

Projekt

z dnia 3 lutego 2026 r.
zatwierdzony przez Wójta Gminy Zgorzelec

**UCHWAŁA NR 166/26
RADY GMINY ZGORZELEC**

z dnia 16 lutego 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów
geodezyjnych: Jędrzychowice, Koźmin, Osiek Łużycki, Trójca, Tylice, gmina Zgorzelec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 3 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr 64/24 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 13 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych: Jędrzychowice, Koźmin, Osiek Łużycki, Trójca, Tylice, gmina Zgorzelec, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec (Uchwała Rady Gminy Zgorzelec Nr 35/24 z dnia 11 września 2024 r.), Rada Gminy Zgorzelec uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych: Jędrzychowice, Koźmin, Osiek Łużycki, Trójca, Tylice, gmina Zgorzelec, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na części graficznej, zwanej dalej rysunkiem planu, stanowiącym załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 do niniejszej uchwały.

2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów obsuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

§ 2.

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków oraz budowli wskazanych w ustaleniach planu;
- 2) **obiekt towarzyszący** – należy przez to rozumieć obiekt integralnie związany z danym przeznaczeniem, uzupełniający jego funkcję;
- 3) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie i zajmować powyżej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie terenu;

- 5) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, a także urządzenia melioracyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz stacje ładowania pojazdów elektrycznych;
- 6) **system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** – rozwiązania techniczne służące do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich opadu, w tym zbiorniki retencyjne, a także ich stopniowego uwalniania oraz opóźniania spływu.

§ 3.

1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 do uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 7 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 8 do uchwały.
4. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 9 do uchwały.

§ 4.

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

1) w zakresie załącznika **nr 1**:

- a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) wymiarowanie linii zabudowy,
- e) symbole terenów,
- f) granice strefy B ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego,
- g) granice strefy OW ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
- h) granice strefy K ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego;

2) w zakresie załącznika **nr 2**:

- a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) wymiarowanie linii zabudowy,
- e) symbole terenów;

3) w zakresie załącznika **nr 3**:

- a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, tożsama z granicami strefy K ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) wymiarowanie linii zabudowy,
- e) symbole terenów,
- f) granice strefy B ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego,
- g) granice, obszar i numer chronionego stanowiska archeologicznego;

4) w zakresie załącznika nr 4:

- a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, tożsama z granicami strefy K ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, strefy B ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego oraz strefy OW ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) wymiarowanie linii zabudowy,
- e) symbole terenów;

5) w zakresie załącznika nr 5:

- a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) wymiarowanie linii zabudowy,
- e) symbole terenów,
- f) szerokość drogi w liniach rozgraniczających;

6) w zakresie załącznika nr 6:

- a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) wymiarowanie linii zabudowy,
- e) symbole terenów.

2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako tereny:

- 1) **zabudowy zagrodowej** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych lub inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) **produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację niemieszkalnych budynków i budowli, służących produkcji rolniczej, ogrodniczej lub hodowlanej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 3) **gospodarowania odpadami** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów gospodarowania odpadami takie jak: składowiska odpadów, zakłady unieszkodliwiania odpadów, spalarnie odpadów, unieszkodliwianie odpadów wydobywczych, spalarnie odpadów, instalacje do przetwarzania odpadów komunalnych oraz obiekty do nich podobne, służące przetwarzaniu, odzyskowi lub recyklingowi odpadów, nie należące do innej klasy przeznaczenia terenu;
- 4) **produkcji** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów produkcji przemysłowej, produkcji energii, składy i magazyny, tereny przemysłu portowego, obiekty firm i baz budowlanych wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej klasy przeznaczenia terenu;

5) **usług** – należy przez to rozumieć tereny usytuowania obiektów usługowych z zakresu:

- a) **handlu detalicznego** – sprzedaży detalicznej towarów, z wykluczeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- b) **handlu hurtowego** – obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- c) **handlu wielkopowierzchniowego**,
- d) **usług rzemieślniczych A** – obiekty służące działalności usługowej, świadczonej przez rzemieślników lub inne podmioty w zakresie usług: fryzjerskich, kosmetycznych, odnowy biologicznej, zegarmistrzowskich, szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, pralniczych, urządzenia wystaw, pakowania, wynajmu i wypożyczania, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego oraz sprzętu elektronicznego, a także studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, oraz obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- e) **usług rzemieślniczych B** – obiekty służące działalności usługowej, świadczonej przez rzemieślników lub inne podmioty w zakresie usług: obsługi i naprawy pojazdów samochodowych, oraz stacje diagnostyki pojazdów, salony ekspozycji i sprzedaży pojazdów samochodowych z wykluczeniem stacji paliw, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- f) **turystyki** – tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele, pensjonaty, schroniska turystyczne, centra konferencyjne, campingi, oraz inne budynki zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowane w przepisach odrębnych,
- g) **gastronomii** – restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- h) **zdrowia i pomocy społecznej** – usługi związane z przychodniami, poradniami w tym również weterynaryjnymi, ambulatoriami, ośrodkami zdrowia, szpitalami, klinikami, centrami medycznymi, gabinetami lekarskimi, zakładami rehabilitacji leczniczej, domami pomocy społecznej, szkołami rodzenia wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- i) **nauki** – obiekty związane z działalnością wyższych uczelni, w tym: dydaktycznej, naukowej, badawczej, doświadczalnej, artystycznej, sportowej, rehabilitacyjnej i diagnostycznej, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, szkoły artystyczne, językowe, szkolenia profesjonalne, szkolenie kierowców, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- j) **edukacji** – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem szkół podstawowych i ponadpodstawowych, obiektów wychowania przedszkolnego, żłobków, punktów opieki nad dziećmi,
- k) **sportu i rekreacji** – kryte lub terenowe obiekty i urządzenia do uprawiania sportu i poprawy kondycji fizycznej lub rekreacji, parki rozrywki, wesołe miasteczka, specjalistyczne ośrodki sportowe, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- l) **kultury i rozrywki** – tereny przeznaczone pod lokalizację teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, profesjonalnych klubów, kabaretów, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury, sal tanecznych oraz kluby bilardowe, kręgielnie, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- m) **kultu religijnego** – świątynie i obiekty zgromadzeń religijnych wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym kaplice, plebanie, domy parafialne i katechetyczne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- n) **bezpieczeństwa i porządku publicznego** – usługi związane z ochroną przeciwpożarową, w tym jednostki ratowniczo-gaśnicze, remizy i komendy oraz z zapewnieniem bezpieczeństwa obywateli, posterunki i komisariaty policji lub straży gminnej, obiekty penitencjarne, tereny i obiekty wojskowe, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

o) **usług biurowych i administracji** – usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, biurami podróży i agencjami turystycznymi, usługami przewodnickimi, informacją turystyczną, firmami pocztowymi i telekomunikacyjnymi, finansowymi, bankami, domami maklerskimi, obsługą finansową, ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;

6) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny zieleni zorganizowanej, nasadzenia drzew, krzewów, a także tereny zieleni niskiej, wraz z niezbędnymi ścieżkami i dojściami pieszymi.

2. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń towarzyszącą i inne powierzchnie biologicznie czynne oraz urządzenia budowlane i obiekty towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na tym terenie.

§ 6.

1. Poza zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budowli nie może przekraczać 15 m, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budowli infrastruktury telekomunikacyjnej oraz sieci uzbrojenia.

3. Dopuszcza się kondygnacje podziemne.

4. Dla działek infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej wewnętrznej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:

- 1) udziału powierzchni zabudowy;
- 2) wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy;
- 3) udziału powierzchni biologicznie czynnej.

§ 7.

1. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, teren oznaczony na rysunku planu symbolem:

- 1) 1RZM – należy do terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) 1MNW i 1MN – należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Obowiązuje zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.

3. Uciążliwość prowadzonej działalności powodowana przez: hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie lub przekroczenie zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby lub innych standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, nie może wykraczać poza teren lub obiekt, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.

4. Obszar planu, znajdujący się na załączniku nr 1, położony jest w obszarze granic występowania złoża węgla brunatnego „Radomierzyce” WB 733.

5. Teren oznaczony symbolem 1UK, na załączniku nr 3, położony jest w obszarze granic występowania złoża węgla brunatnego „Kopalnia Zapomniana” WB 420.

§ 8.

1. Ustala się strefę OW ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wskazaną na rysunku planu. W obrębie strefy OW zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego, wskazaną na rysunku planu, w stosunku do której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z niniejszą uchwałą oraz następujące ustalenia:

- 1) przedmiotem ochrony jest ochrona pierwotnego układu przestrzennego;
- 2) nowa zabudowa powinna wykorzystywać formy zabudowy, sposoby opracowania elewacji, stosowane w budynkach historycznych;
- 3) nowa zabudowa powinna współgrać z istniejącą nawiązując do niej ilością kondygnacji i gabarytami;
- 4) obowiązuje wykorzystanie materiałów wykończeniowych nawiązujących do tradycyjnie stosowanych: drewno, kamień, cegła, łupek, dachówka ceramiczna;
- 5) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących należy dążyć do nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych).

3. Ustala się strefę K ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, wskazaną na rysunku planu, w stosunku do której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z niniejszą uchwałą oraz następujące ustalenia:

- 1) przedmiotem ochrony jest krajobraz kulturowy w granicach historycznego układu ruralistycznego;
- 2) w obszarze strefy nie dopuszcza się dominant architektonicznych lub w postaci urządzeń technicznych, mogących wpłynąć negatywnie na historyczne dominanty architektoniczne.

4. W obszarze planu, na załączniku nr 3 występuje chronione stanowisko archeologiczne nr AZP 78-10 2/11 ślad osadnictwa, ceramika naczyniowa: późne średniowiecze XIV-XV wiek, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

5. W obrębie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 4 zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Na całym obszarze planu prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezainwentaryzowanych zabytków archeologicznych. Dla nowo odkrytych stanowisk archeologicznych obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także weryfikacja i uzupełnienie stosownych ewidencji i wykazów. W przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne obowiązują następujące ustalenia:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70° i większy od 110° ;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 500 m^2 z zastrzeżeniem pkt 5;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m z zastrzeżeniem pkt 4 i z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) ustalenie, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy działek narożnych, dla których szerokość frontu nie może być mniejsza niż 5 m z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) ustalenia pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek przeznaczonych na sieci uzbrojenia, infrastrukturę drogową i infrastrukturę techniczną dla których obowiązuje:
 - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m^2 ,
 - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m.

§ 10.

1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się rozdzielcze i dystrybucyjne sieci uzbrojenia oraz system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej lub ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się:
 - a) siecią kanalizacji sanitarnej,
 - b) do zbiorników bezodpływowych,
 - c) indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
 - a) siecią kanalizacji deszczowej,
 - b) do odbiornika na terenie działki, dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
 - c) do cieków i rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów melioracyjnych:
 - a) dopuszcza się budowę nowych elementów systemu lub przebudowę istniejących,
 - b) należy zapewnić ciągłość i sprawność systemu melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ze względu na możliwość występowania niezainwentaryzowanej sieci drenarskiej, ustala się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sytuacji kolizji z planowanym zainwestowaniem;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła, tradycyjnych i opartych na źródłach energii odnawialnej, przy czym nie dopuszcza się biogazowni oraz źródeł opartych na energii wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) ze zbiorników na gaz;
- 9) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) ze źródeł odnawialnych wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego,
 - c) ze źródeł odnawialnych nie wymienionych w lit. b, przy czym nie dopuszcza się biogazowni oraz źródeł opartych na energii wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) sieci elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 11) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane;
- 12) nowe linie kablowe telekomunikacji dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, dopuszcza się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb i dopuszcza się obsługę z sieci bezprzewodowej;
- 13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego.
 2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie dróg komunikacji drogowej wewnętrznej, o szerokości nie mniejszej niż 6 m;

2) w przypadku sytuowania nieprzelotowych dróg komunikacji wewnętrznej obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m;

3) dojazd do terenów dopuszcza się od przyległych dróg, w tym także poprzez tereny przyległe.

3. Obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej – 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie;

2) dla usług – 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług;

3) dla produkcji oraz produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i przeznaczeń nie wymienionych w pkt 1 i 2 – 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych.

4. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

5. Do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 3 zalicza się również miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w ust. 4.

6. Obowiązuje usytuowanie miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 3 i 4 na terenie i działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 11.

1. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszarów objętych planem.

2. Tereny oznaczone symbolem 1UK i 1KDD ustala się jako obszary przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 2:

1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nie dopuszcza się tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 12.

Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się na 30 %.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

§ 13.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (na załączniku nr 1) symbolem **1RZM** ustala się jako przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,75;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,25;

4) intensywność zabudowy i nadziemna intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,0;

5) wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków nie może przekraczać 12 m;

- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 2;
- 7) w zakresie ukształtowania dachów ustala się co następuje:
- a) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 55° kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwonym,
 - b) z zastrzeżeniem lit c, dla budynków nie wymienionych w lit. a oraz budowli krytych dachem dopuszcza się:
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 55° ,
 - dachy łukowe,
 - dachy płaskie,
 - c) dla zabytkowych budynków niemieszkalnych, położonych w strefie ochrony konserwatorskiej B oraz w przypadku wznoszenia nowych budynków niemieszkalnych, stanowiących odtworzenie nieistniejących obecnie budynków historycznych lub stanowiących uzupełnienie zabudowy historycznych zagród, obowiązuje ukształtowanie dachów zgodnie z ustaleniami lit. a;
- 8) nie dopuszcza się usytuowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
- a) dla koni i źrebaków: 2,4 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt: 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - c) dla kóz, jeleni i danieli: 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt: 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków: 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
 - f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli: 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi: 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - h) dla psów: 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - i) dla królików: 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt: 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP).

§ 14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (na załączniku nr 1) symbolem **1RZP** ustala się jako przeznaczenie – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,75;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,25;
- 3) intensywność zabudowy i nadziemna intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,0;
- 4) wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków nie może przekraczać 15m;
- 5) w zakresie ukształtowania dachów dopuszcza się:
 - a) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 55° ,
 - b) dachy łukowe,
 - c) dachy płaskie;
- 6) nie dopuszcza się usytuowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
 - a) dla koni i źrebaków: 2,4 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

- b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt: 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
- c) dla kóz, jeleni i danieli: 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt: 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
- e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków: 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
- f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli: 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi: 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- h) dla psów: 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- i) dla królików: 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt: 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP).

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (na załączniku nr 2) symbolem **IU-P-IO** ustala się jako przeznaczenie:

1) tereny:

- a) usług, z zastrzeżeniem ust. 2,
- b) produkcji, z zastrzeżeniem ust. 3,
- c) gospodarowania odpadami z zastrzeżeniem ust. 4;

2) jako przeznaczenie uzupełniające ustala się tereny:

- a) komunikacji drogowej wewnętrznej,
- b) infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem ust. 5.

2. W zakresie terenu usług dopuszcza się wyłącznie:

- 1) handel detaliczny;
- 2) handel hurtowy;
- 3) handel wielkopowierzchniowy;
- 4) usługi rzemieślnicze A i B;
- 5) naukę;
- 6) bezpieczeństwo i porządek publiczny.

3. Z zakresu terenu produkcji nie dopuszcza się terenów elektrowni wiatrowych i biogazowi.

4. Z zakresu terenu gospodarki odpadami nie dopuszcza się:

- 1) składowisk odpadów;
- 2) obiektów gospodarki odpadami niebezpiecznymi;
- 3) zakładów unieszkodliwiania odpadów;
- 4) terenów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;
- 5) spalarni odpadów.

5. W zakresie terenów infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie tereny:

- 1) trafostacji;
- 2) telekomunikacji;
- 3) stacji gazowych;
- 4) pompowni wody;

- 5) pompowni ścieków;
- 6) ciepłownictwa z wyłączeniem biogazowni.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą także ograniczenia powierzchni usytuowania paneli fotowoltaicznych;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,50;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,20;
- 4) intensywność zabudowy i nadziemna intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0,001 do 2,0;
- 5) wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków nie może przekraczać 15 m;
- 6) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachów.

7. Dla samochodów ciężarowych obowiązuje nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej budynków.

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (na załączniku nr 3) symbolem **1UK** ustala się jako przeznaczenie:

- 1) teren usług kultury i rozrywki;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające ustala się tereny:
 - a) usług handlu detalicznego,
 - b) usług gastronomii.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,60;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,25;
- 4) intensywność zabudowy i nadziemna intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,0;
- 5) wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków nie może przekraczać 15 m;
- 6) dla budynków obowiązują dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 55°, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwonym;
- 7) dla budowli krytych dachem dopuszcza się:
 - a) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 55°,
 - b) dachy łukowe,
 - c) dachy płaskie.

§ 17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (na załączniku nr 4) symbolem **1MNW** ustala się jako przeznaczenie:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające ustala się z zastrzeżeniem ust. 2 tereny:

- a) usług handlu detalicznego,
- b) usług rzemieślniczych A,
- c) usług zdrowia i pomocy społecznej,
- d) usług biurowych i administracji.

2. Przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,4;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,25;
- 4) intensywność zabudowy i nadziemna intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 0,8;
- 5) wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków:
 - a) mieszkalnych nie może przekraczać 10 m,
 - b) nie wymienionych w lit. a nie może przekraczać 7 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 2;
- 7) w zakresie ukształtowania dachów ustala się co następuje:
 - a) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45° kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwonym,
 - b) z zastrzeżeniem lit c, dla budynków nie wymienionych w lit. a oraz budowli krytych dachem dopuszcza się:
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 55°,
 - dachy łukowe,
 - dachy płaskie,
 - c) dla zabytkowych budynków niemieszkalnych, położonych w strefie ochrony konserwatorskiej B oraz w przypadku wznoszenia nowych budynków niemieszkalnych, stanowiących odtworzenie nieistniejących obecnie budynków historycznych lub stanowiących uzupełnienie zabudowy historycznych zagród, obowiązuje ukształtowanie dachów zgodnie z ustaleniami lit. a.

§ 18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (na załączniku nr 5) symbolem **1MN** ustala się jako przeznaczenie:

- 1) teren zabudowy mieszkniowej jednorodzinnej z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające ustala się z zastrzeżeniem ust. 3 tereny:

- a) usług handlu detalicznego,
- b) usług rzemieślniczych A,
- c) usług zdrowia i pomocy społecznej,
- d) usług biurowych i administracji.

2. W zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się wyłącznie zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą.

3. Przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,4;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,55;
- 4) intensywność zabudowy i nadziemna intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 0,8;
- 5) obowiązuje zachowanie wskaźnika 500 m² powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego;
- 6) wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków nie może przekraczać 10 m;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 2;
- 8) w zakresie ukształtowania dachów ustala się co następuje:
 - a) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 55° kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym,
 - b) dla budynków nie wymienionych w lit. a oraz budowli krytych dachem dopuszcza się:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 55°,
 - dachy łukowe,
 - dachy płaskie.

§ 19.

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu (na załączniku nr 5) symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie – teren publicznej drogi dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w miejscu wskazania – 5,0 m.

§ 20.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (na załączniku nr 6) symbolem **1U-P** ustala się jako przeznaczenie:

- 1) tereny:
 - a) usług, z zastrzeżeniem ust. 2,
 - b) produkcji, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające ustala się tereny:
 - a) komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 4.
2. W zakresie terenu usług dopuszcza się wyłącznie:
 - 1) handel detaliczny;
 - 2) handel hurtowy;
 - 3) handel wielkopowierzchniowy;
 - 4) usługi rzemieślnicze A i B;
 - 5) naukę;

6) bezpieczeństwo i porządek publiczny.

3. Z zakresu terenu produkcji nie dopuszcza się terenów elektrowni wiatrowych i biogazowi.

4. W zakresie terenów infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie tereny:

- 1) trafostacji;
- 2) telekomunikacji;
- 3) stacji gazowych;
- 4) pompowni wody;
- 5) pompowni ścieków;
- 6) ciepłownictwa z wyłączeniem biogazowni.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą także ograniczenia powierzchni usytuowania paneli fotowoltaicznych;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 0,40;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,10;
- 4) intensywność zabudowy i nadziemna intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0,001 do 2,0;
- 5) wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków nie może przekraczać 15 m;
- 6) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachów.

6. Dla samochodów ciężarowych obowiązuje nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej budynków.

§ 21.

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu (na załączniku nr 6) symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) nie dopuszcza się usytuowania budynków;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,80;
- 3) obowiązuje ukształtowanie zieleni w sposób stanowiący barierę wizualną izolującą zabudowę mieszkaniową, znajdującą się poza granicami terenu, po jego zachodniej stronie. Obowiązuje zastosowanie gatunków zimozielonych.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgorzelec.

§ 23.

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

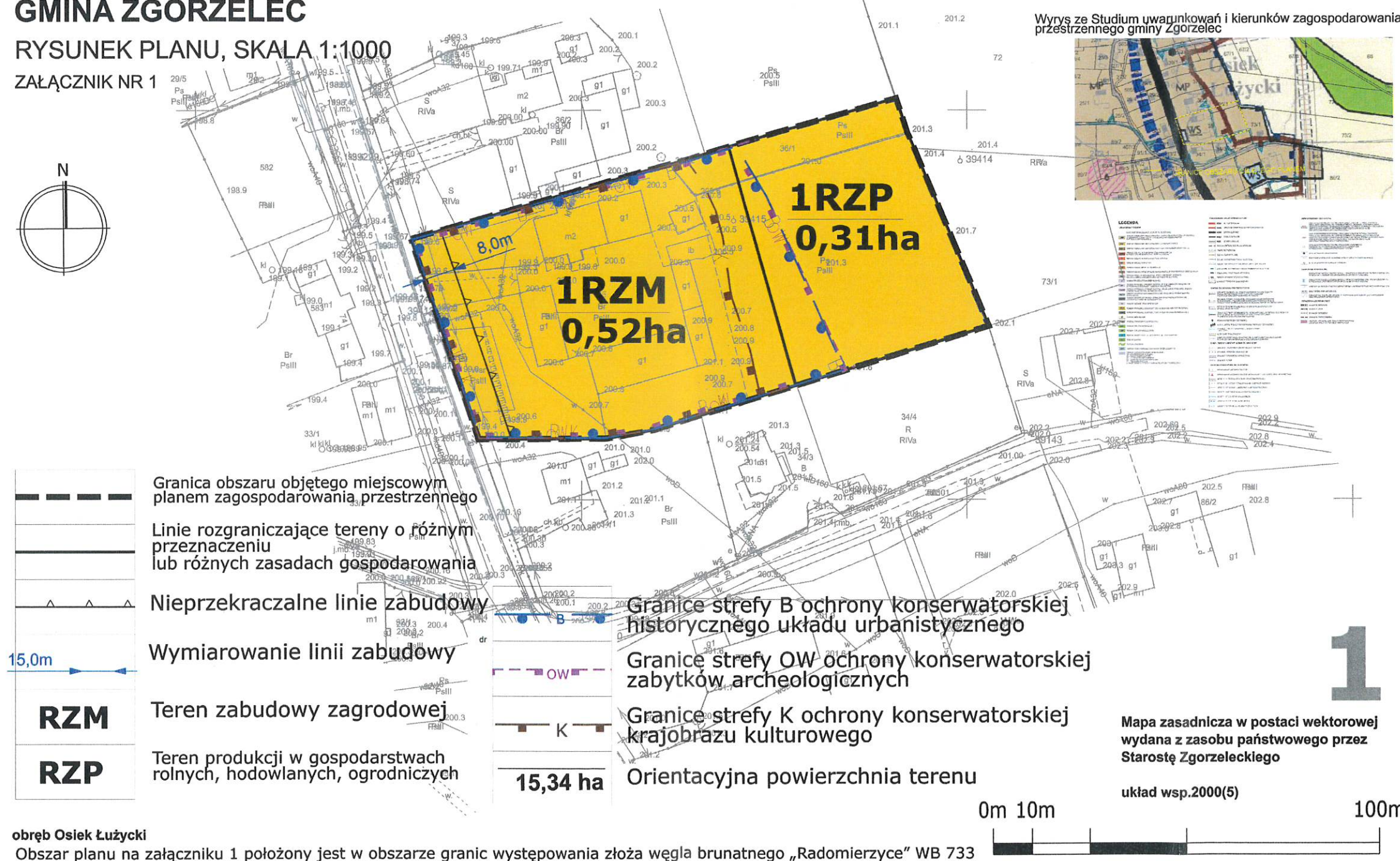
Sprawdzono pod względem merytorycznym
data 03.02.2026 r. podpis

dr Ryszard Pietras
radca prawny

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH: JĘDRZYCHOWICE, KOŹMIN, OSIEK ŁUŻYCKI, TRÓJCA, TYLICE, GMINA ZGORZELEC

RYSUNEK PLANU, SKALA 1:1000

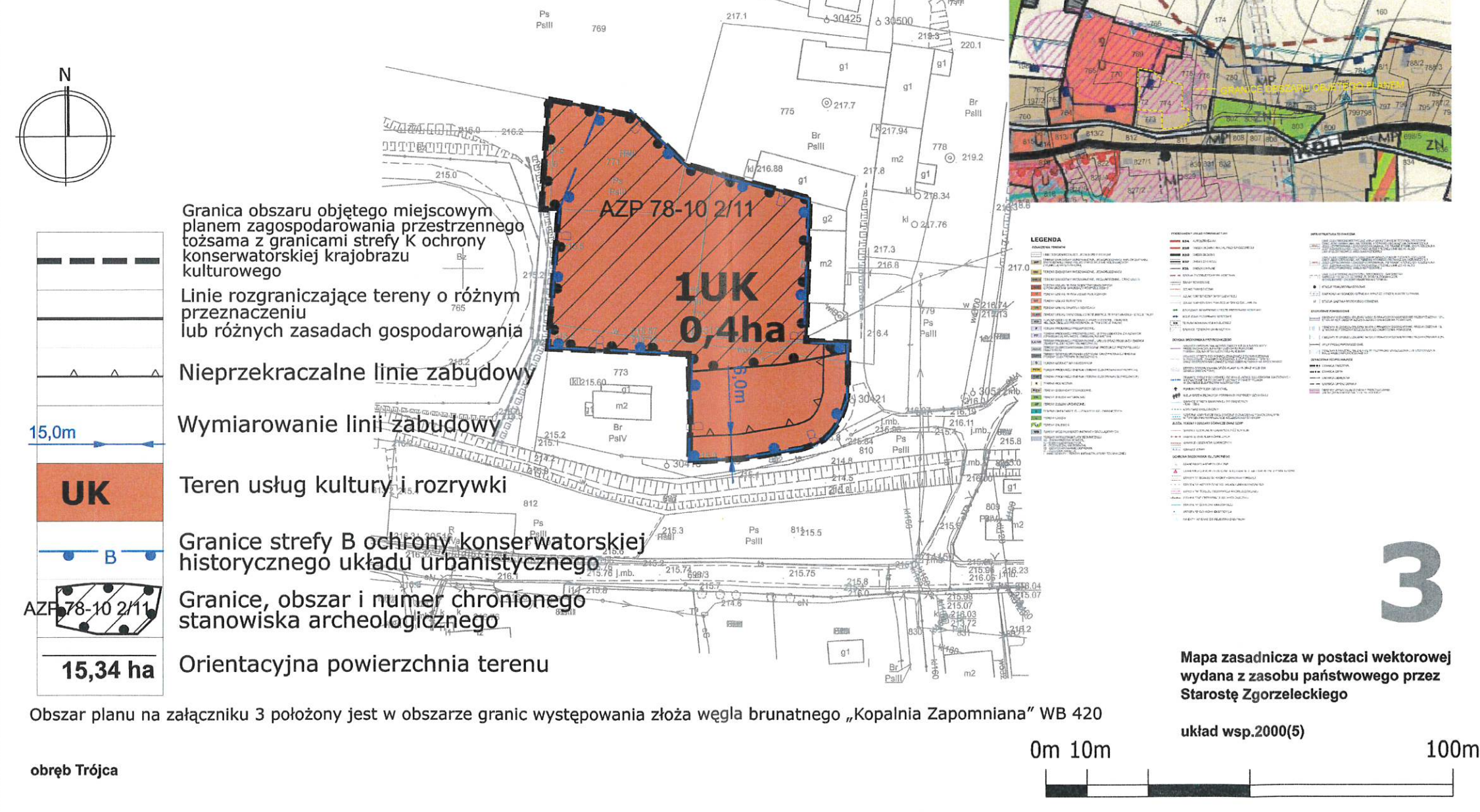
ZAŁĄCZNIK NR 1



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBREBÓW GEODEZYJNYCH: JĘDRZYCHOWICE, KOŹMIN, OSIEK ŁUŻYCKI, TRÓJCA, TYLICE, GMINA ZGORZELEC

RYSUNEK PLANU, SKALA 1:1000

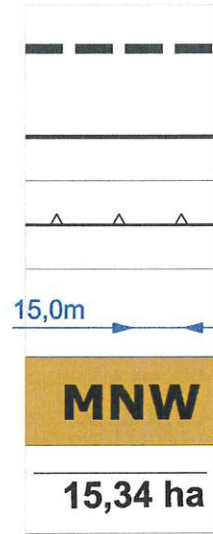
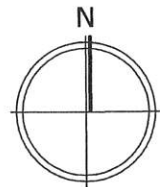
ZAŁĄCZNIK NR 3



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI
OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH: JĘDRZYCHOWICE, KOŹMIN, OSIEK ŁUŻYCKI, TRÓJCA, TYLICE,
GMINA ZGORZELEC**

RYSUNEK PLANU, SKALA 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 4

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Zgorzelec



Granica obszaru objętego miejscowym
planem zagospodarowania przestrzennego
tożsama z granicami strefy K ochrony
konserwatorskiej krajobrazu
kulturowego oraz stref B ochrony konserwatorskiej
historycznego układu urbanistycznego
oraz strefy OW ochrony
konserwatorskiej zabytków archeologicznych
Linie rozgraniczające tereny o różnym
przeznaczeniu
lub różnych zasadach gospodarowania

Nieprzekraczalne linie zabudowy

Wymiarowanie linii zabudowy

Teren zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej wolnostojącej

Orientacyjna powierzchnia terenu

1 MNW
0,08 ha
6,0m



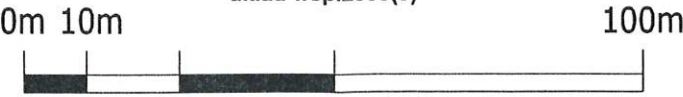
LEGENDA

Symbol	Opis
[Symbol]	Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
[Symbol]	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach gospodarowania
[Symbol]	Nieprzekraczalne linie zabudowy
[Symbol]	Wymiarowanie linii zabudowy
[Symbol]	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
[Symbol]	Orientacyjna powierzchnia terenu

4

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
wydana z zasobu państwowego przez
Starostę Zgorzeleckiego

układ wsp.2000(5)



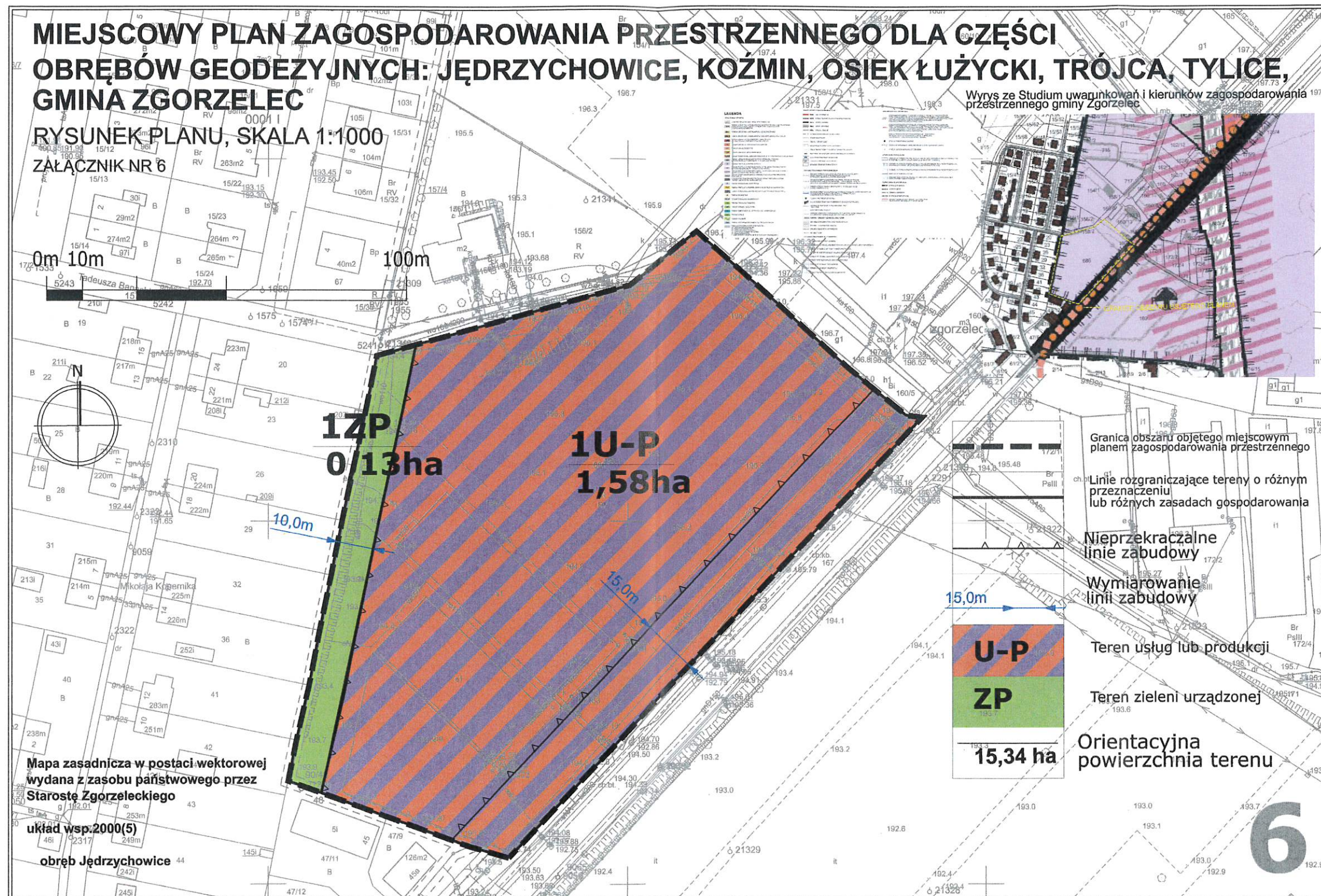
obręb Tylice

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH: JĘDRZYCHOWICE, KOŹMIN, OSIEK ŁUŻYCKI, TRÓJCA, TYLICE, GMINA ZGORZELEC

RYSUNEK PLANU, SKALA 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 5

Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Zgorzelec





Załącznik Nr 7 do uchwały Nr 166/26

Rady Gminy Zgorzelec

z dnia 16 lutego 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Z uwagi na brak uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych: Jędrzychowice, Koźmin, Osiek Łużycki, Trójca, Tylice, gmina Zgorzelec rozstrzygnięcia w przedmiocie rozpatrzenia uwag nie podejmuje się.

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr 166/26

Rady Gminy Zgorzelec

z dnia 16 lutego 2026 r.

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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 9 do uchwały Nr 166/26

Rady Gminy Zgorzelec

z dnia 16 lutego 2026 r.

Zalacznik9.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Opracowanie jest zmianą w obecnie obowiązujących planach miejscowych, spowodowane wnioskami właścicieli, lub zmieniającymi się potrzebami wykorzystania terenów.

1.W zakresie terenu znajdującego się na załączniku nr 1, zmiana ma na celu umożliwienie rozbudowy gospodarstwa rolniczego. W obowiązującym planie miejscowym część terenu przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, co nie przystaje do zamierzeń właściciela i obecnego sposobu zagospodarowania i wykorzystania działki.

2.W zakresie terenu znajdującego się na załączniku nr 2, gmina chce zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego rozszerzyć możliwości przeznaczenia terenu o gospodarkę odpadami.

3.W zakresie terenu znajdującego się na załączniku nr 3, gmina chce przeznaczyć teren pod świetlicę wiejską.

4.W obszarze działki znajdującej się na załączniku nr 4, powstał budynek jednorodzinny, zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Teren w nieobowiązującym planie ogólnym był przeznaczony na cele nierolnicze. W związku z istniejącym wykorzystaniem istnieje potrzeba zweryfikowania zapisów planu miejscowego.

5.W zakresie terenu znajdującego się na załączniku nr 5, na działce 402/7, obr. Jędrzychowice, zmiana polega na zmianie przeznaczenia rolno i terenu drogi wewnętrznej na zabudowę mieszkaniową, analogicznie do działek sąsiednich. W pozostałym zakresie zapisy są analogiczne do planu obecnie obowiązującego.

6.W zakresie terenu znajdującego się na załączniku nr 6, właściciel zwrócił się z wnioskiem o zmianę parametrów zabudowy, z dostosowaniem do wymagań zabudowy przemysłowo-magazynowej w zakresie kąta nachylenia połaci dachowych (obowiązywały dachy strome o nachyleniu połaci dachowych $35^{\circ} - 38^{\circ}$).

W pozostałym zakresie ustalenia zostały dostosowane do obowiązujących wymagań zawartych w przepisach odrębnych.

1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp). Spełnienie wymogów w.w. przepisów, polegające na uwzględnieniu:

1)**wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – wymagania ład przestrzennego zostały spełnione przez regulacje projektu planu dotyczące ustalenia przeznaczeń terenów, zasad zabudowy i kształtowania terenu, w tym w szczególności ustalenia dotyczące linii zabudowy, wysokości zabudowy, ustaleń z zakresu ochrony krajobrazu kulturowego; Ustalenia te zawarte zostały w części tekstowej i graficznej projektu planu; Na rysunku planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy; Dobór przeznaczeń został dokonany na podstawie analizy stanu istniejącego i ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznaczającego kierunki rozwoju obszarów; Projekt planu kształtuje układ przestrzenny, skoordynowany z zagospodarowaniem ukształtowanym przez plany obowiązujące w bezpośrednim otoczeniu przedmiotowego obszaru;

2)**walorów architektonicznych i krajobrazowych** – zostało spełnione przez ustalenia planu. Projekt planu wprowadza regulacje dotyczące obiektów architektonicznych w taki sposób, aby pasowały one do danego obszaru i jednocześnie spełniały wymogi zakładanych funkcji;

3)**wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – wymagania ochrony środowiska zostały spełnione przez ustalenia wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej; W obszarze planu występują chronione grunty rolne, jednakże na mocy planów wcześniej obowiązujących zostały one już przeznaczone na cele nierolnicze;

4)**wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – w obszarze planu występują obiekty chronione, dla których sformułowano odpowiednie ustalenia;

5)**wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – zostało spełnione poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów dla osób niepełnosprawnych;

6) **walorów ekonomicznych przestrzeni** – zostało spełnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu;

7) **prawa własności** – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym możliwym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności, ale także z koniecznością zaplanowania prawidłowego układu urbanistycznego;

8) **potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** – poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9) **potrzeb interesu publicznego** – w obszarze planu dopuszcza się realizację celów publicznych o znaczeniu lokalnym, w rozumieniu przepisów odrębnych;

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §10 uchwały;

11) **zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – zostało spełnione poprzez zbieranie wniosków oraz konsultacje publiczne; W trakcie konsultacji publicznych, w ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu nie wpłynęły uwagi; Wniosków do planu także nie złożono;

12) **zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §10 dotyczące zaopatrzenia w wodę.

2. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp).** Spełnienie wymogów przytoczonego przepisu, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto zapewniono udział społeczeństwa poprzez umożliwienie składania uwag do projektu planu miejscowego. Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie konsultacji społecznych.

3. **Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 uopizp,** polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego** – zostało spełnione w wyniku wykorzystania istniejącego układu drogowego. Rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić wykorzystanie dróg;

2) **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** – plan dotyczy fragmentów istniejących struktur przestrzennych;

3) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** – nie dotyczy; Ustalenia planu mają charakter punktowy, obejmują 6 niezwiązanych ze sobą obszarów gminy, w których potrzebne były korekty planów obecnie obowiązujących;

4) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ład przestrzennego** – poprzez wykorzystanie terenów pod zabudowę kubaturową i zapewnienie współczynników powierzchni biologicznie czynnej;

4. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.** Rada Gminy Zgorzelec przyjęła Uchwałę Nr 516/24 z 21.03.2024 r. w sprawie oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych na terenie Gminy Zgorzelec. Przedmiotowy plan miejscowy nie jest spowodowany brakiem aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych, ale nowymi potrzebami. Zasady projektowania uniwersalnego zostały uwzględnione w szczególności poprzez zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Uniwersalne projektowanie oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. "Uniwersalne projektowanie" nie wyklucza pomocy technicznych dla szczególnych grup osób niepełnosprawnych, jeżeli jest to potrzebne.

5. **Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminny.** Plan nie będzie miał istotnych skutków na finanse publiczne, z uwagi na zbieżność przeznaczeń z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego, jednakże przyczyni się do możliwości zabudowy przedmiotowych terenów, lub sankcjonuje istniejący sposób zagospodarowania.