

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr Rady Gminy Zgorzelec z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Jędrzychowice, 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 26 czerwca 2023 r. podjęła Nr 444/23 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Jędrzychowice, 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:
 - MN – MW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - MN – U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
 - U – teren usług;
 - U – PP – PEF – teren usług lub produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej;
 - U – PP – IO – teren usług lub produkcji przemysłowej lub gospodarowania odpadami;
 - G – teren górnictwa i wydobywania;
 - KD – teren komunikacji drogowej publicznej: KDZ: zbiorczej, KDL: lokalnej, KDD: dojazdowej;
 - KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - I – teren infrastruktury technicznej: IKO – teren oczyszczalni ścieków; IKP – teren przepompowni ścieków; IE – teren elektroenergetyki; IO – teren gospodarowania odpadami;
 - RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - L – teren lasu;
 - ZN – teren zieleni naturalnej;
 - ZP – teren zieleni urządzonej.

W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych tereny objęte planem nie wymagają uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Część gruntów rolnych klasy III, która posiadała wcześniejszą zgodę została przeznaczona na cele górnictwa i produkcyjne. Pozostała część gruntów klasy II i III, które nie posiadały takiej zgody zostały przeznaczone na cele rolnicze i zieleni naturalnej z zakazem zabudowy.

- 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 rolnictwa, lasów i zieleni naturalnej ustalono zakaz zabudowy.
- 3) W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych ustalono:
 - obowiązek nie przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenów MN – MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i

zamieszkiwania zbiorowego; dla terenów MN – U – jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej; dla terenów U – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej jedynie w przypadku lokalizacji tej funkcji; dla terenów ZP – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych jedynie w przypadku lokalizacji tej funkcji;

- ochronę wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
 - gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - na terenach 1IO, 1U-PP-IO, 2U-PP-IO i 3U-PP-IO ustala się możliwość realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oraz mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym zbieranie, przetwarzanie odpadów innych niż niebezpieczne;
 - z terenów utwardzonych odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
 - w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne;
 - dla terenów 1MN-MW i 1MN-U obowiązek realizacji rozwiązań technicznych gwarantujący dotrzymanie standardów jakości środowiska w granicach terenu inwestycji;
 - na terenach RN oraz ZN lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
 - elementy niezbędne infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym U-PP-PF oraz U-PP-IO należy lokalizować w odległości, dla której nie będą przekroczone dopuszczalne poziomy hałasu oraz promieniowania elektromagnetycznego względem zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi;
 - na terenach U-PP-PF oraz U-PP-IO, w przypadku realizacji elektrowni słonecznych należy stosować rozwiązania paneli o zmniejszonym poziomie odbicia światła – powłoki antyrefleksyjne;
 - na terenach oznaczonych symbolem IO i U-PP-IO należy zapewnić szczególne środki ochrony przed zanieczyszczeniem środowiska wodno – gruntowego ze względu na odcieki, powstające z wód opadowych infiltrujących przez odpady i wypływających zanieczyszczenia.
- 4) W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej ustalono:
- obiekty ujęte w rejestrze zabytków;
 - obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
 - stanowiska archeologiczne;
 - strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
 - strefę „B” historycznego układu ruralistycznego;
 - strefę „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:
- możliwości dalszej rozbudowy infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania ścieków i gospodarki odpadami;
 - możliwości dalszej rozbudowy terenów produkcyjnych i usługowych, zgodnie ze złożonymi wnioskami,
 - możliwość pozyskania energii z odnawialnych źródeł;
 - dogodne powiązania komunikacyjne w układzie dróg lokalnych i dojazdowych, powiązanych z drogą wojewódzką i drogami powiatowymi;
 - 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:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej (na terenach, które nie posiadają sieci kanalizacyjnej), zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do kanalizacji deszczowej, przy czym obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika lub ogólnospławnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) 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;
 - e) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego;
 - f) przez teren opracowania przebiega przesyłowa napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV relacji Mikułowa - Cieplice, wzdłuż której 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.
 - g) dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - przez teren opracowania przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 20 kV, wzdłuż której należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach), w którym obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
 - 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.
 - h) dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na zasadach:
 - ustala się zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru, w tym również mikroinstalacji wiatrowych;
 - ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych na terenach ZP, ZN i L;
 - w przypadku lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego w sąsiedztwie terenu kolejowego, należy je ustawiać tak, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów. Należy stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały niepowodujące negatywnego wpływu na ruch kolejowy;
 - i) 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 nowych terenów produkcyjnych, usługowych, mieszkaniowych oraz energii z odnawialnych źródeł. Na etapie sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wpłynęły wnioski Inwestorów i właścicieli nieruchomości, którzy wystąpili o zmianę przeznaczenia terenów rolnych i inwestycyjnych na tereny, w których dopuszcza się m.in. realizację odnawialnych źródeł energii, zbieranie i przetwarzanie odpadów oraz tereny pod zabudowę mieszkaniową i usługową w miejscowości Jędrzychowice. Po uchwaleniu studium należało przystąpić do sporządzenia zmiany planu miejscowego.

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 wojewódzkiej i dróg powiatowych poprzez obsługę z dróg klas niższych. Istniejąca i nowa zabudowa została zaplanowana z uwzględnieniem możliwości wykorzystania dostępu do istniejących 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 Jędrzychowice.

Ad. 2).

Projekt planu jest zgodny z wynikami analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zgorzelec. Zgodnie z par. 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 i adiacenckiej. 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 Jędrzychowice 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 Jędrzychowice 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 pozytywna z dnia 08 maja 2026 r.*
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zgorzelcu – *opinia pozytywna z uwagami z dnia 08 maja 2026 r.*

Uwagi zgłoszone przez Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zgorzelcu zostały uwzględnione.