       |       |
| - KDI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 120 m   |      |         |      |       |       |
6. Dopuszcza się zmianę warunków i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ust. 5 pkt 4,5 pod warunkiem:
  - 1) przedłożenia Zarządowi Gminy odpowiedniej propozycji nowych warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w formie koncepcji przestrzennej dla zespołu zabudowy w obszarze obejmującym co najmniej 2 ha (zalecany 4 ha)
  - 2) zespół ograniczony zostanie układem zieleni o szerokości co najmniej 25 m wraz z ciągami pieszymi,



- 3) wydana zostanie decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cały obszar objęty koncepcją;
- 4) zachowane zostaną ustalenia określone w ust. 5 pkt 1, 2, 3 i 6.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki podziału na działki i reparaacji:
  - 1) układ i kształt działek odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu, przy zachowaniu:
    - wymagań ochrony przeciwpożarowej,
    - przepisów ochrony środowiska,
    - wytycznych projektowania dróg i ulic,
    - warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
    - warunków zagospodarowania określonych w przepisach niniejszej uchwały,
    - warunków w zakresie obsługi technicznej,
  - 2) minimalna wielkość działki winna wynikać ze wskaźników oraz zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ust. 5;
  - 3) granice oddzielające poszczególne działki wyznaczone prostopadłe do dróg i ulic.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się, przed wydaniem pozwolenia na budowę, wykonanie wspólnej reparaacji gruntów lub podziałów na działki w obrębie całego terenu w liniach rozgraniczających, lub jego funkcjonalnie i przestrzennie wydzielonego fragmentu, gdy istniejący podział nie spełnia warunków określonych w przepisach niniejszej uchwały.

## § 18

1. Dla terenów usług i drobnej wytwórczości, oznaczonych na rysunku planu symbolem UR, ustala się jako przeznaczenie podstawowe:
  - 1) obsługę działalności gospodarczej;
  - 2) handel hurtowy i detaliczny;
  - 3) usługi turystyki;
  - 4) nieuciążliwe obiekty produkcyjne oraz obsługi komunikacji, spełniające warunki określone w § 6 niniejszej uchwały.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:
  - 1) obiektów infrastruktury komunalnej oraz zaplecza technicznego gospodarki komunalnej;
  - 2) usług publicznych;
  - 3) zieleni urządzonej;
  - 4) mieszkalnictwa.
3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2, można lokalizować pod warunkiem:
  - 1) że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
  - 2) zachowania zasady, aby istniejące i projektowane obiekty i urządzenia nie zajęły łącznie więcej niż 30% powierzchni danego terenu.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się utrzymanie, przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej oraz lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w ust. 1 i 2.
5. W stosunku do zabudowy modernizowanej i przebudowywanej, o której mowa w ust. 4, ustala się następujące wymagania:
  - 1) dostosowanie do lokalnej tradycji kształtowania zabudowy w zakresie skali i ukształtowania bryły;
  - 2) przywrócenie lub utrzymanie tradycyjnej formy i wysokości dachu.
6. Dla zabudowy uzupełniającej ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy wydzielonej działki 0,30
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wydzielonej działki 0,50
  - 3) maksymalna liczba kondygnacji 2
  - 4) maksymalna wysokość kalenicy 15 m
  - 5) dach stromy symetryczny, kryty dachówką, o kącie nachylenia połąci dachowej dostosowanym do zabudowy istniejącej w granicach 35-45°
  - 6) minimalna odległość linii zabudowy od dróg i ulic:
    - a) gminnych, wojewódzkich i wewnętrznych niepublicznych 12 m (zalecane 15 m)
    - b) krajowej (KZ1/2, KDIV) 15 m
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki podziału na działki:
  - 1) minimalna wielkość działki dla zabudowy wolno-stojącej oraz zespołu zabudowy winna wynikać ze wskaźników określonych w ust. 6;
  - 2) dopuszcza się możliwość zmiany wynikającej z ustaleń punktu 1 powierzchni działki o 15% pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

## § 19

1. Dla terenów zespołów usługowo-produkcyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolem UE, ustala się jako przeznaczenie podstawowe:
  - 1) usługi komercyjne i handlu wg zakresu określonego w § 17 niniejszej uchwały;

- 2) obiekty produkcji i obsługi technicznej wg warunków określonych w § 7 niniejszej uchwały;
- 3) obiekty produkcji rolno-handlowej z obsługą techniczną rolnictwa.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ponadto:
  - 1) parkingi dla większej ilości niż 500 samochodów ciężarowych i osobowych;
  - 2) bazy transportu, terminale przeładunkowe oraz odpraw celnych;
  - 3) wytwórnie mas bitumicznych i betonu;
  - 4) obiekty infrastruktury komunalnej.
3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2, można lokalizować pod warunkiem:
  - 1) że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
  - 2) zachowania zasady, aby istniejące i projektowane obiekty i urządzenia nie zajęły łącznie więcej niż 40% powierzchni danego terenu;
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, wymagana jest realizacja zabudowy w formach zorganizowanych w granicach całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, lub wydzielonej funkcjonalnie jego części.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się utrzymanie, modernizację, rozbudowę i przebudowę istniejących oraz realizację nowych obiektów z zachowaniem następujących warunków i standardów kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy wydzielonej działki 0,6
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wydzielonej działki 1,0
  - 3) maksymalna liczba kondygnacji 3
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy 15 m
  - 5) minimalna odległość linii zabudowy od dróg i ulic:
    - a) gminnych i wewnętrznych niepublicznych 15 m
    - b) dróg krajowych:
      - KZ1/2, KDIV 20 m
      - KG1/2 30 m
      - KDI 120 m
  - 6) konieczność zachowania w stosunku do wszystkich obiektów i zespołów zabudowy, realizowanych w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, jednakowych lub wzajemnie do siebie zbliżonych następujących elementów kształtowania architektonicznego:
    - a) linii zabudowy,
    - b) wysokości budynków,
    - c) formy zwieńczenia lub zadaszenia,
    - d) rozwiązań architektonicznych elewacji i detalu.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki podziału na działki i reparaacji:
  - 1) układ i kształt działek odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu, przy zachowaniu:
    - wymagań ochrony przeciwpożarowej,
    - przepisów ochrony środowiska,
    - wytycznych projektowania dróg i ulic,
    - warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
    - warunków zagospodarowania określonych w przepisach niniejszej uchwały,
    - warunków w zakresie obsługi technicznej,
  - 2) minimalna wielkość działki winna wynikać ze wskaźników oraz zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ust. 5;
  - 3) granice oddzielające poszczególne działki wyznaczone prostopadłe do dróg i ulic.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się, przed wydaniem pozwolenia na budowę, wykonanie wspólnej reparaacji gruntów lub podziałów na działki w obrębie całego terenu w liniach rozgraniczających, lub jego funkcjonalnie i przestrzennie wydzielonego fragmentu, gdy istniejący podział nie spełnia warunków określonych w przepisach niniejszej uchwały.

## § 20

1. Wyznacza się tereny powierzchniowej eksploatacji surowców, oznaczone na rysunku planu symbolem PE.
2. Użytkowanie terenu eksploatacji pod warunkiem uzyskania koncesji na prowadzenie eksploatacji.

## § 21

Dla terenów wód otwartych oznaczonych na rysunku planu symbolem W, ustala się:

- 1) ochronę istniejących cieków wraz z ochroną ich obudowy biologicznej o szerokości co najmniej 15 m;
- 2) ochronę istniejących stawów z możliwością ich wykorzystania na cele rybactwa lub rekreacyjne z zastrzeżeniem zawartym w § 8 i 22.



## § 22

1. Wyznacza się tereny łąk i zieleni z podstawowym przeznaczeniem pod:
  - 1) łąki i zieleni o funkcjach ochronnych z wykluczeniem zabudowy - oznaczone symbolem **ZR<sub>e</sub>**;
  - 2) zieleni urządzonej o funkcjach ochronnych i kompozycyjnych związaną z terenami budowlanymi i komunikacyjnymi z możliwością lokalizowania ciągów pieszych, dróg dojazdowych, parkingów - oznaczone symbolem **ZR<sub>k</sub>**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) ochronę istniejącej szaty roślinnej występującej pojedynczo lub w zespołach i ekosystemach wraz z zaleceniem jego powiększenia obszarowego i wzbogacenia gatunkowego, ze szczególnym uwzględnieniem:
    - a) starodrzewu - alei, szpalerów i układów swobodnie komponowanych,
    - b) zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
    - c) ciągów zieleni związanych z ciekami i zbiornikami wodnymi,
    - d) ekosystemów łąkowych i łąkowo - leśnych;
  - 2) utrzymanie dotychczasowych form i funkcji rolnych oraz ogrodów działkowych,
  - 3) realizację nowych zespołów zieleni w formach komponowanych i swobodnych łącznie z zagospodarowaniem dopuszczonym w ust. 1 pkt. 2.
  - 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury komunalnej (ujęć wody, przepompowni ścieków, stacji redukcyjno-pomiarowych gazu, stacji transformatorowych).

## § 23

1. Wyznacza się tereny zieleni parkowej i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**, obejmujące chronione tereny założeń parkowo-pałacowych oraz kulturowych założeń parkowo-leśnych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) ochronę założenia parkowego i rewaloryzację najcenniejszych jego fragmentów z uwzględnieniem zasad kompozycyjnych;
  - 2) pielęgnację zadrzewień i zespołów o cechach naturalistycznych i swobodnie kształtowanych;
  - 3) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, ciągów pieszo-jezdnych, parkingów oraz obiektów sportowych i rekreacyjnych (miejsc wypoczynku);
  - 4) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych o funkcjach mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych.

## § 24

1. Wyznacza się tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów oraz innych niezbędnych obiektów budowlanych.

## § 25

1. Wyznacza się tereny upraw rolniczych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZ**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, wyklucza się zabudowę, w tym zabudowę mieszkaniową i zagrodową oraz związaną z produkcją rolną i inną działalnością gospodarczą.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
  - 1) przeznaczanie części terenów pod zadrzewienie i zakrzewienie;

- 2) lokalizację stawów i zbiorników oraz ich ochronę;
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury komunalnej
- 4) lokalizację obiektów infrastruktury komunalnej obejmujących ujęcia wody, przepompownie, zakłady uzdatniania wody, stacje redukcyjno-pomiarowe gazu i stacje transformatorowe.

## § 24

1. Ustala się tereny lasów i doleśń, oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, zagospodarowanie i użytkowanie winno wynikać z planów urządzania lasów oraz przebiegu granicy rolno - leśnej z uwzględnieniem zasad leśnictwa zrównoważonego.

## § 25

1. Wyznacza się tereny infrastruktury komunalnej obejmujące:
  - 1) tereny komunalnej oczyszczalni ścieków oraz zakładu utylizacji odpadów komunalnych i stabilizacji odpadów ściekowych oznaczone na rysunku planu symbolem **EN<sub>o</sub>**;
  - 2) tereny urządzeń przerobu i gromadzenia odpadów oraz nieczystości oznaczone na rysunku planu symbolem **EN<sub>u</sub>**;
  - 3) tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków (lokalizacja orientacyjna) oznaczone na rysunku planu symbolem **E<sub>k</sub>**;
  - 4) urządzenia gazownictwa oznaczone na rysunku planu symbolem **E<sub>g</sub>**.
2. Uciążliwości obiektów wskazanych w ust. 1 nie powinny przekraczać granic terenów budowlanych o funkcjach mieszkaniowych i usługowych.

## ROZDZIAŁ IV

### Przepisy końcowe

## § 28

Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec zatwierdzonego uchwałą Nr 163/92 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 27 lipca 1992 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec (Dziennik Urzędowy Województwa Jeleniogórskiego z 1992 r. nr 18', poz. 193', z 1993 r. nr 9, poz. 71, z 1994 r. nr 44, poz. 201, z 1997 r. nr 26, poz. 50, z 1997 r. nr 26, poz. 51, 1997 r. nr 26, poz. 52) w części dotyczącej wsi **Jędrzychowice**.

## § 29

Dla terenów objętych planem nie ustala się stawki procentowej do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

## § 30

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

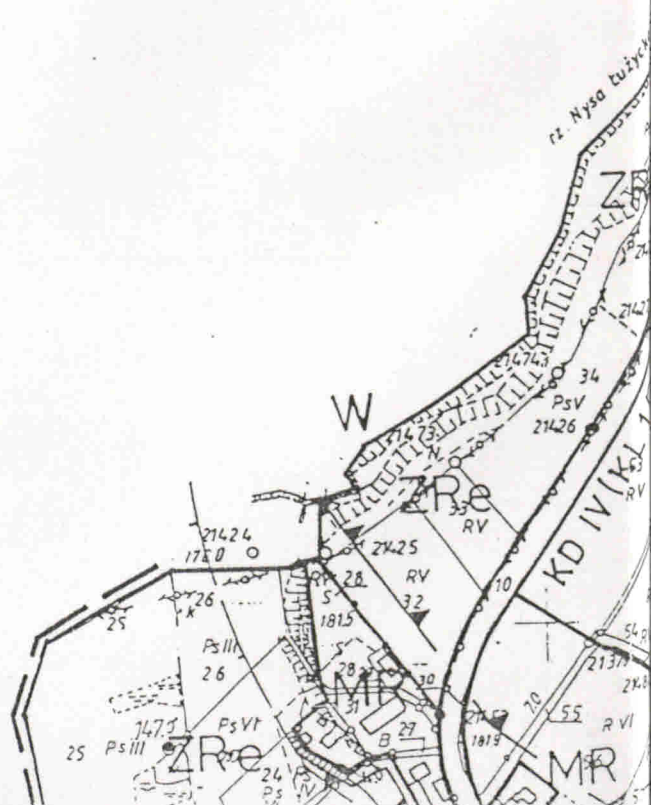
## 31

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Jeleniogórskiego.

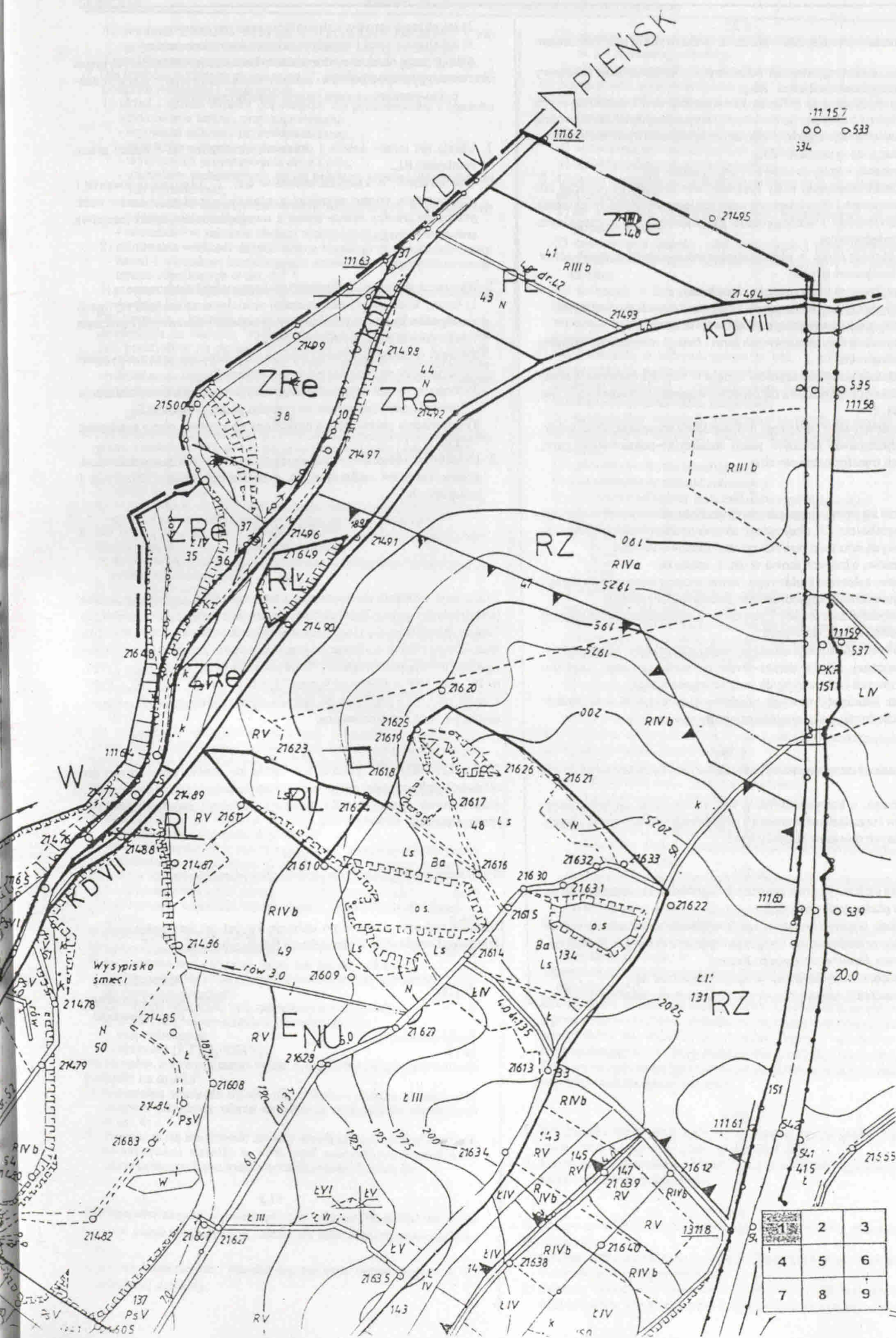
Przewodniczący  
Rady Gminy Zgorzelec  
Ewa Szymańska



Za zgodność  
z tekstem uchwalonym  
przez radę gminy z up. WÓJTA  
*[Signature]*  
Jana Wilińska



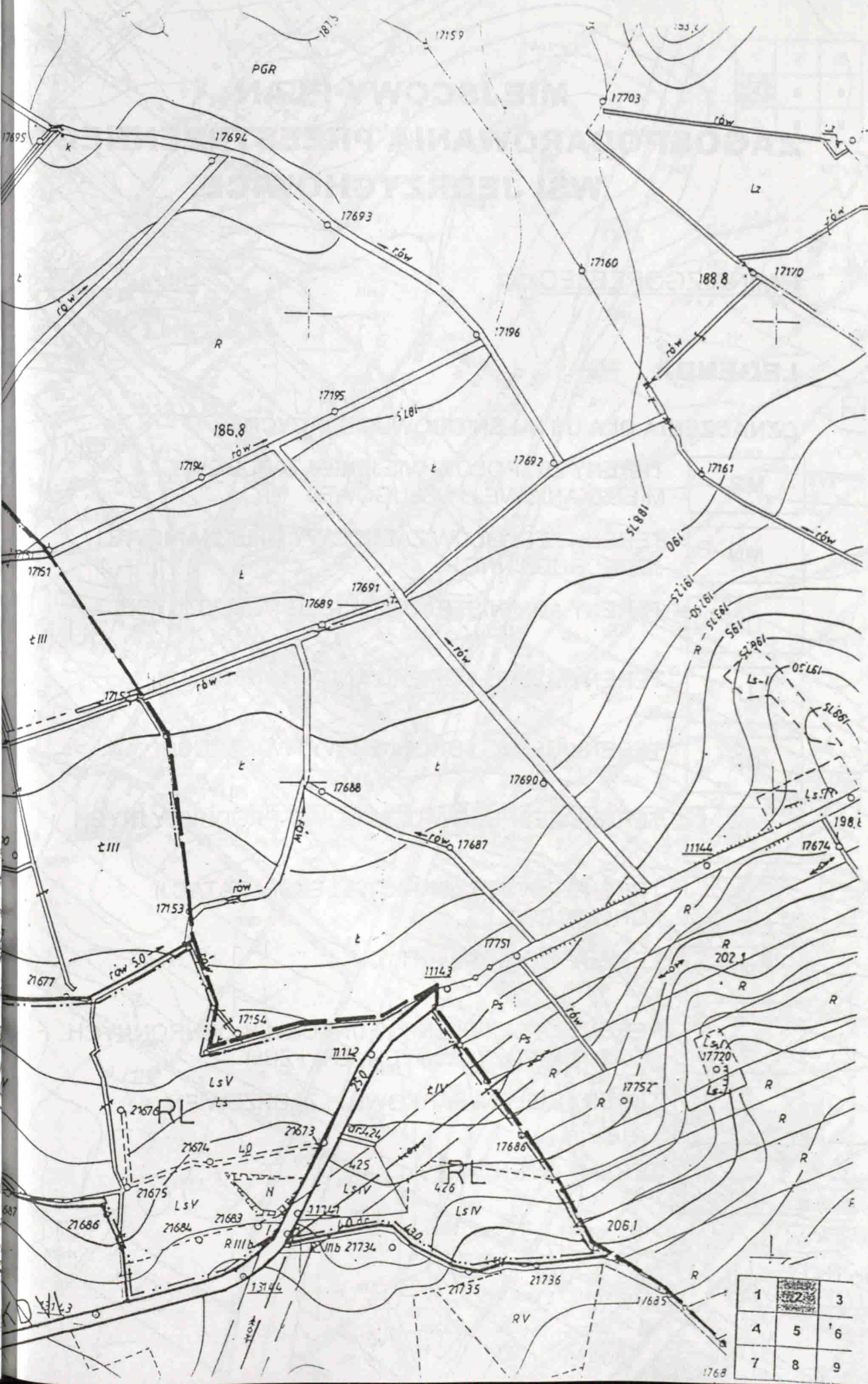














# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI JĘDRZYCHOWICE

GMINA ZGORZELEC

SKALA 1:5000

## LEGENDA

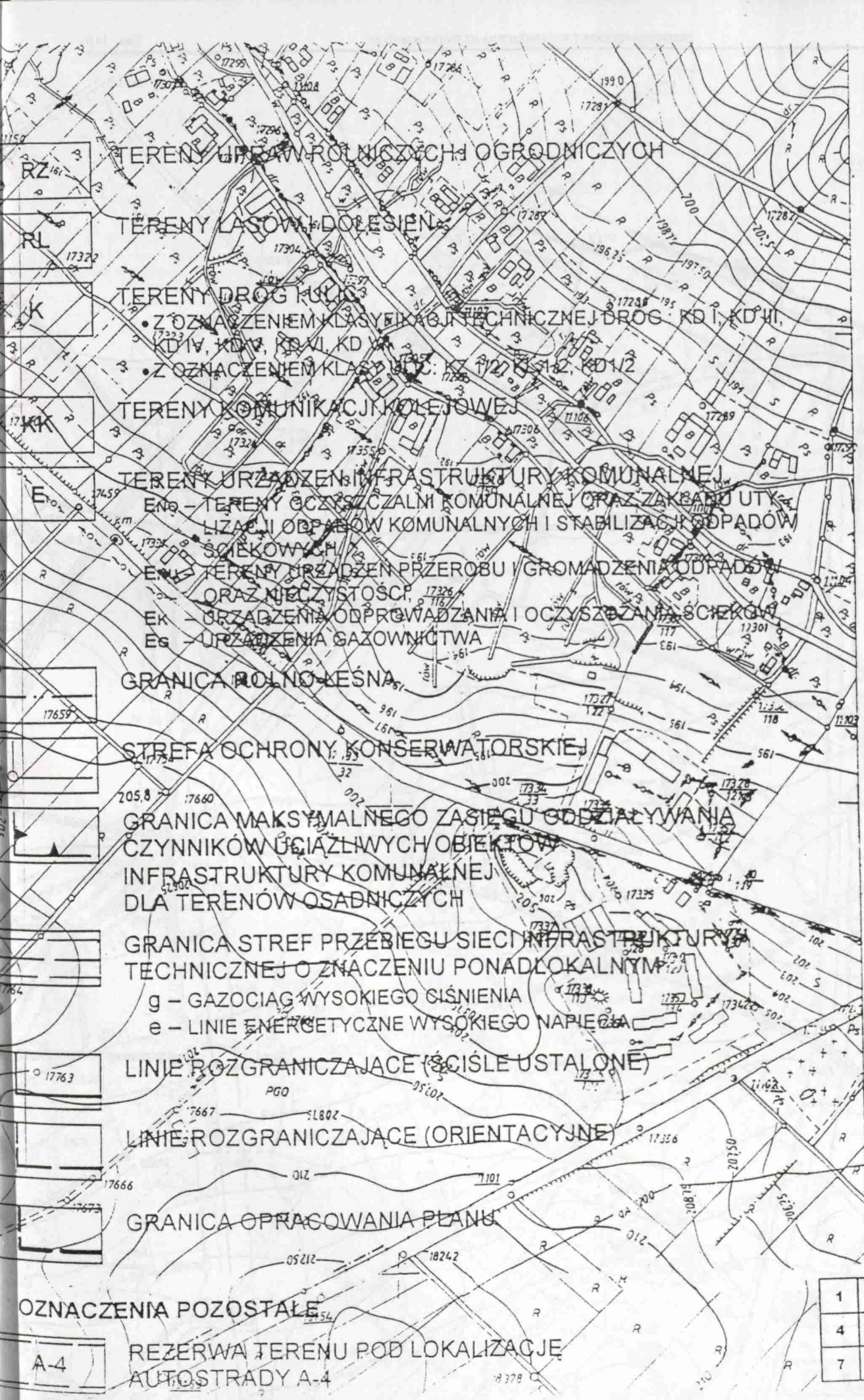
### OZNACZENIA DLA USTALEŃ OBOWIAZUJĄCYCH

|    |                                                                                |
|----|--------------------------------------------------------------------------------|
| MR | TERENY ZESPOŁÓW WIEJSKIEJ ZABUDOWY<br>MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ                |
| MN | TERENY ZESPOŁÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ<br>JEDNORODZINNEJ                       |
| UP | TERENY ADMINISTRACJI I USŁUG PUBLICZNYCH                                       |
| U  | TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH I HANDLU                                             |
| UR | TERENY USŁUG I DROBNEJ WYTWORZOSCI                                             |
| UE | TERENY ZESPOŁÓW USŁUGOWO-PRODUKCYJNYCH                                         |
| PE | TERENY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI<br>SUROWCÓW                                |
| W  | TERENY WÓD OTWARTYCH                                                           |
| ZR | TERENY ŁAK I ZIELENI O FUNKCJACH OCHRONNYCH<br>ORAZ KOMPOZYCYJNYCH (ZRe i ZRk) |
| ZP | TERENY ZIELENI PARKOWEJ I ZADRZEWIEŃ                                           |
| ZC | TERENY CMENTARZY                                                               |

Za zgodność  
tekstem uchwalonym  
przez radę gminy

Z up. **WOJTA**  
*[Podpis]*  
mgr inż. Lucja Wilińska  
Sekretarz Gminy





OZNACZENIA POZOSTAŁE

A-4

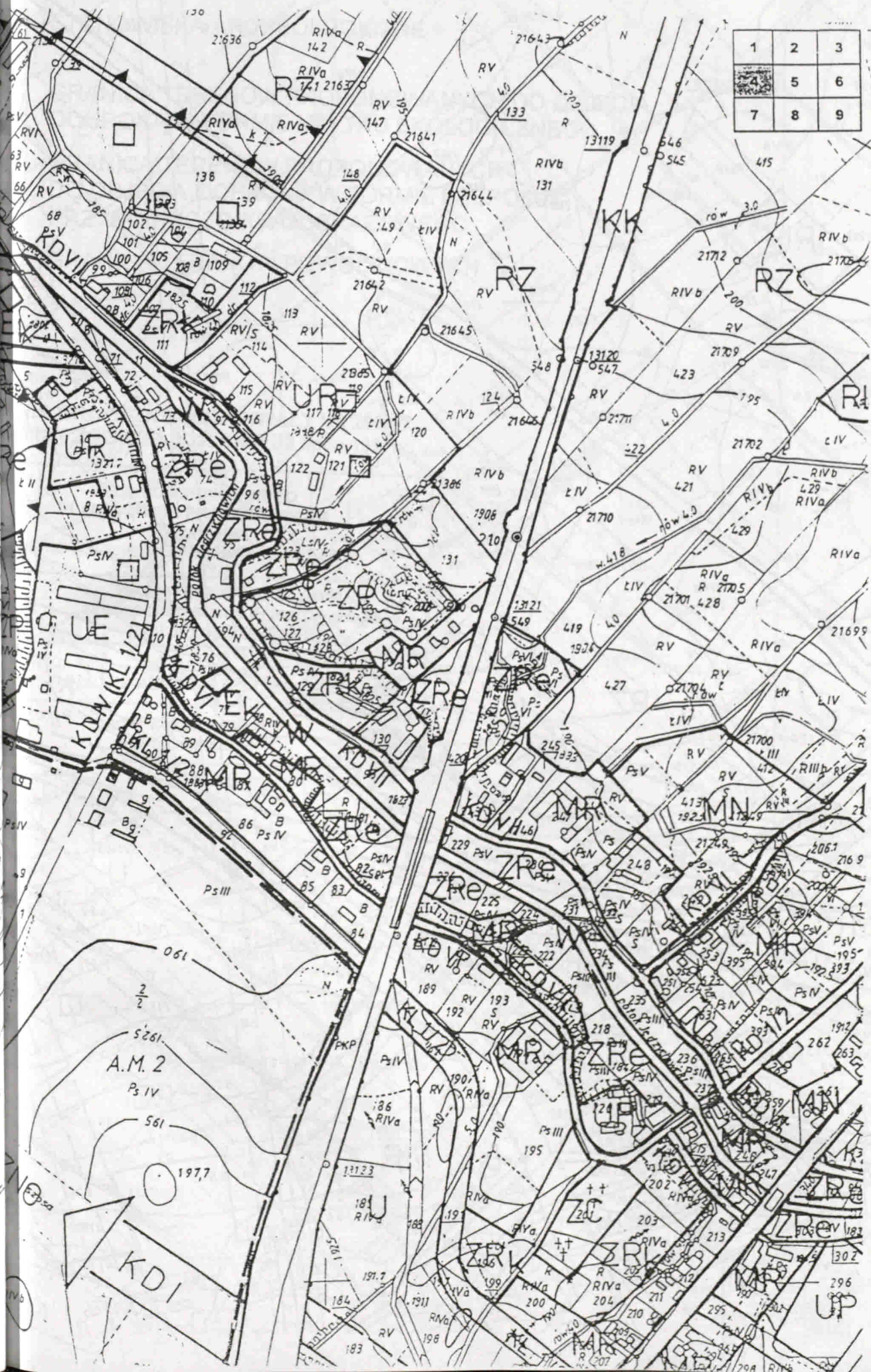
REZERWA TERENU POD LOKALIZACJĘ  
AUTOSTRADY A-4

|   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 4 | 5 | 6 |
| 7 | 8 | 9 |



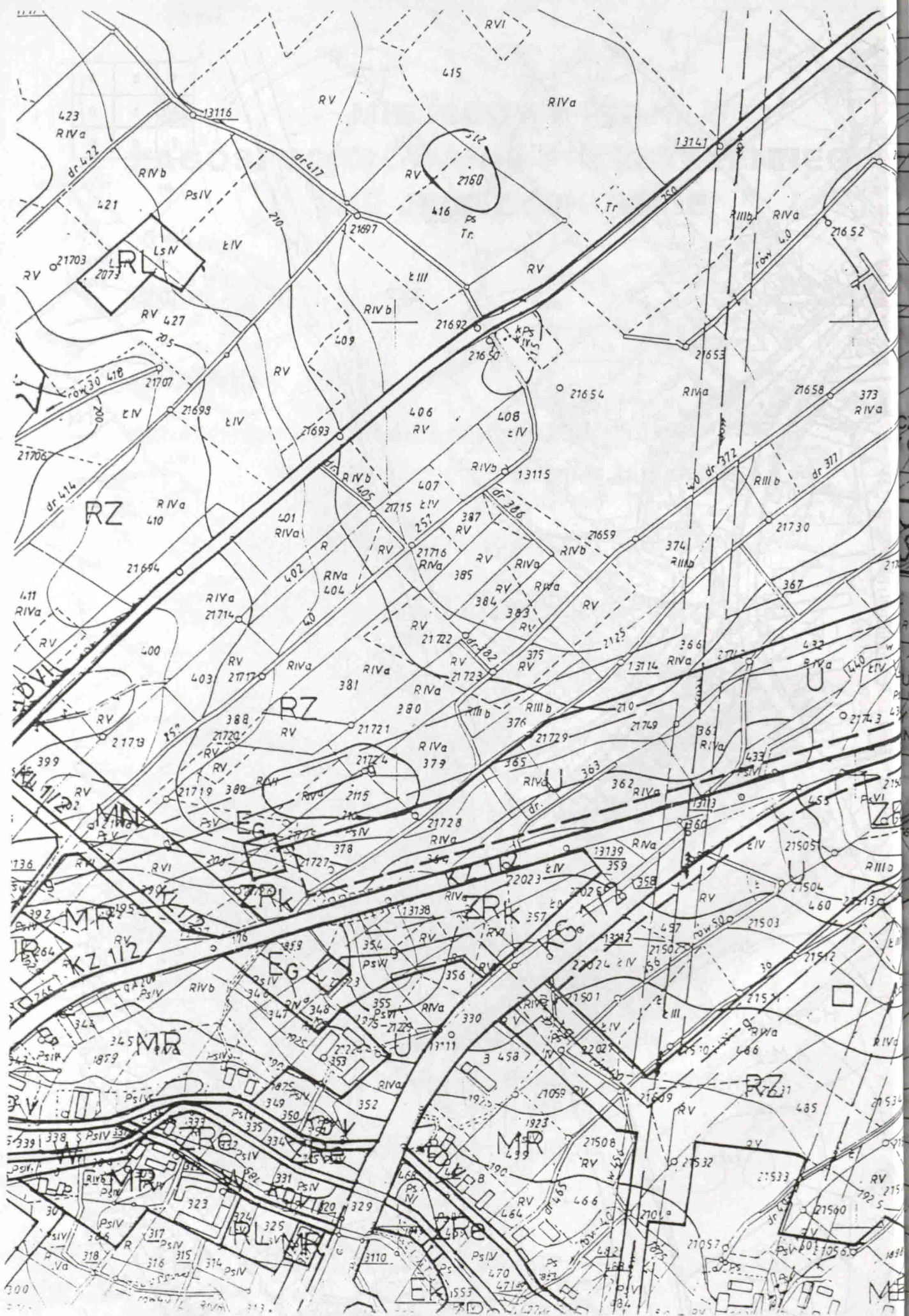




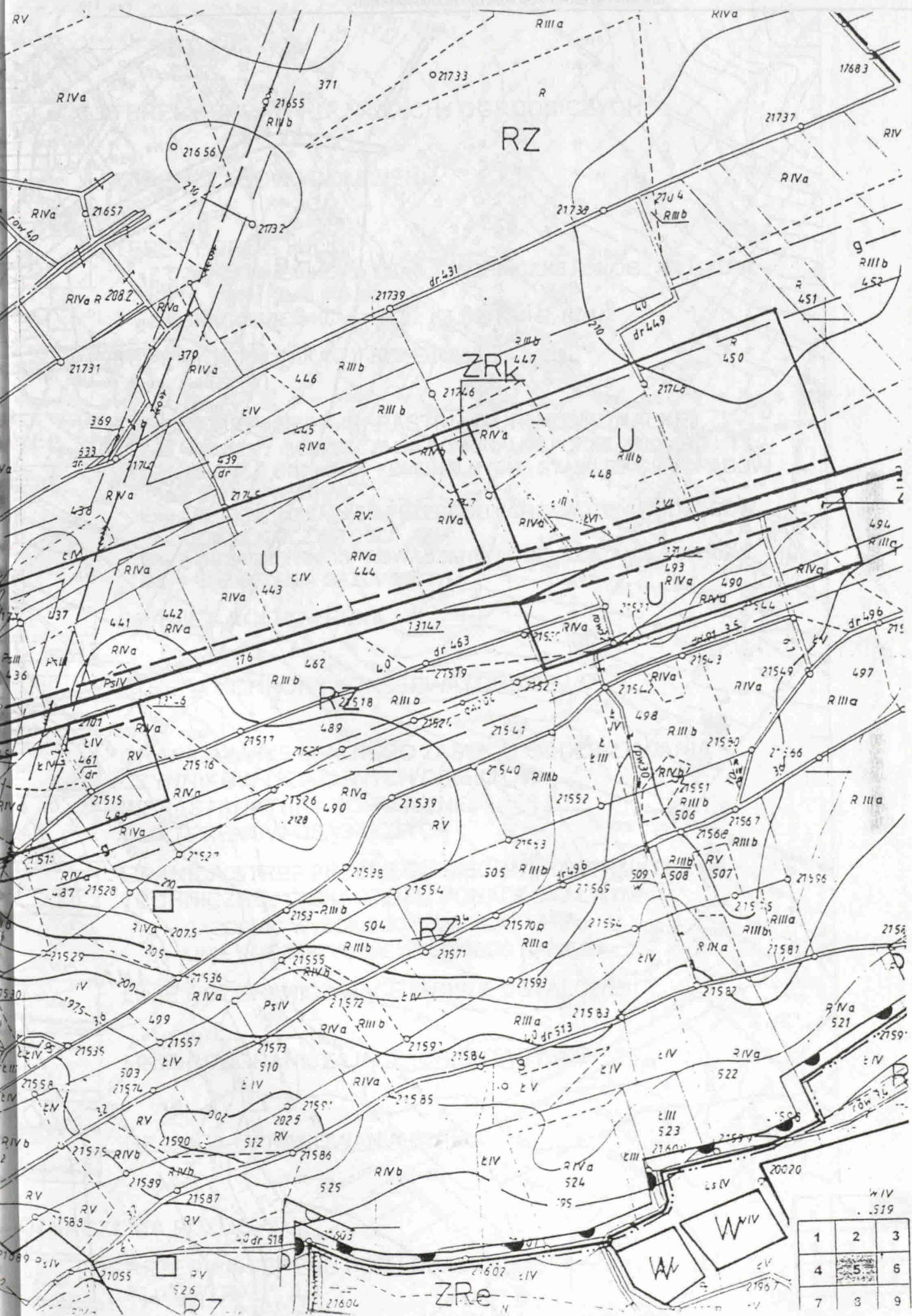


|   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 4 | 5 | 6 |
| 7 | 8 | 9 |

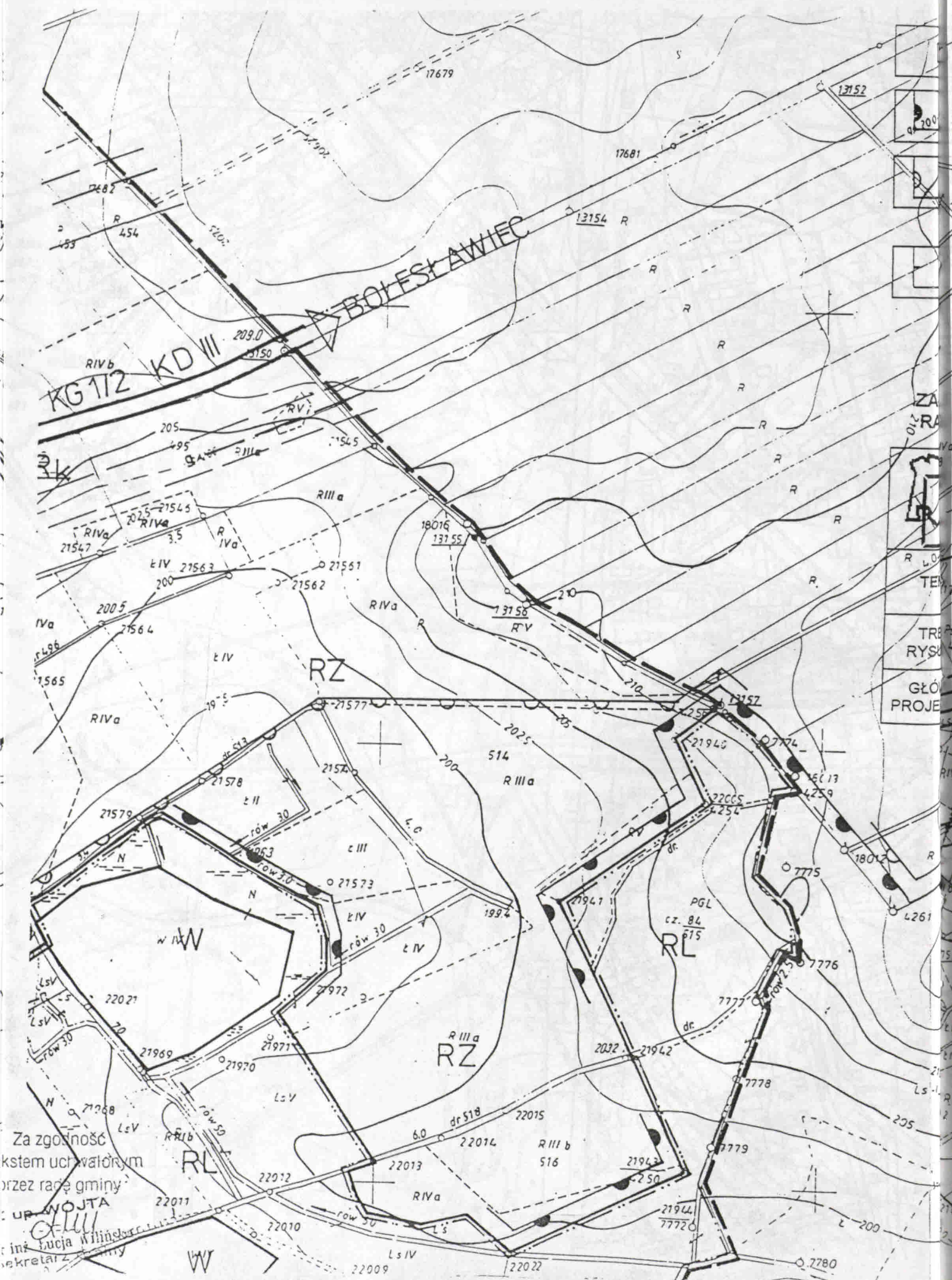














STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

GRANICA TERENÓW PROPONOWANYCH DO OBJĘCIA  
OCHRONY W FORMIE UŻYTKU EKOLOGICZNEGO

GRANICA TERENÓW PROPONOWANYCH  
DO OBJĘCIA OCHRONY W FORMIE ZESPOŁU  
PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO

GRANICA TERENÓW POWODZIOWYCH

CZNIK GRAFICZNY DO UCHWAŁY NR 265/97  
GMINY ZGORZELEC Z DNIA 30 lipca 1997r.

JELEŃCÓRSKIE BIURO  
PLANOWANIA I PROJEKTOWANIA

Spółka z o.o.

58-500 Jelenia Góra, ul. Mickiewicza 26

Umowa nr  
246/95

Projekt miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
wsi JĘDRZYCHOWICE

USTALENIA  
FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE

SKALA  
1:5000

arch. Władysław Korpala  
upr. urb. nr 300/88

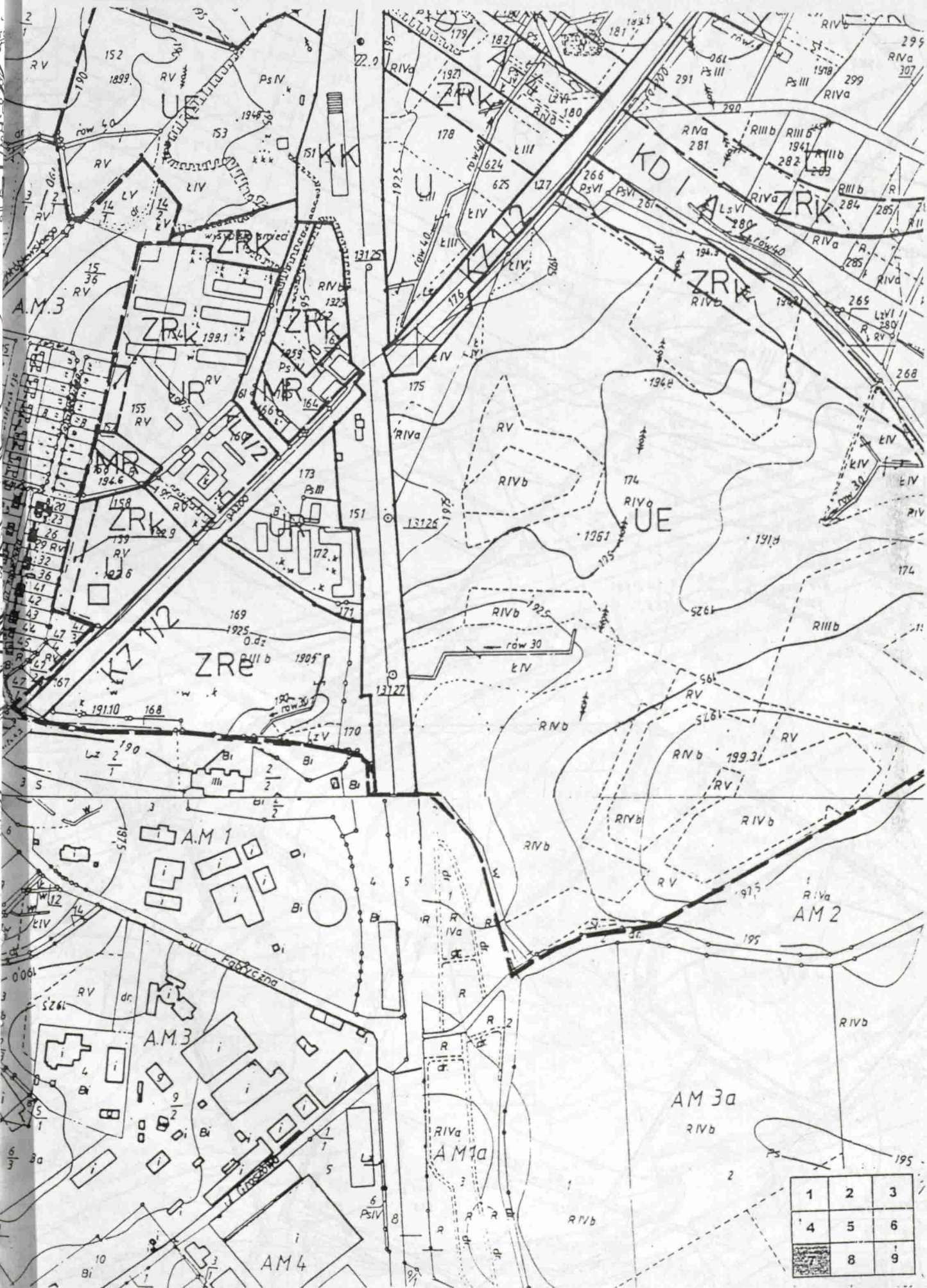
LIPIEC  
1997

|   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 4 | 5 | 6 |
| 7 | 8 | 9 |

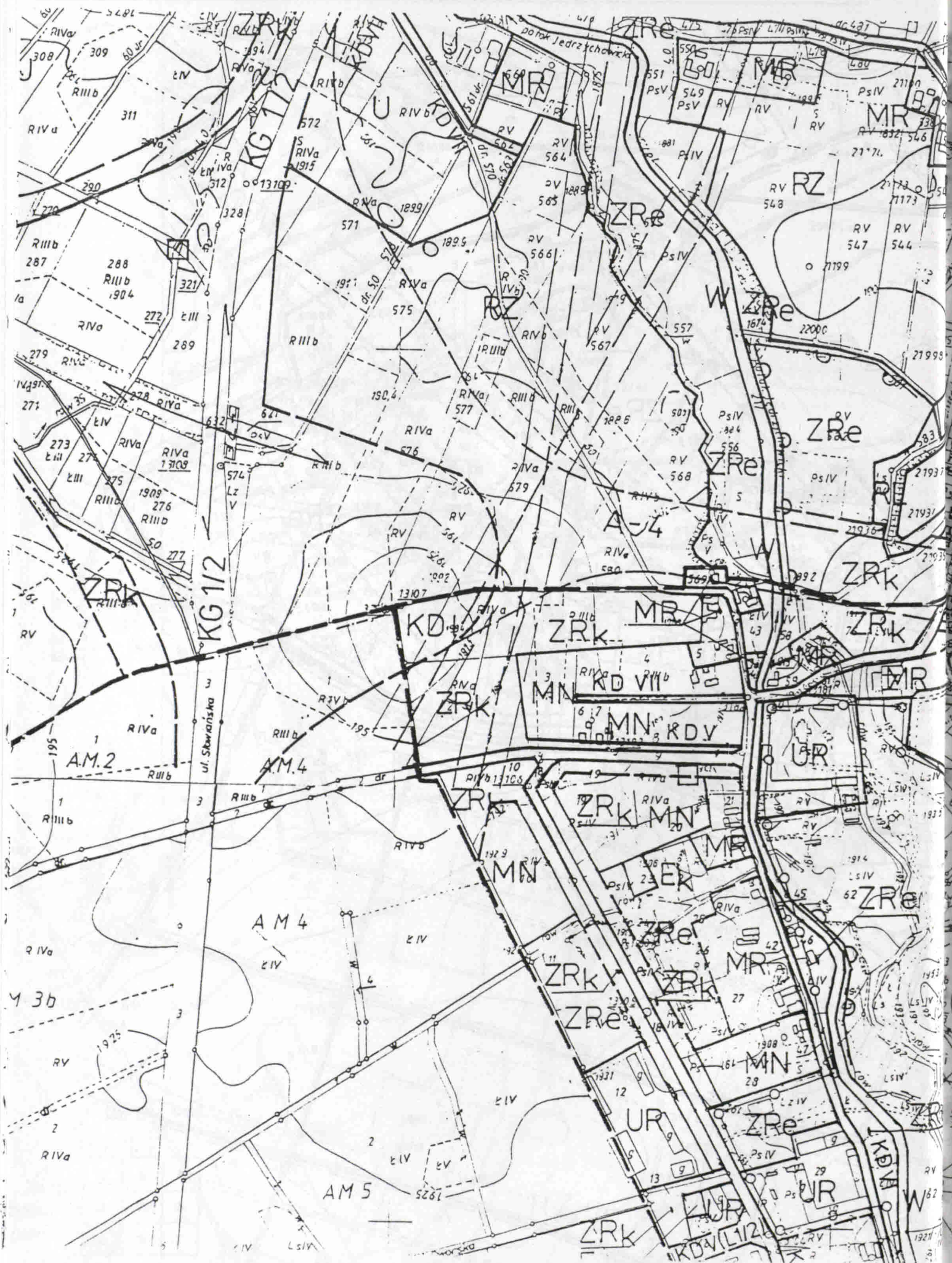




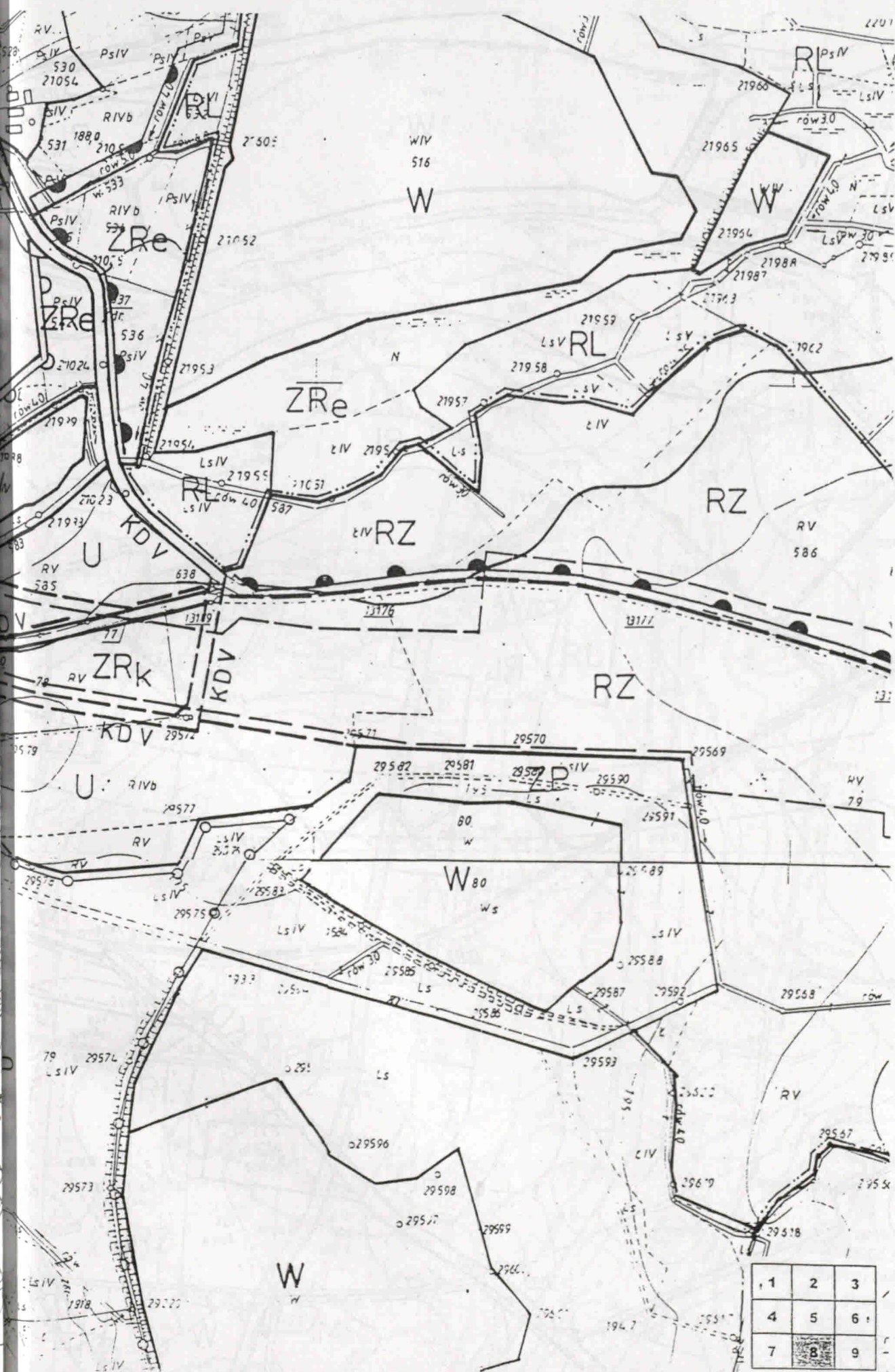




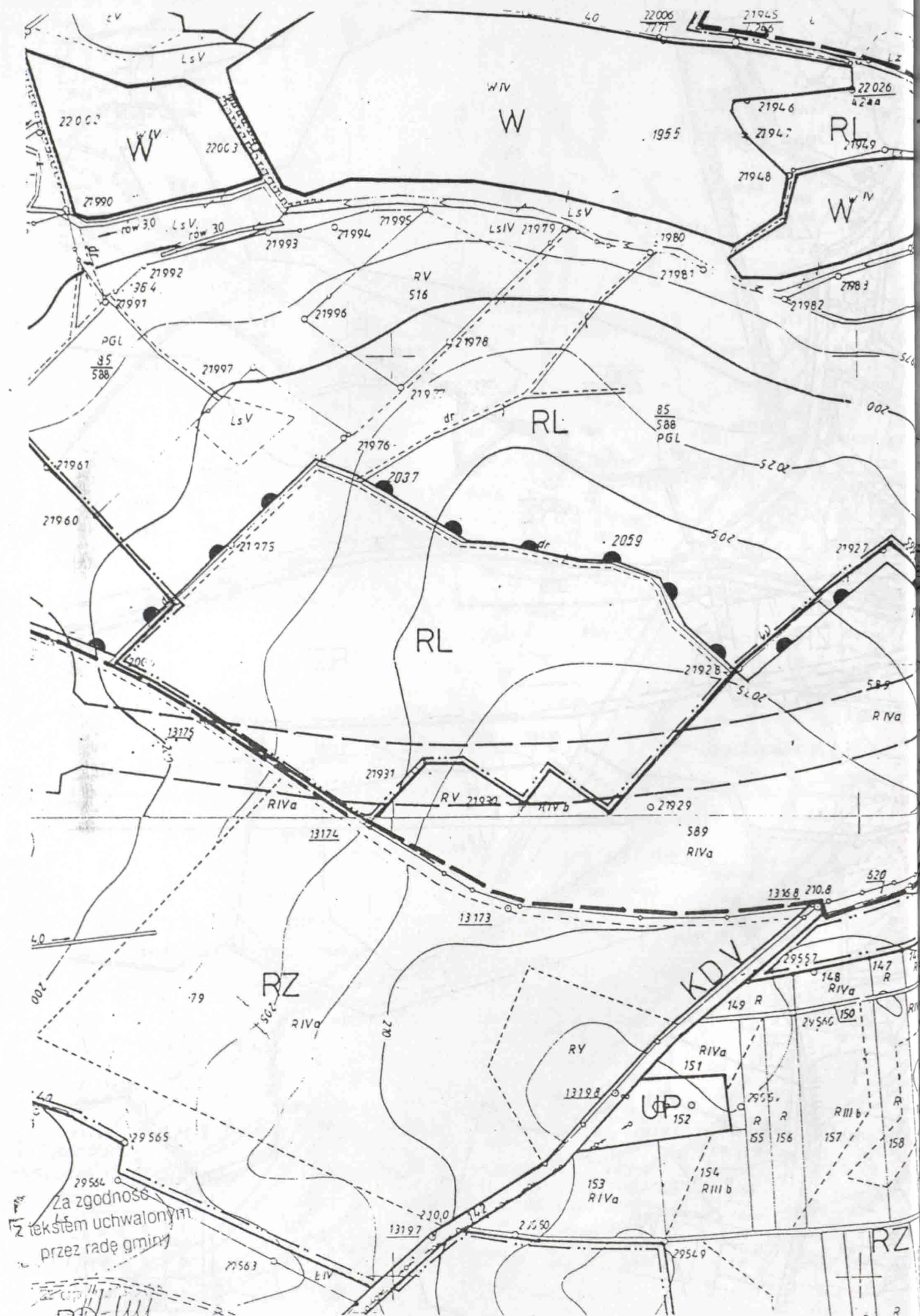




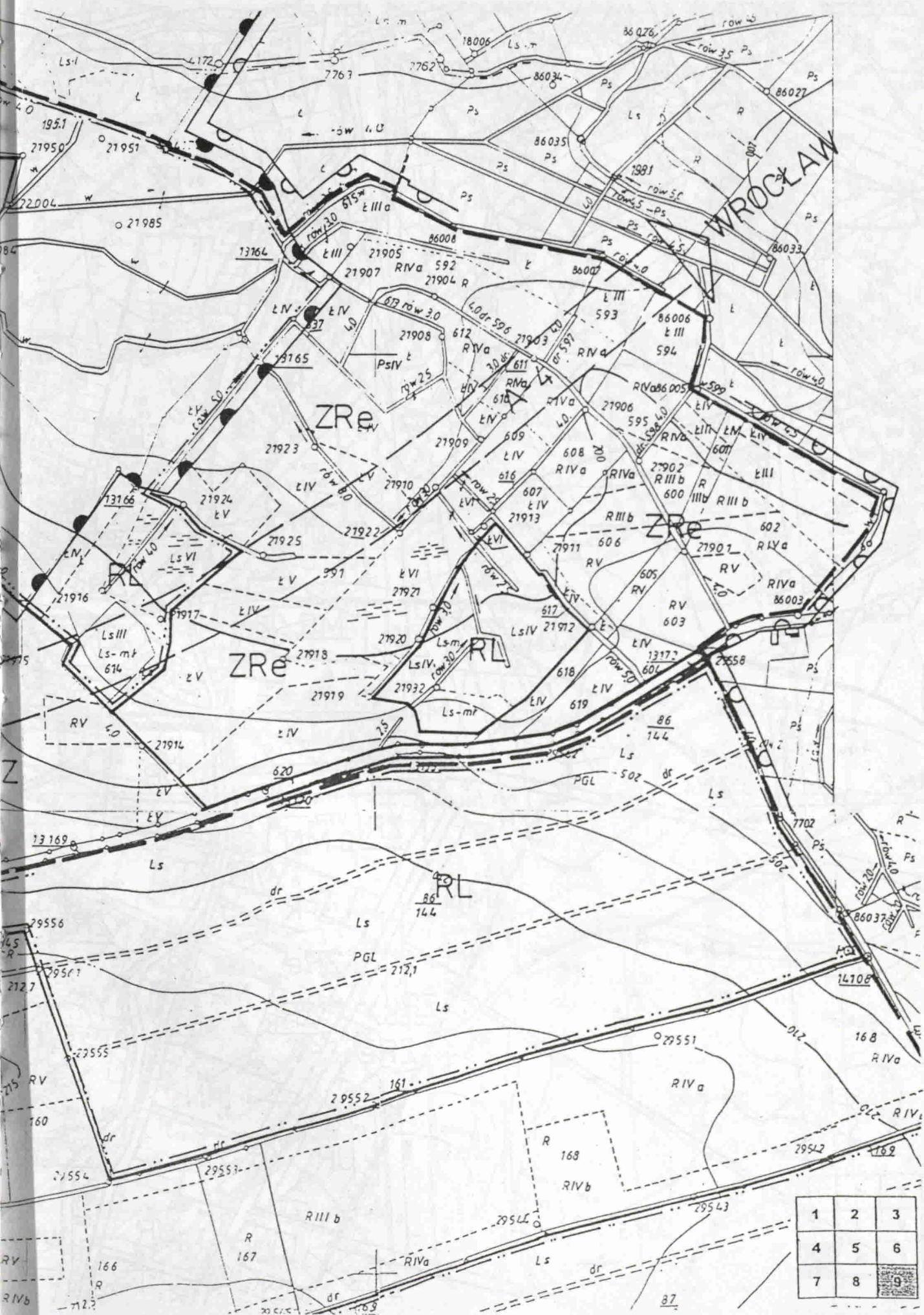














**UCHWAŁA NR 266/97**  
**Rady Gminy Zgorzelec**  
 z dnia 30 lipca 1997 r.

**w sprawie uchwalenia**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**wsi Trójca**

Na podstawie art. 26 ustawy z 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z 08 marca 1990 r., o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r., Nr 13 poz. 74 z późn. zm.) Rada Gminy Zgorzelec, uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**Przedmiot i zakres ustaleń**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi *Trójca*.
2. Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami obrębu wsi *Trójca*.
3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:5000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie warunków prowadzenia gospodarki przestrzennej na obszarze wsi poprzez:

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów objętych planem;
- 2) stworzenie podstaw prawnych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) ustalenie zasad ochrony interesów publicznych, lokalnych i ponadlokalnych w zakresie:
  - a) ładu przestrzennego,
  - b) ochrony wartości przyrodniczych,
  - c) ochrony i kształtowania krajobrazu,
  - d) funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej i komunalnej;
- 4) stworzenie podstaw do podejmowania skoordynowanych działań inwestycyjnych zmierzających do transformacji użytkowania terenów i rozwoju ekonomicznego gminy;
- 5) ograniczenie konfliktów wynikających z podejmowanych działań różnorodnych podmiotów gospodarczych.

**§ 3**

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
  - 1) tereny zespołów wiejskiej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**;
  - 2) tereny zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
  - 3) tereny administracji i usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**;
  - 4) tereny usług komercyjnych i handlu oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
  - 5) tereny zespołów usługowo - mieszkaniowych oznaczone na rysunku planu symbolem **UM**;
  - 6) tereny powierzchniowej eksploatacji surowców oznaczone na rysunku planu symbolem **PE**;
  - 7) tereny wód otwartych oznaczone na rysunku planu symbolem **W**;
  - 8) tereny łąk i zieleni o funkcjach ochronnych oraz kompozycyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem **ZR**;
  - 9) tereny cmentarzy oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**;
  - 10) tereny upraw rolniczych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**;
  - 11) tereny lasów i doleśń oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**;
  - 12) tereny dróg i ulic publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **K**;
  - 13) tereny obiektów i urządzeń infrastruktury komunalnej oznaczone na rysunku planu symbolem **E**;
  - 14) tereny prawnej ochrony środowiska kulturowego.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się ich przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne oraz zasady zagospodarowania poprzez określenie w zależności od potrzeb:

- 1) warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 2) zasad obsługi technicznej;
- 3) zasad obsługi komunikacyjnej;
- 4) czasowego wykorzystania terenów wyznaczonych w planie pod zabudowę;
- 5) zakresu funkcji podstawowych i dopuszczalnych;
- 6) warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
- 7) warunków podziału na działki;
3. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo, na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w przepisach niniejszej uchwały.

**§ 4**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica rolno - leśna;
  - 2) strefa ochrony konserwatorskiej;
  - 3) oznaczenie standardu technicznego dróg i ulic publicznych;
  - 4) granice stref przebiegu sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym;
  - 5) ściśle ustalone linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
  - 6) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania - do uściślenia w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - 7) granica opracowania planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią informację uzupełniającą do ustaleń planu - do wykorzystania przy wydawaniu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przy opracowaniu wniosku o jej wydanie:
  - 1) granice obszaru górniczego;
  - 2) stanowiska archeologiczne.
3. Określone na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania mogą zostać zmienione w stosunku do linii oznaczonych na rysunku planu w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, w oparciu o projekt zagospodarowania terenu inwestycji oraz uzyskane uzgodnienia lub decyzje wymagane ustawą i przepisami szczególnymi, w następującym zakresie:
  - 1) o 10 m, jeżeli przebiegają między terenami budowlanymi oraz między terenami budowlanymi a terenami zieleni urządzonej o funkcjach ochronnych i kompozycyjnych oznaczonych symbolami **ZRk**,
  - 2) o 5 m, jeżeli przebiegają między terenami budowlanymi a terenami dróg i ulic,
  - 3) o 5 m, jeżeli przebiegają między terenami budowlanymi a terenami otwartymi, nie przewidzianymi do zabudowy o oznaczonych symbolami: **ZRe**, **ZP**, **RZ** i **RL**, pod warunkiem zachowania przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

**§ 5**

W planie rozumie się pod określeniem:

- 1) **plan** - ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunek planu** - rysunek planu na mapie w skali 1:5000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczenie dopuszczalne** - przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 5) **teren** - obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków w układzie wolno stojącym, bliźniaczym, szeregowym, a także budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków;
- 7) **wskaźnik zabudowy działki** - stosunek powierzchni zabudowy obiektu do powierzchni działki, na której został zlokalizowany;
- 8) **intensywność zabudowy działki** - stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych i przyziemnych do powierzchni działki (terenu), na której został zlokalizowany;
- 9) **wysokość kalenicy budynku** - wysokość liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do poziomu najwyższej części kalenicy;



- 10) *wysokość budynku lub jego części* - wysokość liczona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do górnej płaszczyzny stropu lub stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej.
- 11) *zorganizowane formy realizacji zabudowy* - zespoły zabudowy ukształtowane w oparciu o projekty zagospodarowania terenu opracowane zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane, których zakres wspólnej realizacji, w granicach wyznaczonych terenów, winien obejmować co najmniej:
- podział na działki i parcelację gruntu,
  - uzbrojenie techniczne,
  - wjazdy i podłączenia do dróg publicznych.

## ROZDZIAŁ II

### Przepisy ogólne obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

#### § 6

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów budowlanych wymienionych w § 3, wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

- 1) na terenach wyznaczonych na cele budowlane dopuszcza się wyłącznie utrzymanie i lokalizowanie obiektów mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych nieuciążliwych, nie wywołujących stałych lub okresowych uciążliwości dla środowiska i mieszkańców;
- 2) ewentualne uciążliwości dla mieszkańców wywołane przez obiekty, o których mowa w pkt. 1, nie mogą wykroczać poza granice działki lokalizacji obiektu;
- 3) wyklucza się lokalizowanie nowych obiektów usługowych, produkcyjnych oraz infrastruktury technicznej, zaliczonych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska w § 2 oraz zaliczonych do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska w § 3 pkt. 2, 3, 4, 5, i 8 (z wyjątkiem oznaczonych lit. *d, k i l*) i 10 (z wyjątkiem oznaczonych literami *d, e, k, p i r*) rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa (Dz. U. Nr 52, poz. 284 z dnia 13 maja 1995 r.), z zastrzeżeniem zawartym w § 16 niniejszej uchwały;
- 4) dla terenów budowlanych wymienionych w § 3 nie ustala się szczególnych warunków i standardów w zakresie ochrony środowiska, poza warunkami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach oraz w § 6, 7 i 9 niniejszej uchwały;
- 5) zlokalizowanie obiektu uciążliwego lub mogącego pogorszyć stan środowiska, wykluczonego w ust. 3, może nastąpić po opracowaniu i uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, zmieniającym ustalenia niniejszej uchwały;
- 6) dopuszczalne natężenie hałasu dla terenów budowlanych winno wynikać z aktualnie obowiązujących przepisów;
- 7) dopuszcza się utrzymanie i modernizację istniejących na terenie wsi obiektów usługowo - produkcyjnych i technicznych, wykluczonych w ust. 3, pod warunkiem spełnienia wymogów i przepisów w zakresie ochrony środowiska oraz wymagań zawartych w ust. 1 i 2.

#### § 7

1. Ustala się ochronę istniejącej szaty roślinnej występującej w formach pojedynczych oraz jako zespoły i ekosystemy, a w szczególności obejmującej:
  - 1) starodrzew - aleje, szpalery i układy swobodne;
  - 2) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;
  - 3) ciągi zieleni związane z ciekami i zbiornikami wodnymi.
2. Na terenach zespołów zieleni, o których mowa w ust. 1, oraz w ich sąsiedztwie, zarówno oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZR<sub>e</sub>** i **ZR<sub>k</sub>** jak i położonych w obrębie terenów budowlanych oraz upraw rolniczych, ustala się:
  - 1) zakaz pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzenia drzew i krzewów;
  - 2) zakaz wysypywania, zakopywania oraz wylewania opadów i innych zanieczyszczeń;
  - 3) utrzymanie naturalnych siedlisk łąkowych i roślinności wodnej oraz, w miarę możliwości, ich powiększanie i wzbogacanie gatunkowe z uwzględnieniem warunków § 19 i 20;
  - 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych - z zastrzeżeniem § 9 i 19.
3. Dla zespołów starodrzewu i zabytkowych alei ustala się dodatkowo:
  - 1) konieczność zachowania strefy ochronnej o szerokości co najmniej 15 m wykluczającej lokalizację budynków i trwałe zagospodarowanie terenu w urządzeniach i obiektach budowlanych;
  - 2) zmianę stosunków wodnych, w tym poziomu wód gruntowych.

#### § 8

W zakresie ochrony środowiska kulturowego i ochrony zabytków plan ustala:

- 1) ochronę wpisanego do rejestru zabytków zabytkowego zespołu sakralnego z budynkiem bramowym i cmentarzem przykościelnym oraz obiektu domu kultury;
- 2) dokonywanie każdorazowo uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich przedsięwzięć inwestycyjnych podejmowanych w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczonej na rysunku planu dla obiektów określonych w pkt. 1;
- 3) w odniesieniu do obiektów objętych spisem konserwatorskim, obowiązek każdorazowego uzyskiwania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku ich remontów lub modernizacji;
- 4) uzgadnianie ze służbą archeologiczną wszelkich prac budowlanych podejmowanych na terenie i w sąsiedztwie stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu.

#### § 9

Ustala się następujące zasady obsługi terenów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez budowę wodociągu dla całej wsi, zasilanego z ujęć wody w Jerzmankach;
- 2) odprowadzenie ścieków poprzez budowę kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do istniejącej kanalizacji w Łagowie;
- 3) dla terenów zabudowy rozproszonej, zlokalizowanych poza działaniem systemu kanalizacji, gromadzenie ścieków w szczelnych osadnikach przy zapewnieniu ich usuwania i oczyszczania stosownie do odrębnych przepisów lub indywidualnej ich utylizacji w obszarach zabudowy (w oparciu o małe oczyszczalnie i inne urządzenia);
- 4) dla obiektów obsługi technicznej komunikacji ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę;
- 5) zasilanie obiektów w energię elektryczną winno odbywać się na podstawie technicznych warunków przyłączenia określonych przez Zakład Energetyczny;
- 6) ogrzewanie indywidualne z możliwością wykorzystania paliwa stałego oraz gazu płynnego, oleju opałowego, energii elektrycznej lub gazu;
- 7) gromadzenie odpadów w punktach gromadzenia lokalizowanych w obrębie wsi, następnie wywożenie na wysypiska komunalne w Jędrzychowicach, powstałe w wyniku działalności gospodarczej produkującej odpady do ponownego przerobu lub wykorzystania jako surowiec, z możliwością składania nieprzerobionych odpadów wyłącznie na wysypisku komunalnym lub wyznaczonym na terenie wsi składowisku odpadów mineralnych, nietoksycznych;
- 8) dla całego terenu oznaczonego symbolem **MN, U, UM**, w granicach określonych liniami rozgraniczającymi, ustala się wykonanie w sposób zorganizowany uzbrojenia w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz uzbrojenia w zakresie energetyki;
- 9) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów i urządzeń technicznej obsługi terenów budowlanych wraz z odpowiednimi sieciami infrastruktury technicznej, z zachowaniem następujących warunków:
  - a) uwzględnione będą programy, koncepcje branżowe i założenia rozbudowy poszczególnych sieci infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizacja obiektów na terenach oznaczonych symbolem **MN** i **U** ustalona będzie w projektach budowlanych i projektach zagospodarowania terenów opracowanych zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane,
  - c) uwzględnione będą propozycje lokalizacji zawarte na rysunku planu,
  - d) spełnione zostaną wszystkie wymagania sanitarne i ochrony środowiska oraz ochrony interesów osób trzecich,
  - e) sieci infrastruktury technicznej prowadzone będą wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz w inny sposób, jeżeli będzie to wynikało z konfiguracji terenu, zasad ochrony środowiska oraz z ustaleń koncepcji programów branżowych i założeń dotyczących rozwoju poszczególnych sieci,
- 10) podejmowane działania inwestycyjne na terenach oznaczonych symbolami **MN** i **U** i innych terenach winny uwzględniać ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych oraz ich przebudowę w uzgodnieniu z właściwymi instytucjami.

#### § 10

1. W celu zapewnienia właściwej eksploatacji oraz warunków bezpieczeństwa ustala się linie rozgraniczające stref przebiegu sieci infrastruktury technicznej obejmującej gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze stacjami redukcyjno - pomiarowymi I stopnia.



2. Na terenach strefy, o której mowa w ust. 1, ustala się :
  - a) wykorzystanie gruntów na cele zieleni i upraw rolniczych;
  - b) obowiązek każdorazowego uzgadniania z zarządcą sieci wszelkich prac budowlanych prowadzonych w obrębie wyznaczonych stref.

## § 11

1. Plan ustala lokalizację nowych oraz modernizację i przebudowę istniejących dróg krajowych, wojewódzkich i gminnych zgodnie z klasyfikacją techniczną dróg i ulic określoną na rysunku planu.
2. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających układ komunikacyjny zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem sieci uzbrojenia technicznego, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.
3. Na terenach ulic klasy KG1/2, KZ1/2 i KL1/2, oraz KD VI i KD VII (w przekrojach ulicznych) w obrębie linii rozgraniczających należy lokalizować:
  - 1) jezdnie zgodnie z klasyfikacją ulic;
  - 2) zieleni izolacyjną o szerokości 2,0–3,5 m (dwustronnie);
  - 3) ciągi piesze o szerokości 2,0 m (dwustronnie lub jednostronnie);
  - 4) ścieżki rowerowe o szerokości 2,0 m (jednostronnie);
  - 5) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej.
4. Dla poszczególnych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, U, UM ustala się wykonanie wspólnych wjazdów od dróg i ulic publicznych, w ilości i miejscach ustalonych przez zarządcę dróg, obsługujących cały – w liniach rozgraniczających – teren oraz wykonanie dróg dojazdowych wewnętrznych o charakterze niepublicznym, zapewniających zaspokojenie potrzeb i interesów wszystkich stron i właścicieli gruntów - o parametrach ulicy klasy D 1/2 (dojazdowej – w liniach rozgraniczających o szerokości 10,0 do 15,0 m.) lub ulicy pieszo-jezdnej o szerokości jezdni co najmniej 5,0 m. (w liniach rozgraniczających 10,0 do 12,0 m.).
5. Ustala się obowiązek zapewnienia na działkach budowlanych poszczególnych obiektów, stosownie do ich przeznaczenia, odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników działek.

## § 12

1. Obszary obejmujące tereny budowlane, dla których plan miejscowy ustala inne przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób tymczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.
2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1, z wyjątkiem terenów oznaczonych MN, U i UM, mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich budowa jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów.

## ROZDZIAŁ III

**Przepisy szczegółowe dla terenów  
wydzielonych liniami rozgraniczającymi  
w zakresie warunków, standardów i zasad kształtowania  
zabudowy oraz warunków podziału na działki**

## § 13

1. Dla terenów zespołów wiejskiej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem MR ustala się jako przeznaczenie podstawowe:
  - 1) mieszkalnictwo jednorodzinne;
  - 2) usługi komercyjne nieuciążliwe wbudowane lub zlokalizowane samodzielnie na wydzielonych działkach;
  - 3) zabudowę zagrodową;
  - 4) nieuciążliwe formy produkcji rolno - hodowlanej z obsługą techniczną;
  - 5) usługi publiczne;
  - 6) tereny upraw rolnych i ogrodniczych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:
  - 1) drobnych obiektów produkcyjnych nieuciążliwych oraz związanych z obsługą gospodarki komunalnej;
  - 2) obiektów infrastruktury technicznej;
  - 3) zieleni urządzonej o funkcjach ochronnych, kompozycyjnych i rekreacyjnych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się utrzymanie, przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej oraz lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem przeznaczenia wymienionego w ust. 1 i 2.

4. W stosunku do zabudowy modernizowanej i przebudowywanej lub podlegającej wymianie ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dostosowanie zabudowy do lokalnej tradycji budownictwa oraz otoczenia w zakresie skali, ukształtowania bryły, detalu i zastosowanych materiałów wykończeniowych;
- 2) przywrócenie lub utrzymanie tradycyjnej formy i wysokości dachu oraz proporcji wysokości dachu do wysokości zrębu (ściany);
- 3) rozbudowę istniejących obiektów nie więcej niż o 50% dotychczasowej kubatury pod warunkiem zachowania parametrów określonych w ust. 5.
5. Dla zabudowy uzupełniającej ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki mieszkaniowej 0,20
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki usługowej 0,35
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy działki mieszkaniowej 0,35
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy działki usługowej 0,50
  - 5) maksymalna liczba kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej 2
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji dla zabudowy usługowej 3
  - 7) maksymalna wysokość kalenicy 15,0 m
  - 8) dach stromy symetryczny, kryty dachówką, o kącie nachylenia połaci dachowej dostosowanej do zabudowy sąsiedniej - minimalnie 38°
  - 9) minimalne odległości linii zabudowy od dróg i ulic:
    - a) gminnych oraz wewnętrznych niepublicznych (KD VI, KD VII i KD 1/2) 8 m - 12 m
    - b) wojewódzkich (KD V, KZ 1/2) 15 m
    - b) krajowych (KG 1/2, KD III) (w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy) 20 m
  - 10) zespół zabudowy obejmujący co najmniej 5 działek, uzupełniający istniejący układ urbanistyczny wsi, winien charakteryzować się jednakowymi lub zbliżonymi do siebie następującymi elementami kształtowania architektonicznego i urbanistycznego:
    - a) jednakową linią zabudowy,
    - b) jednakową odległością między budynkami oraz zbliżonymi do siebie wymiarami frontów budynków,
    - c) formą dachu i wysokością budynku.
  - 11) kształtowanie brył budynków mieszkalnych i usługowych oraz ich usytuowanie w terenie w nawiązaniu do charakterystycznych układów istniejącej zabudowy siedliskowej oraz jej gabarytów i kształtu,
  - 12) maksymalna długość kalenicy 20 m
6. Dla zabudowy, o której mowa w ust. 4, ustala się następujące warunki podziału na działki:
  - 1) minimalna wielkość działki dla obiektu wolno stojącego oraz zespołu zabudowy winna wynikać ze wskaźników określonych w ust. 5;
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej dopuszcza się możliwość zmiany powierzchni działki wynikającej z ustaleń pkt. 1 w zakresie 15% pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych;
  - 3) kształt działki - prostokątny lub zbliżony do prostokąta;
  - 4) granice oddzielające poszczególne działki - prostopadłe do dróg i ulic;
  - 5) dla zespołów zabudowy obejmujących 5 i więcej działek podział terenu winien być wykonany w oparciu o zaakceptowany przez organ Urzędu Gminy do spraw gospodarki przestrzennej projekt zagospodarowania terenu opracowany zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane.

## § 14

1. Wyznacza się tereny zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wraz z funkcjami towarzyszącymi realizowaną w formach zorganizowanych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:
  - 1) usług funkcjonujących wyłącznie w pomieszczeniach wbudowanych w obiekty mieszkaniowe;
  - 2) zieleni urządzonej o funkcjach ochronnych, kompozycyjnych i rekreacyjnych;
  - 3) obiektów infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowa w nowych zespołach w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi winna charakteryzować się jednakowymi lub wzajemnie do siebie zbliżonymi parametrami następujących elementów kształtowania architektonicznego i urbanistycznego:



- a) jednakową linią zabudowy;
- b) formą oraz wysokością dachu i jego układem kalenicy;
- c) poziomem posadowienia podłogi parteru;
- d) zastosowanymi materiałami wykończeniowymi;
- e) jednakową odległością między budynkami lub ich zespołami i zbliżonymi do siebie wymiarami frontów budynków.
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy:
 

|                                                                      |      |
|----------------------------------------------------------------------|------|
| a) działki zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej                    | 0,20 |
| b) działki lub terenu zabudowy dla form odmiennych od wolno stojącej | 0,25 |
- 3) maksymalna intensywność zabudowy:
 

|                                                                    |      |
|--------------------------------------------------------------------|------|
| a) działki zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej                  | 0,35 |
| b) terenu (działki) zabudowy dla form odmiennych od wolno stojącej | 0,45 |
- 6) maksymalna liczba kondygnacji:
 

|                                                    |     |
|----------------------------------------------------|-----|
| a) zabudowa wolno stojąca                          | 2   |
| b) zabudowa o formach odmiennych od wolno stojącej | 2,5 |
- 5) maksymalna wysokość kalenicy 15 m
- 6) dach stromy symetryczny, kryty dachówką, o kącie nachylenia połaci dachowej dostosowanym do zabudowy istniejącej w granicach 38° - 45°
- 7) minimalne odległości linii zabudowy od dróg i ulic:
 

|                                                                                   |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| a) gminnych (KD VII, KDVI, ) i wewnętrznych niepublicznych (KD VII, KDVI, KD1/2 ) | 8 - 12 m |
| b) wojewódzkich (KZ 1/2, KD V)                                                    | 15 m     |
| c) krajowej ( KG 1/2)                                                             | 30 m     |
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki podziału na działki:
  - 1) minimalna wielkość działki dla zabudowy wolno stojącej oraz zabudowy o formach odmiennych od wolno stojącej winna wynikać ze wskaźników określonych w ust. 3,
  - 2) dopuszcza się możliwość zmiany wynikającej z ustaleń punktu 1 powierzchni działki o 15 % pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych,
  - 3) układ i kształt działek odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu, przy zachowaniu :
    - wymagań ochrony przeciwpożarowej,
    - przepisów ochrony środowiska,
    - wytycznych projektowania dróg i ulic,
    - warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
    - warunków zagospodarowania określonych w przepisach niniejszej uchwały,
    - warunków w zakresie obsługi technicznej,
  - 4) podział na działki winien zapewnić realizację zaakceptowanego przez właściwy organ Urzędu Gminy d/s gospodarki przestrzennej i budownictwa, układu kompozycyjnego zespołu zabudowy przedstawionego w formie koncepcji przestrzennej lub projektu zagospodarowania terenu, spełniającego wymogi ustawy Prawo budowlane.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się wykonanie wspólnej parcelacji gruntów lub podziału na działki w obrębie całego terenu w liniach rozgraniczających - przed wydaniem pozwolenia na budowę dla pojedynczego obiektu jak i całego zespołu.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość podjęcia działań inwestycyjnych na zasadach przewidzianych w przepisach dotyczących ustalenia granic gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne.
7. Dopuszcza się zmianę ustaloną w ust. 3, pkt 7 linii zabudowy od drogi krajowej KG 1/2 w oparciu o wyznaczoną przez Rzeczoznawcę ds. ochrony środowiska strefę uciążliwości drogi.

## § 15

1. Dla terenów administracji i usług publicznych oznaczonych na rysunku symbolem UP ustala się jako przeznaczenie podstawowe :
  - 1) usługi oświaty, zdrowia, sportu, opieki społecznej i kultury;
  - 2) administrację publiczną, łączność oraz administrację specjalną;
  - 3) obiekty kultu religijnego.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:
  - 1) usług komercyjnych i handlu;
  - 2) mieszkalnictwa jednorodzinnego;
  - 3) obiektów infrastruktury technicznej i zaplecza technicznego gospodarki komunalnej;
  - 4) zieleni urządzonej o funkcjach ochronnych i kompozycyjnych i rekreacyjnych.

3. Zakres wykorzystania terenów pod funkcje podstawowe oraz pod funkcje dopuszczalne, o których mowa w ust. 1, winien wynikać z decyzji Zarządu Gminy indywidualnie podejmowanych dla każdego wyznaczonego terenu na podstawie analizy stopnia zaspokojenia podstawowych potrzeb w zakresie usług publicznych.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się modernizację, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów oraz realizację nowych wg następujących zasad :
  - 1) dostosowanie bryły budynku do lokalnej tradycji kształtowania zabudowy w zakresie skali zabudowy i ukształtowania bryły oraz zasad, o których mowa w § 13 ust. 5 pkt 11;
  - 2) wysokość budynku lub jego kalenicy nie powinna przekraczać wysokości 15 m, liczba kondygnacji - 3 (trzecia kondygnacja zalecana jako użytkowe poddasze);
  - 3) minimalna linia zabudowy od dróg i ulic 15 m.

## § 16

1. Dla terenów usług komercyjnych i handlu oznaczonych na rysunku planu symbolem U, ustala się jako przeznaczenie podstawowe:
  - 1) obsługę działalności gospodarczej (biura, agencje, banki);
  - 2) handel hurtowy i detaliczny (centrum handlowe, sklepy, magazyny);
  - 3) usługi turystyki (motele, hotele, pensjonaty);
  - 4) gastronomię i usługi rzemieślnicze dla obsługi mieszkańców;
  - 5) zieleni urządzoną o funkcjach ochronnych i kompozycyjnych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie:
  - 1) mieszkalnictwa jednorodzinnego;
  - 2) drobnych i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych spełniających warunki określone w § 6 niniejszej uchwały;
  - 3) usług publicznych;
  - 4) stacji paliw płynnych ze stacjami obsługi środków transportu;
  - 5) obiektów infrastruktury komunalnej i zaplecza technicznego gospodarki komunalnej.
3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2, można lokalizować pod warunkiem :
  - 1) że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
  - 2) zachowania zasady, aby istniejące i projektowane obiekty i urządzenia nie zajęły łącznie więcej niż 30% powierzchni danego terenu.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, wymagana jest realizacja zabudowy w formach zorganizowanych w granicach całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi lub wydzielonej funkcjonalnie jego części.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się utrzymanie, modernizację, rozbudowę i przebudowę istniejących oraz realizację nowych obiektów z zachowaniem następujących warunków i standard kształtowania zabudowy:
 

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                           |      |                                |      |                             |                       |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------|--------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------|--|
| 1) maksymalny wskaźnik zabudowy wydzielonej działki                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,4                                       |      |                                |      |                             |                       |  |
| 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wydzielonej działki                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0,80                                      |      |                                |      |                             |                       |  |
| 3) maksymalna liczba kondygnacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 3                                         |      |                                |      |                             |                       |  |
| 4) maksymalna wysokość kalenicy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 15 m                                      |      |                                |      |                             |                       |  |
| 5) dach stromy symetryczny, kryty dachówką, o kącie nachylenia połaci dachowej dostosowanym do zabudowy istniejącej w granicach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 35° - 45°                                 |      |                                |      |                             |                       |  |
| 6) minimalna linia zabudowy od dróg i ulic : <table border="0"> <tr> <td>a) gminnych i wewnętrznych niepublicznych</td> <td>15 m</td> </tr> <tr> <td>b) wojewódzkich (KD V, KZ 1/2)</td> <td>20 m</td> </tr> <tr> <td>c) krajowej nr 356 (KG 1/2)</td> <td>40 m (zalecana 50 m);</td> </tr> </table>                                                                                                                                                                                                     | a) gminnych i wewnętrznych niepublicznych | 15 m | b) wojewódzkich (KD V, KZ 1/2) | 20 m | c) krajowej nr 356 (KG 1/2) | 40 m (zalecana 50 m); |  |
| a) gminnych i wewnętrznych niepublicznych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 15 m                                      |      |                                |      |                             |                       |  |
| b) wojewódzkich (KD V, KZ 1/2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 20 m                                      |      |                                |      |                             |                       |  |
| c) krajowej nr 356 (KG 1/2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 40 m (zalecana 50 m);                     |      |                                |      |                             |                       |  |
| 7) dostosowanie zabudowy do lokalnej tradycji kształtowania w zakresie skali i ukształtowania bryły oraz rozplanowania na działce;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                           |      |                                |      |                             |                       |  |
| 8) w stosunku do wszystkich projektowanych obiektów, zespołów zabudowy, realizowanych w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, konieczność zachowania jednakowych lub wzajemnie do siebie zbliżonych następujących elementów kształtowania architektonicznego: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) linii zabudowy,</li> <li>b) wysokości budynków (kalenicy),</li> <li>c) formy zwieńczenia i zadaszenia,</li> <li>d) rozwiązań architektonicznych elewacji i detalu.</li> </ol> |                                           |      |                                |      |                             |                       |  |
6. Zaleca się nawiązanie w usytuowaniu budynków do charakterystycznych zamkniętych układów istniejącej zabudowy siedliskowej oraz jej gabarytów i kształtu.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki podziału na działki i parcelacji:



- 1) układ i kształt działek odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu, przy zachowaniu :
    - wymagań ochrony przeciwpożarowej,
    - przepisów ochrony środowiska,
    - wytycznych projektowania dróg i ulic,
    - warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
    - warunków zagospodarowania określonych w przepisach niniejszej uchwały,
    - warunków w zakresie obsługi technicznej,
  - 2) minimalna wielkość działki winna wynikać ze wskaźników oraz zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ust. 5;
  - 3) granice oddzielające poszczególne działki wyznaczone prostopadłe do dróg i ulic.
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się, przed wydaniem pozwolenia na budowę, wykonanie wspólnej reparcelacji gruntów lub podziałów na działki w obrębie całego terenu w liniach rozgraniczających, lub jego wydzielonego fragmentu, gdy istniejący podział nie spełnia warunków określonych w przepisach niniejszej uchwały.

## § 17

1. Dla terenów zespołów usługowo - mieszkaniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem UM ustala się jako przeznaczenie podstawowe:
  - 1) usługi komercyjne i handel - w zakresie ustalonym w § 16 ust. 1 niniejszej uchwały (z wykluczeniem użytkowania określonego w § 16, ust.2);
  - 2) mieszkalnictwo jednorodzinne - w zakresie ustalonym w § 14.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ponadto lokalizowanie :
  - 1) usług publicznych;
  - 2) obiektów infrastruktury technicznej;
  - 3) zieleni urządzonej o funkcjach ochronnych i kompozycyjnych.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :
  - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy wydzielonej działki 0,3
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wydzielonej działki 0,6
  - 3) maksymalna liczba kondygnacji 3
  - 4) maksymalna wysokość kalenicy 15 m
  - 5) dach stromy symetryczny, kryty dachówką, o kącie nachylenia połaci dachowej dostosowanym do zabudowy istniejącej, w granicach 38° - 45°
  - 6) minimalna linia zabudowy od dróg i ulic:
    - a) gminnych oraz wewnętrznych niepublicznych 15 m
    - b) wojewódzkich (KD V, KZ 1/2) 20 m
    - c) krajowej nr 252 (KG 1/2) 40 m (zalecana 50 m);
  - 7) dostosowanie zabudowy do lokalnej tradycji kształtowania w zakresie skali i ukształtowania bryły oraz rozplanowanie na działce,
  - 8) w stosunku do wszystkich projektowanych obiektów, zespołów zabudowy, realizowanych w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, konieczność zachowania jednakowych lub wzajemnie do siebie zbliżonych następujących elementów kształtowania architektonicznego:
    - a) linii zabudowy,
    - b) wysokości budynków (kalenicy),
    - c) formy zwieńczenia i zadaszenia,
    - d) rozwiązań architektonicznych elewacji i detalu.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki podziału na działki i reparcelacji:
  - 1) minimalna wielkość działki dla zabudowy wolno stojącej i zespołu zabudowy winna wynikać ze wskaźników określonych w ust.3
  - 2) dopuszcza się możliwość zmiany wynikającej z ustaleń punktu 1 powierzchni działek o ok. 15 %, pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych.,

## § 18

1. Wyznacza się tereny powierzchniowej eksploatacji surowców, oznaczone na rysunku planu symbolem PE, zlokalizowane w obszarze górniczym "Gronowskie Wzgórza".

2. Użytkowanie terenu eksploatacji zgodnie z uzyskaną koncesją na prowadzenie eksploatacji.

## § 19

Dla terenów wód otwartych oznaczonych na rysunku planu symbolem WV ustala się:

- 1) ochronę istniejących cieków wraz z ochroną ich obudowy biologicznej o szerokości co najmniej 15 m;
- 2) ochronę istniejących stawów z możliwością ich wykorzystania na cele rybactwa lub rekreacyjne z zastrzeżeniem zawartym w § 7 i § 20.

## § 20

1. Wyznacza się tereny łąk i zieleni z podstawowym przeznaczeniem pod:
  - 1) łąki i zieleni o funkcjach ochronnych z wykluczeniem zabudowy i obiektów budowlanych - oznaczone symbolem ZR<sub>e</sub>;
  - 2) zieleni urządzona o funkcjach ochronnych i kompozycyjnych związana z terenami budowlanymi i komunikacyjnymi z możliwością lokalizowania ciągów pieszych, dróg dojazdowych, parkingów - oznaczone symbolem ZR<sub>k</sub>.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) ochronę istniejącej szaty roślinnej występującej pojedynczo lub w zespołach i ekosystemach wraz z zaleceniem jego powiększenia obszarowego i wzbogacenia gatunkowego, ze szczególnym uwzględnieniem:
    - a) starodrzewu - alej, szpalerów i układów swobodnie komponowanych,
    - b) zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
    - c) ciągów zieleni związanych z ciekami i zbiornikami wodnymi,
    - d) ekosystemów łąkowych i łąkowo - leśnych;
  - 2) utrzymanie dotychczasowych form i funkcji rolnych,
  - 3) realizację nowych zespołów zieleni w formach komponowanych i swobodnych łącznie z zagospodarowaniem dopuszczonym w ust. 1 pkt. 2.
  - 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury komunalnej (ujęć wody, przepompowni ścieków, stacji redukcyjno-pomiarowych gazu, stacji transformatorowych).

## § 21

1. Wyznacza się tereny cmentarzy oznaczone na rysunku planu symbolem ZC.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów oraz innych niezbędnych obiektów budowlanych.

## § 22

1. Wyznacza się tereny upraw rolniczych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolem RZ.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, wyklucza się zabudowę, w tym zabudowę mieszkaniową i zagrodową oraz związaną z produkcją rolną i inną działalnością gospodarczą.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się :
  - 1) przeznaczenie części terenów pod zadrzewienie i zakrzewienie;
  - 2) lokalizację stawów i zbiorników oraz ich ochronę;
  - 3) lokalizację sieci infrastruktury komunalnej;
4. Lokalizację obiektów infrastruktury komunalnej obejmujących ujęcia wody, przepompownie, zakłady uzdatniania wody, stacje redukcyjno-pomiarowe gazu i stacje transformatorowe - na warunkach określonych w § 9.

## § 23

1. Wyznacza się tereny lasów i doleśń oznaczone na rysunku planu symbolem RL.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, zagospodarowanie i użytkowanie winno wynikać z planów urządzania lasów oraz przebiegu granicy rolno-leśnej z uwzględnieniem zasad leśnictwa zrównoważonego.

## § 24

1. Wyznacza się tereny infrastruktury komunalnej obejmujące:
  - a) składowisko odpadów oznaczone na rysunku planu symbolem EN<sub>O</sub>,
  - b) urządzenia gazownictwa oznaczone na rys. planu symbolem E<sub>g</sub>.
2. Ewentualne uciążliwości składowiska nie powinny przekraczać granic wyznaczonego terenu.



#### ROZDZIAŁ IV Przepisy końcowe

##### § 25

Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec zatwierdzonego uchwałą Nr 163/92 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 27 lipca 1992r roku w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec (Dziennik Urzędowy Województwa Jeleniogórskiego z 1992 r. nr 18', poz. 193', z 1993 r. nr 9, poz. 71, z 1994 r. nr 44, poz. 201, z 1997 r. nr 26, poz. 50, z 1997 r. nr 26, poz. 51, 1997 r. nr 26, poz. 52) w części dotyczącej wsi Trójca.

##### § 26

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- dla terenów oznaczonych MN dotychczas przeznaczonych na cele rolne - 15%
  - dla terenów oznaczonych U, UM dotychczas przeznaczonych na cele rolne - 15 %
2. Nie ustala się stawki procentowej do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami MR i UP

##### § 27

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

##### § 28

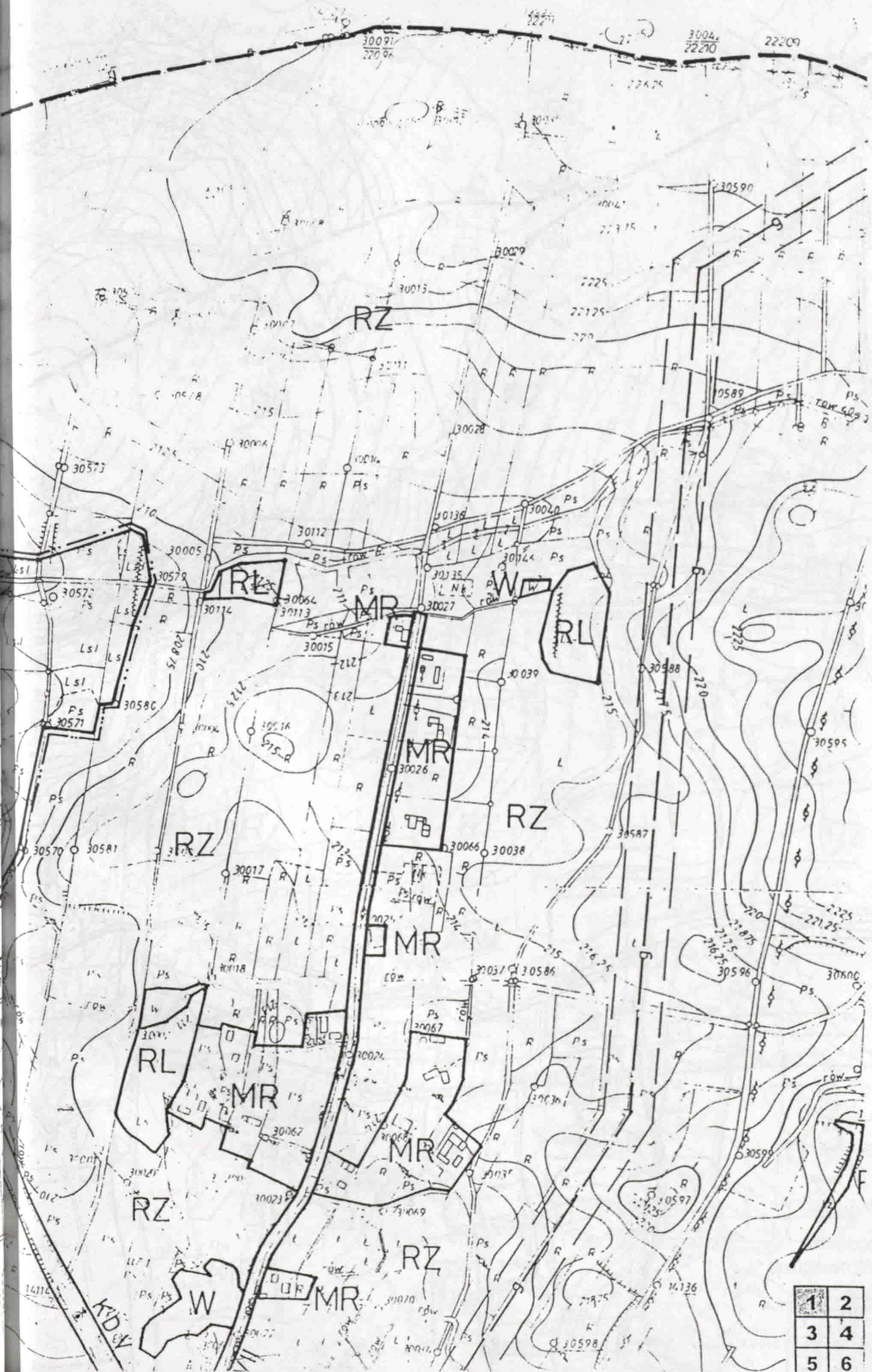
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Jeleniogórskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Zgorzelcu  
Ewa Szymańska

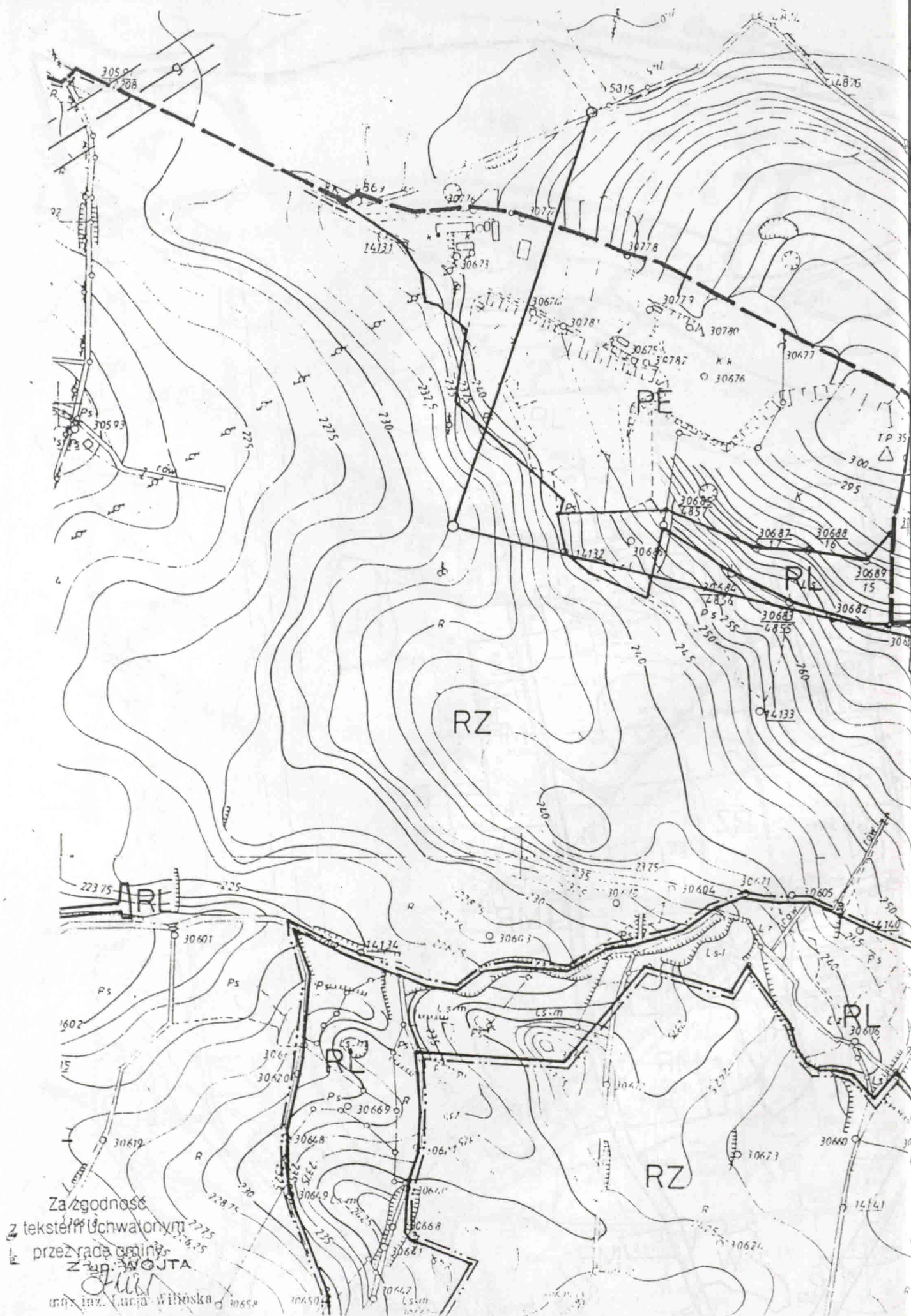




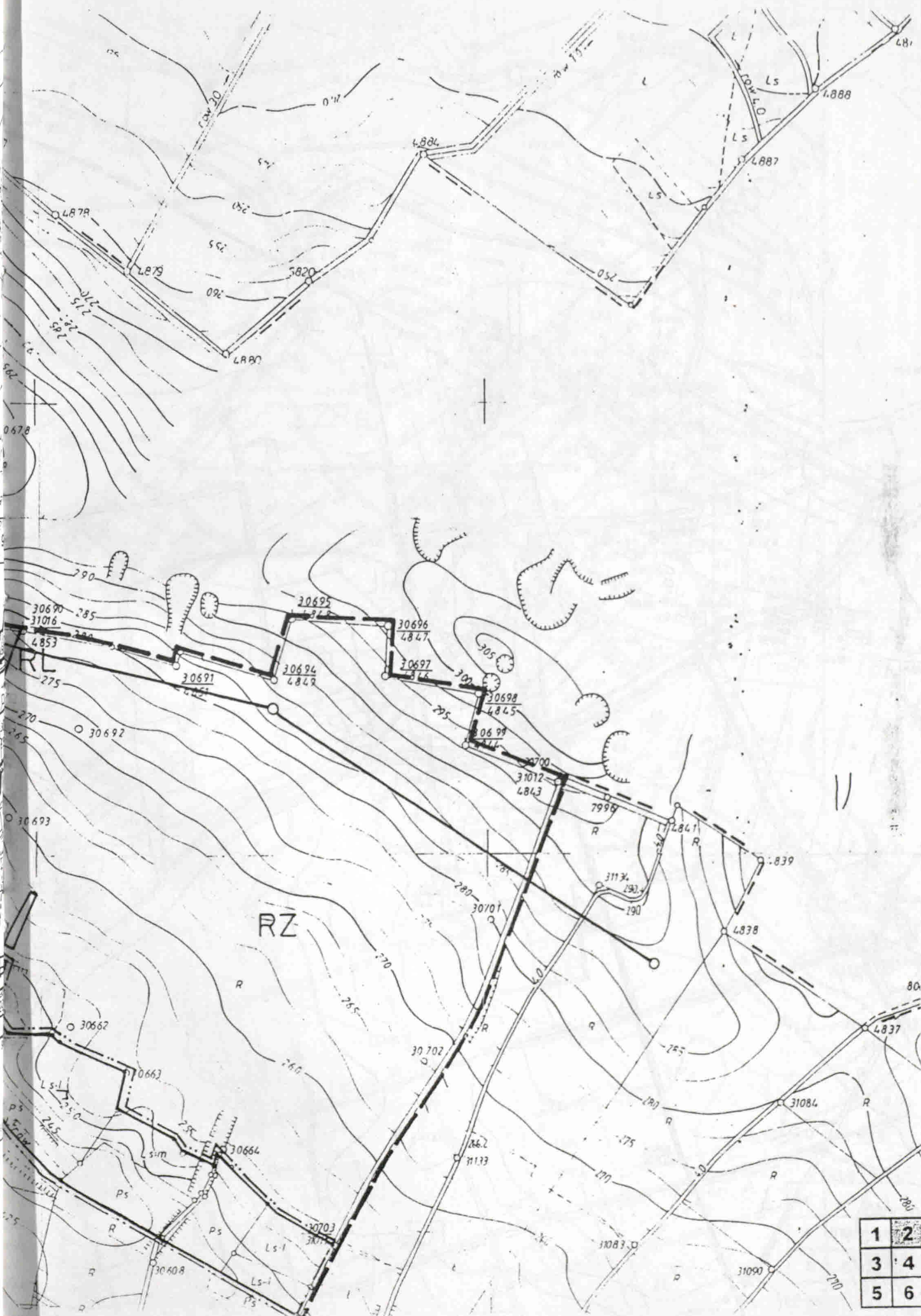












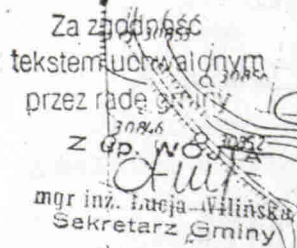














# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI TRÓJCA

GMINA ZGORZELEC

SKALA 1:5000

## LEGENDA

### OZNACZENIA DLA USTALEN OBOWIAZUJĄCYCH

MR

TERENY ZESPOŁÓW WIEJSKIEJ ZABUDOWY  
MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ

MN

TERENY ZESPOŁÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
JEDNORÓDZINNEJ

UP

TERENY ADMINISTRACJI I USŁUG PUBLICZNYCH

U

TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH I HANDLU

UM

TERENY ZESPOŁÓW  
USŁUGOWO-MIESZKAŁNYCH

PE

TERENY POWIERZCHNIOWEJ  
EKSPLOATACJI SUROWCÓW

W

TERENY WÓD OTWARTYCH

ZR

TERENY ŁAK I ZIELENI O FUNKCJACH OCHRONNYCH  
ORAZ KOMPOZYCYJNYCH (ZR<sub>e</sub> i ZR<sub>k</sub>)

ZC

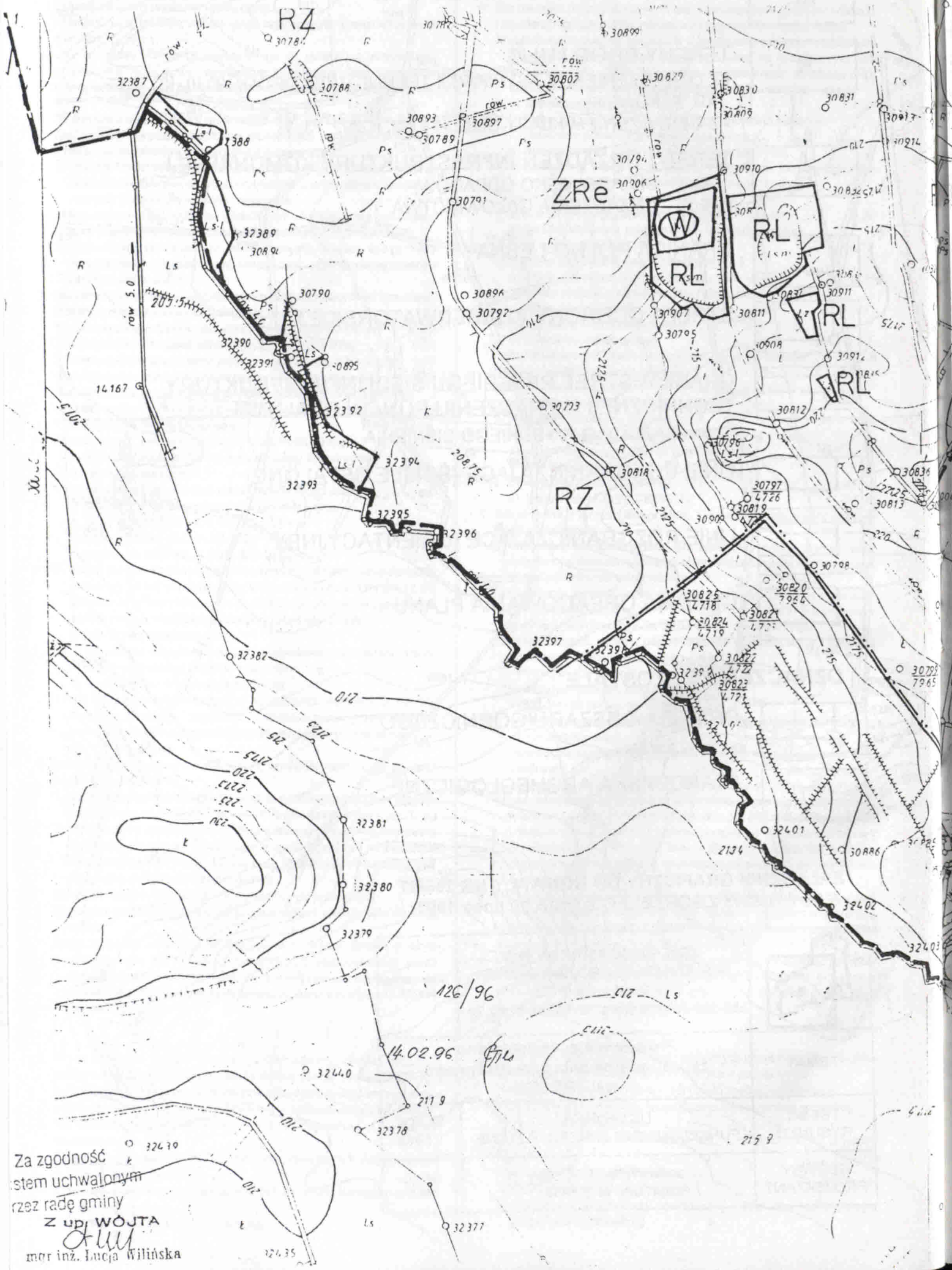
TERENY CMENTARZY

RZ

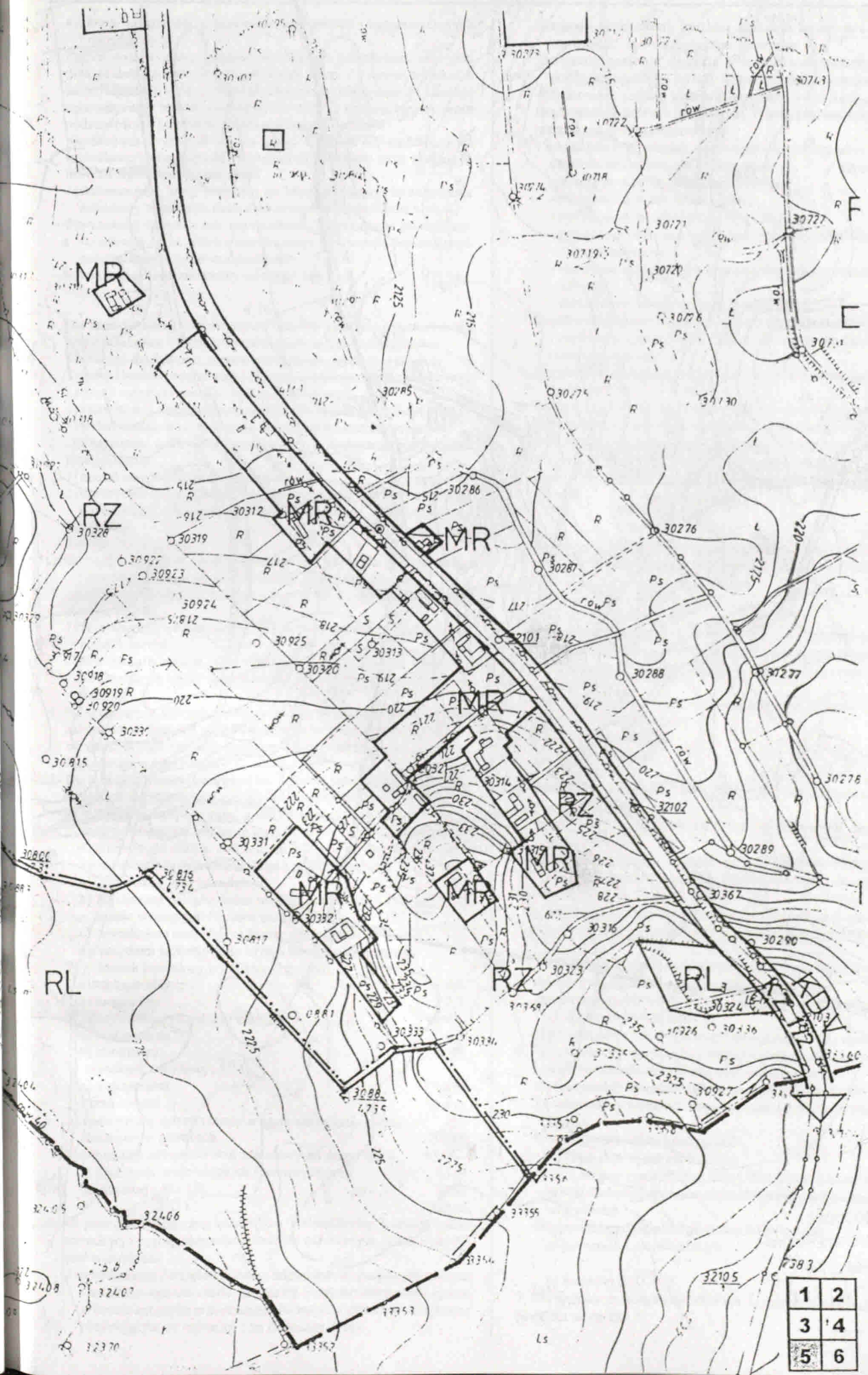
TERENY UPRAW ROLNICZYCH I OGRODNICZYCH

|   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |









|   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |







RL

TERENY LASÓW I DOLESIEŃ

K

TERENY DRÓG I ULIC

- Z OZNACZENIEM KLASYFIKACJI TECHNICZNEJ DRÓG: KD III, KD V, KD VI, KD VII
- Z OZNACZENIEM KLASY ULIC: KG 1/2, KZ 1/2, KL 1/2

TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY KOMUNALNEJ

ENO – SKŁADOWISKO ODPADÓW,  
EG – URZĄDZENIA GAZOWNICTWA

GRANICA ROLNO-LEŚNA

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

GRANICA STREF PRZEBIEGU SIECI INFRASTRUKTURY  
TECHNICZNEJ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA

LINIE ROZGRANICZAJĄCE (ŚCISLE USTALONE)

LINIE ROZGRANICZAJĄCE (ORIENTACYJNE)

GRANICA OPRACOWANIA PLANU

OZNACZENIA POZOSTAŁE

GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO UCHWAŁY NR 266/97  
RADY GMINY ZGORZELEC Z DNIA 30 lipca 1997r.



JELEŃOGÓRSKIE BIURO  
PLANOWANIA I PROJEKTOWANIA  
Spółka z o.o.  
58-500 Jelenia Góra, ul. Mickiewicza 26

Umowa nr 86,8  
246/95

TEMAT

Projekt miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
wsi TRÓJCA

TREŚĆ  
RYSUNKU

USTALENIA  
FUNKCYJNALNO - PRZESTRZENNE

SKALA  
1:5000

GŁÓWNY  
PROJEKTANT

arch. Wojciech Korpal  
upr. urb. nr 300/88

LIPIEC  
1997

|   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |



---

**Wydawca:** Urząd Wojewódzki w Jeleniej Górze

**Redakcja:** Wydział Prawno-Organizacyjny Urzędu Wojewódzkiego w Jeleniej Górze, pl. Ratuszowy 56, tel. 75-257-40,  
redaktor naczelny – Teresa Szarek

**Skład, organizacja druku i kolportaż:** Zakład Obsługi Urzędu Wojewódzkiego w Jeleniej Górze, pl. Ratuszowy 56, tel. 76-47-299 w. 286

---

Tłoczono z polecenia Wojewody Jeleniogórskiego w Zakładzie Obsługi Urzędu Wojewódzkiego w Jeleniej Górze.

Cena 2,85 zł