

## UZASADNIENIE

### Do Uchwały Nr Rady Gminy Zgorzelec z dnia

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych: Łomnica, Pokrzywnik, Gronów, Sławnikowice i Przesieczany, gmina Zgorzelec**

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), Rada Gminy Zgorzelec w dniu 28 listopada 2022 r. podjęła uchwałę Nr 360/22 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych: Łomnica, Pokrzywnik, Gronów, Sławnikowice i Przesieczany, gmina Zgorzelec.

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została zbadana, przez Wójta zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium zatwierdzonego uchwałą Nr 35/24 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 11 września 2024 r.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym uzasadnieniu przedstawiono:

- 1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.
- 2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.
- 3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

#### **Ad 1). Art. 1 ust. 2**

1. W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalono przeznaczenie podstawowe jako:
  - 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) MN – U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
  - 3) MW – U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
  - 4) US – teren usług sportu i rekreacji;
  - 5) PEF – teren elektrowni słonecznej (o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW);
  - 6) KD – teren komunikacji drogowej publicznej: KDR: głównej ruchu przyspieszonego, KDZ: zbiorczej, KDD: dojazdowej;
  - 7) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
  - 8) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
  - 9) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
  - 10) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
  - 11) L – teren lasu;
  - 12) ZN – teren zieleni naturalnej;
  - 13) CC – teren cmentarza czynnego.
2. W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono wskaźniki i gabaryty dostosowane do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wprowadzono również ustalenia dotyczące ochrony i zachowania cieków wodnych oraz zadrzewień i zakrzewień. Na terenach zieleni naturalnej ustalono zakaz zabudowy.
3. W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych ustalono:
  - 1) obowiązek nieprzekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenów MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenów MW – U – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkiwania zbiorowego, dla terenów MN – U – jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej; dla terenów RZM – jak dla zabudowy zagrodowej; teren PEF nie podlega ochronie akustycznej;
  - 2) ochronę wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
  - 3) dla zachowania równowagi środowiska i ochrony krajobrazu ustala się:
    - należy zachować istniejące ciekі wodne i rowy;

- należy zachować biologiczną obudowę cieków wodnych i rowów;
  - należy zachować zadrzewienia i zakrzewienia nadwodne i śródpolne;
  - na terenach produkcji energii słonecznej od strony dróg publicznych, należy wprowadzić zieleń izolacyjną o szerokości pasa minimum 5,0 m;
- 4) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) z terenów utwardzonych odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
  - 7) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne.
4. W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej ustalono:
    - 1) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
    - 2) stanowiska archeologiczne;
    - 3) granicę strefy „B” historycznego układu ruralistycznego;
    - 4) granicę strefy „OW” obserwacji archeologicznej.
  5. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – wprowadzono ustalenia jak wyżej w pkt 2. Dla osób niepełnosprawnych zapewniono możliwość korzystania z miejsc parkingowych w ilości: dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: zgodnie z przepisami odrębnymi.
  6. W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni stwierdzono zasadność opracowania planu dla części obrębów w gminie Zgorzelec, ze względu na uwarunkowania:
    - 1) możliwość pozyskania energii z odnawialnych źródeł;
    - 2) dogodne powiązania komunikacyjne w układzie dróg lokalnych i dojazdowych, powiązanych z drogą krajową i drogami powiatowymi;
    - 3) możliwości i perspektywy dalszego rozwoju wsi poprzez wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych.
  7. W zakresie prawa własności stwierdzono prawo własności do dysponowania gruntami właścicieli terenu.
  8. W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzono ustaleń, ze względu na brak przedmiotu tych ustaleń.
  9. W zakresie potrzeb interesu publicznego nie wprowadzono ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
  10. W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych wprowadzono ustalenia:
    - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 2) odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej (na terenach, które nie posiadają sieci kanalizacyjnej), zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 4) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń. W przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się przyłączenie do rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 5) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego;
    - 6) przez teren opracowania w obrębie Gronów i Sławnikowice (załącznik nr 2 ) przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 220 kV relacji Leśniów – Mikułowa oraz w obrębie Łomnica (załącznik nr 5) przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 2 x 220 kV relacji Mikułowa – Turów - bloki 8 i 9. Wzdłuż wymienionych linii należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 50 m (po 25

m od osi linii w obu kierunkach), w którym obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;

- 7) Przez teren opracowania przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20kV, dla których należy uwzględnić pasy technologiczne o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach). W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia;
  - należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.
- 9) W obszarze opracowania zlokalizowana jest sieć gazowa wysokiego ciśnienia, w skład której wchodzi:
  - gazociąg przesyłowy w/c relacji Lasów – Tłocznia Jeleniów o średnicy DN 700 i ciśnieniu MOP 8.4 MPa;
  - gazociąg przesyłowy w/c relacji Zgorzelec – Jeleniów, o średnicy DN 200 i ciśnieniu PN 6.3 MPa;
  - gazociąg przesyłowy w/c relacji Granica Państwa – Tłocznia Jeleniów o średnicy DN 500 i ciśnieniu MOP 8.4 MPa;
  - wzdłuż wymienionych sieci należy uwzględnić zgodnie z przepisami odrębnymi strefę kontrolowaną, w której obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 10) W zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.
11. W zakresie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: informacje o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono na stronie internetowej urzędu oraz w lokalnej prasie ze stosownym zapisem o możliwości składania wniosków i uwag do opracowania.
12. W zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostały zachowane wymagania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, w tym ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawy o dostępie do informacji publicznej.
13. W zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, dla celów zaopatrzenia w wodę wprowadzono wcześniej przytoczone ustalenia z zakresu ochrony środowiska oraz infrastruktury technicznej.

#### **Ad 1). Art. 1 ust. 3**

Ustalając przeznaczenie terenu oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ zważył interes publiczny i interesy prawne. Przeprowadzone zostały również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Podjęcie prac nad planem wynikało z porządkowania ładu przestrzennego gminy Zgorzelec oraz zwiększenia możliwości pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł. Do jednych w większych zadań w tym zakresie należy zaliczyć zadanie realizowane w ramach projektu: Instalacja fotowoltaiczna „Mikułowa II” w skład, którego wchodzi miejscowości: Gronów, Sławnikowice, Przesieczany, Pokrzywnik. Dla inwestycji tej zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach. Kolejnym krokiem było opracowanie planu miejscowego, w ramach którego wskazano również tereny zabudowy mieszkaniowej sąsiadującej z instalacjami fotowoltaicznymi. Ze względu na występujące uwarunkowania przestrzenne, przyrodnicze i krajobrazowe wprowadzono ograniczenia i ustalenia ochronne:

- odsunięto tereny instalacji fotowoltaicznych od istniejącej i projektowanej zabudowy;

- zachowano istniejące rowy i cieki wodne;
- wzdłuż wód wprowadzono pasy zieleni naturalnej;
- zachowano wszystkie lasy oznaczone w ewidencji gruntów jako Ls oraz zadrzewienia śródpolne i przydrożne;
- zachowano chronione grunty rolne klasy III;
- połączono pasami zieleni istniejące lasy i zadrzewienia;
- pomiędzy istniejącą i projektowaną zabudową a terenami farm fotowoltaicznych pozostawiono wolny od zabudowy pas terenu w postaci zieleni nieurządzonej lub gruntów rolnych;
- ustalono maksymalną powierzchnię pojedynczej farmy na 8,0 ha, w przypadku przekroczenia tej powierzchni nałożono obowiązek wprowadzenia korytarzy o szerokości minimum 5,0 m.

#### **Ad 1). Art. 1 ust. 4**

Przy lokalizowaniu nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) tereny objęte planem posiadają dostęp do dróg publicznych, w tym drogi krajowej i dróg powiatowych poprzez obsługę z dróg klas niższych. Istniejąca i nowa zabudowa została zaplanowana z uwzględnieniem możliwości wykorzystania dostępu do istniejących dróg publicznych. Dla terenów przyległych do pasa drogowego autostrady A4 i drogi krajowej nr 94 ustalono skomunikowanie z dróg niższych kategorii i klas. Z drogą krajową skomunikowanie nastąpi poprzez drogi dojazdowe i wewnętrzne, natomiast powiązania z autostradą przyległą stycznie do granic opracowania nastąpią wyłącznie poprzez istniejące węzły zlokalizowane poza obszarem planu. Wewnątrz struktur urbanistycznych przewidziano drogi dojazdowe i wewnętrzne powiązane z układem dróg publicznych;
- 2) istniejąca i nowa zabudowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez zapewnienie dostępu do istniejącej sieci dróg publicznych i tym samym możliwości korzystania z transportu zbiorowego;
- 3) lokalizacja zabudowy nie spowoduje utrudnienia w przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. Przy lokalizacji nowej zabudowy zaplanowano drogi w liniach rozgraniczających umożliwiających budowę chodników i poboczy;
- 4) nowa zabudowa została zlokalizowana jako uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz jako kontynuacja istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego układu komunikacyjnego, w granicach jednostki osadniczej obrębu Łomnica, Pokrzywnik, Gronów, Sławnikowice i Przesieczany.

#### **Ad 2).**

Projekt planu jest zgodny z wynikami analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zgorzelec. Zgodnie z § 1 ust. 2 uchwały Nr 138/16 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 28 kwietnia 2016 r. stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju Gminy Zgorzelec.

#### **Ad 3).**

Na podstawie przeprowadzonych w prognozie skutków finansowych, szacunków i obliczeń, należy stwierdzić, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie korzystne dla gminy. Wystąpią przychody wynikające z podatków od gruntów, od budynków, od gruntów rolnych i leśnych, przychody z tytułu sprzedaży gruntów oraz przychody wynikające z opłaty planistycznej. Nie przewiduje się obciążeń wobec gminy Zgorzelec.

Do niniejszego planu została sporządzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko według ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa Łomnica, Pokrzywnik, Gronów, Sławnikowice i Przesieczany oraz na stronie internetowej urzędu ukazało się ogłoszenie / obwieszczenie Wójta Gminy Zgorzelec o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu z możliwością składania wniosków do projektu planu z zakresu ochrony środowiska.

W gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa Łomnica, Pokrzywnik, Gronów, Sławnikowice i Przesieczany oraz na stronie internetowej urzędu ukazało się ogłoszenie / obwieszczenie Wójta Gminy Zgorzelec o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 19 sierpnia 2026 r. do 09

września 2026 r. z możliwością składania uwag i wniosków do opracowania do dnia 23 września 2026 r. W dniu 08 września 2026 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi.

Projekt planu uzyskał stosowne opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58.

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu – *opinia negatywna z dnia 24 lipca 2025 r.*
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zgorzelcu – *opinia pozytywna z uwagami z dnia 23 lipca 2025 r.*

Uwagi zgłoszone przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zgorzelcu zostały uwzględnione.