UCHWAŁA NR 224/26
RADY GMINY ZGORZELEC

z dnia 9 listopada 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Jędrzychowice, 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 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3, pkt 4 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw oraz Uchwały Nr 444/23 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 26 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Jędrzychowice, gmina Zgorzelec, a także po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec zatwierdzonego Uchwałą Nr 35/24 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 11 września 2024 r., uchwala się co następuje:

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Jędrzychowice, gmina Zgorzelec, zwany dalej „planem", w granicach określonych na rysunkach planu w skali 1:2000, stanowiącymi załączniki graficzne do niniejszej uchwały.

2. Granicami opracowania objęto tereny położone pomiędzy miastem Zgorzelec, rzeką Nysa Łużycka, Gminą Pieńsk i linią kolejową do Węglińca oraz tereny położone w zachodniej części wsi Jędrzychowice.

3. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000 – załącznik nr 1;

2) rysunek planu w skali 1:2000 – załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – załącznik nr 3;

4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz źródeł ich finansowania – załącznik nr 4;

5) zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu GML – załącznik nr 5.

§ 2.

1. Ilekroć w planie jest mowa o:

1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, wzdłuż których są już położone lub mogą być zlokalizowane zewnętrzne ściany budynków; nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje również dla budowli fotowoltaicznych;

3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania ponad 50% powierzchni działki budowlanej; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;

4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;

5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przykrycia płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym od 12°;

6) **dachu dwuspadowym** – należy przez to rozumieć, że główny, najwyższy dach składa się z dwóch, symetrycznych połaci w zakresie kąta nachylenia; połacie dachu głównego mają wspólną kalenicę; w dachu tym mogą występować lukarny i wybudówki, których szczyty zadaszeń są co najmniej o 1m niższe niż kalenica dachu głównego; do dachu dwuspadowego zaliczamy również dach z naczółkami;

7) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć, że dach główny składa się z dwóch lub większej ilości, symetrycznych połaci w zakresie kąta nachylenia; dach wielospadowy może powstać z połączenia dachów dwupołaciowych stykających się ze sobą pod kątem prostym, a ich kalenice mogą być na tej samej lub różnych wysokościach; wyklucza się dachy kopertowe.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o przeznaczeniu terenu określanym, jako:

1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub zespołu takich budynków, zgodnie z definicją zabudowy jednorodzinnej zawartą w przepisach odrębnych;

2) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub zespołu takich budynków;

3) **usługi** – należy przez to rozumieć te rodzaje zabudowy usługowej (w tym usług publicznych), które nie powodują znaczącego oddziaływania na środowisko zgodnie z rozporządzeniem w tej sprawie.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 3.

1. Ustala się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1) MN – MW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) MN – U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

3) U – teren usług;

4) U – PP – PEF – teren usług lub produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej;

5) U – PP – IO – teren usług lub produkcji przemysłowej lub gospodarowania odpadami;

6) G – teren górnictwa i wydobycia;

7) KD – teren komunikacji drogowej publicznej: KDZ: zbiorczej, KDL: lokalnej, KDD: dojazdowej;

8) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

9) I – teren infrastruktury technicznej: IKO – teren oczyszczalni ścieków; IKP – teren przepompowni ścieków; IE – teren elektroenergetyki; IO – teren gospodarowania odpadami;

10) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

11) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

12) L – teren lasu;

13) ZN – teren zieleni naturalnej;

14) ZP – teren zieleni urządzonej.

2. Następujące oznaczenia graficzne planu są ustaleniami obowiązującymi:

1) ustalenia wyrażone w postaci symbolu i numeru porządkowego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

4) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;

5) granica strefy „B” historycznego układu urbanistycznego;

6) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;

7) stanowiska archeologiczne;

8) nieprzekraczalna linia zabudowy;

9) trasa rowerowa – Trasa Doliny Nysy Łużyckiej (Przygoda z Nysą);

10) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania na środowisko;

11) strefa szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w zagospodarowaniu od linii kolejowej;

12) wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości;

13) granice obszaru objętego planem.

3. Oznaczenia graficzne planu nie wymienione w ust. 2 są ustaleniami informacyjnymi.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 4.

1. Dla prawidłowego kształtowania zabudowy w planie ustala się:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach; linia zabudowy nie dotyczy lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem obiektów kubaturowych, w przypadku braku oznaczenia linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne;

2) dopuszcza się lokalizację budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy tej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w granicach każdego terenu, z wyłączeniem terenów ZN, RN i L (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej) dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, niżej wymienione elementy bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu:

   a) urządzenia budowlane;

   b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym magazyny energii;

   c) drogi wewnętrzne, place manewrowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, drogi rowerowe;

   d) parkingi, dojścia, dojazdy;

   e) zieleń urządzoną;

   f) budowle terenowe takie jak: tarasy, podjazdy, rampy, platformy mechaniczne, schody, boiska sportowe, korty tenisowe;

4) w granicach każdego terenu (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej) dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego drogi wewnętrzne, place manewrowe, ciągi pisze, ciągi pieszo jezdne, drogi rowerowe;

5) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych w formie kontenerów i blaszanych garaży w granicach strefy „B” historycznego układu urbanistycznego;

6) dla budynków w zabudowie bliźniaczej w obrębie budynku stosowanie:

   a) jednakowej wysokości budynków;

   b) jednakowej kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji;

   c) jednakowej kolorystyki i materiałów pokrycia dachu;

   d) jednakowego układu i nachylenia głównych połaci dachowych;

   e) jednakowego detalu architektonicznego dla balustrad, podziału oraz wielkości okien i drzwi wejściowych;

7) stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach stonowanych pasteli, nie kontrastującej z otaczającą zabudową;

8) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych na dachach płaskich;

9) gabaryty obiektów wymienionych w pkt. 3), zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) wysokość budowli: do 15,0 m.

2. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale „Szczegółowe ustalenia planu" z następującymi dopuszczeniami:

1) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem odbudowy, przebudowy; zakaz nie dotyczy budowy klatek schodowych, wind, wiatrołapów, balkonów, podjazdów;

2) w przypadku przekroczenia maksymalnej wysokości zabudowy istniejących budynków i budowli, ustala się utrzymanie istniejącej wysokości zabudowy;

3) w przypadku mniejszego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla już zabudowanej działki, ustala się utrzymanie istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;

4) w przypadku odmiennego kształtu i pokrycia dachu od ustalonego, w istniejących budynkach dopuszcza się jego zachowanie;

5) dopuszcza się zachowanie gabarytów istniejącego budynku nawet, gdy przekraczają one wielkości wskazane w ustaleniach rozdziału „Szczegółowe ustalenia planu";

6) dopuszcza się zmianę wysokości budynków wskazaną w ustaleniach rozdziału „Szczegółowe ustalenia planu" służących infrastrukturze technicznej.

3. Zasady przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących:

1) wysokość rozbudowy nie może przekroczyć wysokości istniejącego budynku frontowego;

2) wysokość nadbudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału „Szczegółowe ustalenia planu";

3) geometria dachu dla części rozbudowywanej w nawiązaniu do geometrii dachu budynku frontowego z tolerancją zmian do 10°;

4) nawiązanie do elewacji istniejącego budynku w zakresie podziałów elewacji, proporcji otworów okiennych i materiałów wykończeniowych, chyba że przebudowie ulega całość budynku.

4. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym, na terenach oznaczonych symbolem U.

5. Z uwagi na bark audytu krajobrazowego sporządzanego przez organ Samorządu Województwa plan nie wskazuje granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

§ 5.

Dla terenów objętych planem ustala się:

1) obowiązek nie przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami:

a) dla terenów MN – MW – w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkiwania zbiorowego, z zastrzeżeniem pkt 2;

b) dla terenów MN – U – jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, z zastrzeżeniem pkt 2;

c) dla terenów U – w przypadku realizacji zabudowy usługowej - jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

d) dla terenów ZP – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych jedynie w przypadku lokalizacji tej funkcji;

2) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-MW i 1MN-U obowiązują szczególne zasady ochrony przed hałasem polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie właściwych warunków akustycznych wewnątrz pomieszczeń;

3) ochronę wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;

4) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) 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;

6) z terenów utwardzonych odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) działalność realizowana w ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

8) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne;

9) dla terenów 1MN-MW i 1MN-U obowiązek realizacji rozwiązań technicznych gwarantujący dotrzymanie standardów jakości środowiska w granicach terenu inwestycji;

10) na terenach RN oraz ZN lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;

11) elementy niezbędne infrastruktury technicznej na trenie 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;

12) 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;

13) na terenach oznaczonych symbolem IO i U-PP-IO nalży zapewnić szczególne środki ochrony przed zanieczyszczeniem środowiska wodno – gruntowego ze względu na odcieki, powstające z wód opadowych infiltrujących przez odpady i wypłukujących zanieczyszczenia.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6.

1. W obszarze planu występują następujące obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków i ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

L.P.	MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT	NR	Funkcja	REJESTR ZABYTKÓW	DATA
1.	Jędrzychowice	ruina dworu		ruina	A/5459/1271	06.04.1965
2.	Jędrzychowice	park dworski		park	A/5651/809/J	04.01.1984
3.	Jędrzychowice	zagroda	18	mieszkalno - gospodarcza		
4.	Jędrzychowice	dom mieszkalny	23	mieszkalna		
5.	Jędrzychowice	dom mieszkalny	26	mieszkalna		
6.	Jędrzychowice	oficyna	53	mieszkalna		
7.	Jędrzychowice	dom mieszkalny	54	mieszkalna		
8.	Jędrzychowice	zagroda	60	mieszkalno - gospodarcza		

9.	Jędrzychowice	zagroda	96	mieszkalno - gospodarcza		

2. Dla obiektów ujętych w rejestrze i gminnej ewidencji zabytków ustala się następujące zasady ochrony:

1) zachować historyczną bryłę budynku, rzut, formę dachu i jego historyczne pokrycie, kompozycję i wystrój elewacji, konstrukcję ryglową i przysłupową, układ osi okiennych, stolarki okiennej i drzwiowej, detal architektoniczny, historyczną fakturę i kolorystykę tynku oraz inne oryginalne materiały budowlane;

2) przywrócić zdegradowane lub zniszczone oryginalne elementy budynków oraz usunąć współczesne elementy dysharmonijne, m.in. należy przywrócić zatynkowane konstrukcje ryglowe, przysłupowe, zrębowe, detal architektoniczny, historyczną formę stolarki okiennej, kolorystykę elewacji, historyczne pokrycie dachu.

3. Ustala się obszar objęty strefą „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej:

1) teren oznaczony numerem i symbolem 1ZP obejmujący ruinę dworu i park dworski;

2) ustala się następujące ograniczenia i wymogi dla terenów położonych w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej:

a) zachować historyczne ukształtowanie terenu z uwzględnieniem istniejącej i planowanej zieleni;

b) nową zabudowę można lokalizować tylko jako odtworzenie zabudowy historycznie istniejącej na podstawie zachowanych ikonografii, badań architektonicznych, archeologicznych, z zachowaniem wszystkich możliwych do ustalenia parametrów (rzut, bryła, wysokość, wygląd elewacji) lub odtworzenie ich poprzez analogię z resztą zabudowy;

3) przy ustalaniu zakresu prac prowadzonych przy zabytku należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Część terenów zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym położona jest w granicach strefy „B" historycznego układu urbanistycznego. Ustala się następujące ograniczenia i wymogi:

1) nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, formy bryły i zastosowanych naturalnych materiałów, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej; sytuowanie głównej bryły budynku na bazie prostokąta;

2) określa się wymóg nawiązania gabarytami nowej zabudowy i sposobów kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej, a w szczególności technologii budowania, systemów budowania, stosowania gabarytów i proporcji stolarki okiennej i drzwiowej, stosowania materiałów naturalnych tj. drewna, kamienia, tynków naturalnych i dachówki ceramicznej, dopuszcza się naturalny i sztuczny łupek lub inny materiał nawiązujący do lokalnej tradycji; wymóg nawiązania do miejscowej tradycji architektonicznej obejmuje również kolorystykę elewacji i pokrycia dachowego budynku;

3) zabrania się stosowania okładzin na elewacji z pcv, z tworzyw sztucznych i metalu, ocieplania z zewnątrz budynków istniejących o konstrukcji drewnianej, szachulcowej, przysłupowej itp.;

4) zabrania się stosowania w pokryciu dachu materiałów takich jak: blachodachówka, papa, gont papowy i strzecha; dopuszcza się blachę imitującą łupek oraz blachę płaską na rąbek stojący;

5) zabrania się stosowania szprosów wewnątrzszybowych;

6) zabrania się prowadzania przewodów wentylacyjno-spalinowych po elewacji budynku;

7) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci;

8) przy prowadzeniu robót budowlanych oraz działań prowadzonych w strefie „B" i mających wpływ na przestrzeń obszaru objętego planem, należy postępować zgodne z przepisami odrębnymi.

5. Część terenów zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym położona jest w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej. W strefie tej wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W obszarze planu występują następujące stanowiska archeologiczne:

1) 16/40 (AZP 78-9) osadnictwo historyczne wsi, późne średniowiecze oraz nowożytny;

2) 17/41 (AZP 78-9) osada, późne średniowiecze;

3) 18/42 (AZP 78-9) osada, późne średniowiecze;

4) 19/43 (AZP 78-9) osada, IV-V okres epoki brązu (k. łużycka);

5) 22/9 (AZP 77-9) stanowisko wielokulturowe, neolit, I okres epoki brązu (k. unietycka).

7. Na obszarze stanowisk wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych podczas prac ziemnych oraz odkrycia innych zabytków, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 7.

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 8.

Ustalenia dla poszczególnych terenów określone zostały w rozdziale „Szczegółowe ustalenia planu”.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 9.

1. W obszarze planu część terenów zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym położona jest w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Pieńska Dolina Nysy Łużyckiej PLH020086, w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne.

2. W obszarze planu występują następujące złoża w stosunku do których obowiązują przepisy odrębne:

1) złoże Jędrzychowice;

2) złoże Jędrzychowice III.

3. Tereny objęte planem znajdują się częściowo w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

1) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, stanowiące obszar szczególnego zagrożenia powodzią;

2) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, stanowiące obszar szczególnego zagrożenia powodzią;

3) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest małe i wynosi 0,2%.

4. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego obowiązuje:

1) zakaz zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi określonymi w ustawie Prawo wodne;

2) w przypadku modernizacji, remontu lub przebudowy istniejącej zabudowy (w tym również obiektów ujętych w wykazie zabytków) wszelkie zamierzenia inwestycyjne powinny uwzględniać poziom zagrożenia powodziowego występujący na danym terenie;

3) zakaz rozbudowy istniejących budynków;

4) niezależnie od stref zagrożenia i głębokości zalewu obowiązuje zakaz zmiany sposobu użytkowania obiektów o różnych funkcjach na cele związane z zamieszkiwaniem;

5) zakaz montażu poziemnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe.

5. Na terenach znajdujących się w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi 0,2 % obowiązuje:

1) zakaz podpiwniczania budynków;

2) nakaz wyniesienia poziomu parteru budynku ponad rzędną zwierciadła wody Q1%;

3) nakaz stosowania technologii chroniącej obiekty budowlane przed zalaniem i uszkodzeniem w wyniku działania dodatkowych obciążeń w czasie powodzi;

4) na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi zabudowa powinna być tak zaprojektowana i wykonana, aby zabezpieczyć budynki i budowle, urządzenia infrastruktury technicznej i elementy zagospodarowania przed zalaniem w wyniku powodzi.

6. W strefie szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w zagospodarowaniu od linii kolejowej obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego mające na celu zapewnienie eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

7. W obszarze planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 10.

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 50,0 m^2;

2) minimalna szerokość działki: 5,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie 70-110^o;

4) wyżej wymienione parametry nie dotyczą infrastruktury technicznej i drogowej;

5) ustalenia wymienione w pkt 1, 2, 3 nie mają zastosowania dla gruntów rolnych i leśnych.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 11.

1. Ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolem RN i ZN, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej (z wyłączeniem gruntów klasy II i III) oraz na terenach oznaczonych symbolem L.

2. Ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy na terenach położonych w pasach technologicznych od napowietrznych oraz doziemnych linii elektroenergetycznych.

3. Obowiązują ustalenia § 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 12.

1. Podstawowy układ komunikacji drogowej tworzą:

1) KDZ – droga zbiorcza (droga wojewódzka DW 351);

2) KDZ – droga zbiorcza (droga powiatowa nr 2396D);

3) KDL – drogi lokalne;

4) KDD – drogi dojazdowe;

5) KR – drogi komunikacji wewnętrznej;

6) obsługa komunikacyjna obszarów przyległych do dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem w wybranych miejscach na rysunku planu:

1) 1KDZ (droga wojewódzka) – droga zbiorcza w liniach rozgraniczających o szerokości 9,0 – 25,0 m

2) 2KDZ (droga powiatowa) – droga zbiorcza w liniach rozgraniczających o szerokości 6,0 – 12,0 m;

3) 1KDL – droga lokalna w liniach rozgraniczających o szerokości 9,0 – 12,0 m;

4) 1KDD – droga dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości od 4,0 do 7,0 m;

5) 2KDD – droga dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości od 4,0 do 10,0 m;

6) 3KDD – droga dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości od 6,0 do 17,0 m;

7) 1KR – droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości od 3,0 do 6,0 m;

8) 2KR – droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości od 9,0 do 15,0 m;

9) 3KR – droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości od 6,0 do 7,0 m;

10) 4KR – droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości 5,0 m;

11) 5KR – droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości od 4,0 do 6,0 m;

12) 6KR – droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości od 4,0 do 5,0 m;

13) 7KR – droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości od 5,0 do 7,0 m;

14) 8KR – droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości 6,0 m;

15) 9KR – droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości od 4,0 do 7,0 m;

16) 10KR – droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości od 5,0 do 6,0 m;

17) 11KR – droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości od 3,0 do 4,0 m;

18) 12KR – droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości od 6,0 do 7,0 m;

19) 13KR – droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości 8,0 m;

20) 14KR – droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości 6,0 m;

21) 15KR – droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości od 3,0 do 7,0 m;

22) 16KR – droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości od 4,0 do 6,0 m;

23) 17KR – droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości od 4,0 do 5,0 m;

24) 18KR – droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości od 3,0 do 5,0 m;

25) 19KR – droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości 5,0 m;

26) 20KR – droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości od 8,0 do 11,0 m;

27) 21KR – droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości od 8,0 do 18,0 m;

28) 22KR – droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości od 4,0 do 17,0 m;

29) 23KR – droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości 4,0 m;

30) 24KR – droga komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających o szerokości od 4,0 do 5,0 m.

3. Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem z drogi zbiorczej (drogi wojewódzkiej), drogi zbiorczej (powiatowej) oraz dróg lokalnych, dojazdowych i komunikacji wewnętrznej. Z drogi wojewódzkiej i powiatowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości minimum 5,0 m w granicach wydzielonych działek z możliwością wyznaczenia dróg o szerokości minimum 3,5 m na terenach zainwestowanych na dzień wejścia w życie uchwały.

5. W granicach linii rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i obiektów związanych z obsługą komunikacji w trybie obowiązujących przepisów.

6. W granicach działek budowlanych lub w obiekcie budowlanym należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych, w tym dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową w minimalnych ilościach analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w oparciu o następujące wskaźniki:

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej - 2 m.p./1 mieszkanie (w tym dopuszcza się jedno w garażu);

2) na terenach zabudowy usługowej - 1 m.p./50m^2 powierzchni użytkowej lub 1 m.p./5 zatrudnionych;

3) na terenach produkcji - 1 m.p./50 m^2 powierzchni użytkowej lub 1 m.p. / 5 zatrudnionych;

4) dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dla rowerów: 0,5 stanowiska dla samochodów – jeżeli liczba stanowisk wynosi 8.

§ 13.

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, 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. Zakazuje się stosowania nowych systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych na obszar kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

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 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.

7. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) 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;

2) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia;

3) należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

8. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na zasadach:

1) ustala się zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru, w tym również mikroinstalacji wiatrowych;

2) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych na terenach ZP, ZN i L;

3) 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.

9. W zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14.

Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak przedmiotu takich ustaleń.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

§ 15.

Plan ustala stawkę procentową 10% dla terenów oznaczonych symbolem MN – MW i MN – U oraz 30% dla terenów pozostałych, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Szczegółowe ustalenia planu

§ 16.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1MN – MW do 4MN – MW.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) realizacja zabudowy jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) realizacja zabudowy wielorodzinnej w formie wolnostojącej;

3) realizacja zabudowy gospodarczej w formie wolnostojącej, dopuszcza się realizację garaży w formie bliźniaczej;

4) przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynków istniejących.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;

2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,60;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

5) maksymalna wysokość zabudowy: budynku jednorodzinnego: do 10,0 m do kalenicy;

6) maksymalna wysokość zabudowy: budynku wielorodzinnego: do 12,0 m do kalenicy;

7) maksymalna wysokość zabudowy: budynków pozostałych: do 9,0 m do kalenicy;

8) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 40 – 50^{o};

9) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z 12 ust. 6;

10) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m^2;

b) dla zabudowy bliźniaczej – 800 m^2.

§ 17.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1MN – U do 19MN – U.

1. Przeznaczenie terenu:

1) 1MN-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (z wykluczeniem usług sportu i rekreacji, usług nauki, usług turystyki, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej);

2) 2MN-U do 19MN-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) realizacja zabudowy jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) realizacja zabudowy usługowej w formie wolnostojącej;

3) realizacja zabudowy gospodarczej w formie wolnostojącej, dopuszcza się realizację garaży w formie bliźniaczej;

4) przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynków istniejących.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;

2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,60;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

5) maksymalna wysokość zabudowy: budynku jednorodzinnego i usługowego: do 10,0 m do kalenicy;

6) maksymalna wysokość zabudowy: budynków pozostałych: do 9,0 m do kalenicy;

7) dla terenów położonych poza strefą „B” historycznego układu urbanistycznego, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 45^0;

8) dla terenów położonych w granicach strefy „B” historycznego układu urbanistycznego dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 40 – 50^0;

9) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z 12 ust. 6;

10) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m^2;

b) dla zabudowy bliźniaczej – 800 m^2.

§ 18.

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem od 1U do 13U.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe dla terenu 1U: teren usług z wykluczeniem: usług sportu i rekreacji, usług nauki, usług turystyki, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej;

2) podstawowe dla terenów 2U do 13U: teren usług;

3) dopuszczalne: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach: 3U, 4U, 8U, 10U, 13U;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: realizacja zabudowy w formie wolnostojącej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;

2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,80;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

5) maksymalna wysokość zabudowy: budynku usługowego i jednorodzinnego: do 10,0 m do kalenicy;

6) maksymalna wysokość zabudowy: budynków pozostałych: do 8,0 m do kalenicy;

7) dachy: dwuspadowe o nachyleniu połaci 30 – 45^0; nad strefą dostaw dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie;

8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z 12 ust. 6.

§ 19.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1U – PP – PEF i 2U – PP - PEF.

1. Przeznaczenie terenu:

1) 1U – PP - PEF: teren usług lub produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej;

2) 2U – PP - PEF: teren usług (z wykluczeniem usług sportu i rekreacji, usług nauki, usług turystyki, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej) lub produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;

2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,70;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dotyczy również budowli fotowoltaicznych): 0,70;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

5) maksymalna wysokość zabudowy: do 12,0 m do kalenicy;

6) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 20 – 40^0; dopuszcza się dach płaski i kopuły;

7) maksymalna wysokość konstrukcji wsporczych paneli: do 4,0 m;

8) należy zastosować matowy moduł fotowoltaiczny;

9) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 6.

§ 20.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1U – PP – IO do 4U – PP - IO.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: teren usług lub produkcji przemysłowej lub gospodarowania odpadami;

2) dopuszczalne: teren elektrowni słonecznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;

2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,60;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dotyczy również budowli fotowoltaicznych): 0,60;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

5) maksymalna wysokość zabudowy: do 12,0 m do kalenicy;

6) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 20 – 40^0; dopuszcza się dach płaski i kopuły;

7) maksymalna wysokość konstrukcji wsporczych paneli: do 4,0 m;

8) należy zastosować matowy moduł fotowoltaiczny;

9) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 6.

§ 21.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1G.

1. Przeznaczenie terenu: teren górnictwa i wydobycia (kruszywa naturalnego).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego mogą obejmować: wydobycie kopaliny ze złoża, przeróbkę i sortowanie, składowanie odpadów wydobywczych i humusu, rekultywację terenu;

2) po zakończonej eksploatacji należy teren zrekultywować zgodnie z opracowanym i zatwierdzonym projektem rekultywacji.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;

2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,05;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

5) maksymalna wysokość zabudowy (dotyczy budynków): do 12,0 m (nie dotyczy urządzeń i instalacji związanych z obsługą wydobycia kopaliny);

6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 – 40^0; dopuszcza się dach płaski.

§ 22.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1IKO.

1. Przeznaczenie terenu: teren oczyszczalni ścieków.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zagospodarowanie w dostosowaniu do funkcji terenu.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;

2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,80;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,80;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

5) maksymalna wysokość zabudowy: do 12,0 m;

6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 – 40^0; dopuszcza się dach płaski.

§ 23.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1IKP do 4IKP.

1. Przeznaczenie terenu: teren przepompowni ścieków.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zagospodarowanie w dostosowaniu do funkcji terenu.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;

2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,80;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,80;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

§ 24.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1IE.

1. Przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zagospodarowanie w dostosowaniu do funkcji terenu.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;

2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,90;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,90;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

§ 25.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1IO.

1. Przeznaczenie terenu: teren gospodarowania odpadami.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zagospodarowanie w dostosowaniu do funkcji terenu;

2) tereny po wydobyciu kruszywa naturalnego należy zrekultywować zgodnie z opracowanym i zatwierdzonym projektem rekultywacji.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;

2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,05;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

5) maksymalna wysokość zabudowy (dotyczy budynków): do 12,0 m (nie dotyczy urządzeń i instalacji związanych z obsługą gospodarowania odpadami);

6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 – 40^0; dopuszcza się dach płaski.

§ 26.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1RN i 2RN.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) dopuszczalne: obiekty (poza gruntami klasy II i III) i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,00;

2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,02;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

§ 27.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1L.

1. Przeznaczenie terenu: teren lasów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady zagospodarowania zgodnie z planem urządzania lasu.

§ 28.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: od 1WS do 5WS.

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 29.

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 1ZP i 2ZP.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: teren zieleni urządzonej;

2) dopuszczalne: teren usług sportu i rekreacji; na terenie 1ZP teren usług (na zasadach ustalonych w §6 ust. 3).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na terenie położonym w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej należy zachować historyczne ukształtowanie terenu z uwzględnieniem istniejącej i planowanej zieleni.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;

2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,10;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,10;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

5) gabaryty obiektów sportowo rekreacyjnych w dostosowaniu do historycznej bryły dawnego dworu.

§ 30.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1ZN do 24ZN.

1. Przeznaczenie terenu:.

1) podstawowe: teren zieleni naturalnej;

2) dopuszczalne: obiekty (poza gruntami klasy II i III) i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,00;

2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,02;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

Przepisy końcowe

§ 31.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgorzelec.

§ 32.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Zgorzelec

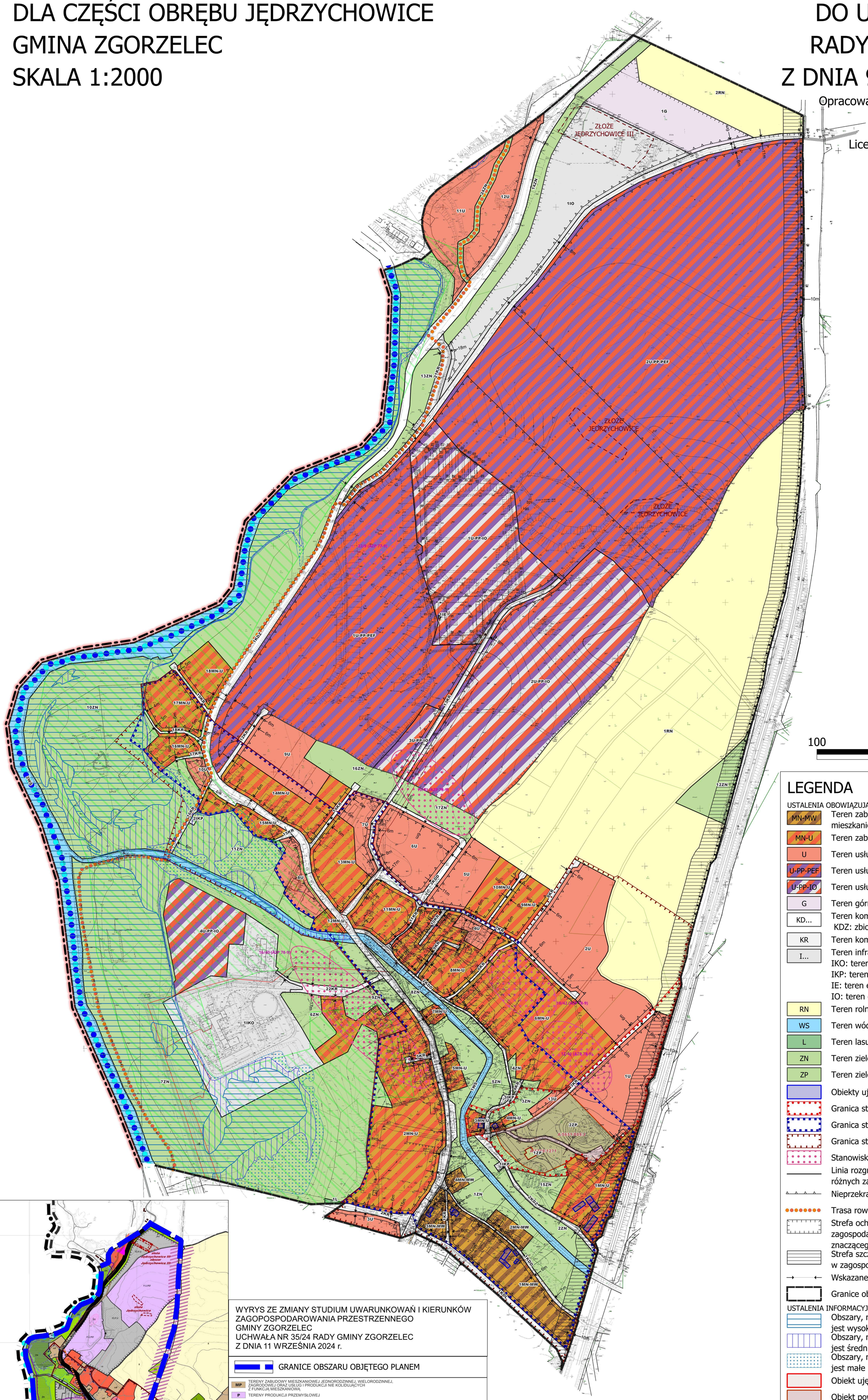
Anna Rakoczy

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU JĘDRZYCHOWICE GMINA ZGORZELEC SKALA 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 224/26 RADY GMINY ZGORZELEC Z DNIA 9 LISTOPADA 2026r.

Opracowanie wykonane w układzie współrzędnych 2000 strefa V (EPSG 2176)

Licencja dla mapy zasadniczej i ewidencyjnej nr GK.6642.210.2024_0225_P



LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- MN-MW — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN-U — Teren zabudowy mieszaniowej jednorodzinnej lub usług
- U — Teren usług
- U-PP-PEF — Teren usług lub produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej
- U-PP-IO — Teren usług lub produkcji przemyslowej lub gospodarowania odpadami
- G — Teren górnictwa i wydobycia
- 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 elekroenergetyki 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
- Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- Granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
- Granica strefy "B" historycznego układu urbanistycznego
- Granica strefy "OW" obserwacji archeologicznej
- Stanowiska archeologiczne
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Trasa rowerowa - Trasa Doliny Nysy Łużyckiej (Przygoda z Nysą)
- Strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania na środowisko
- Strefa szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w zagospodarowaniu od linii kolejowej
- Wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości
- Granice obszaru objętego planem

USTALENIA INFORMACYJNE

- Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest małe i wynosi 0,2%
- Obiekt ujęty w rejestrze zabytków
- Obiekt powierzchniowy ujęty w rejestrze zabytków
- Natura 2000: specjalny obszar ochrony PLH020086- Pieńska Dolina Nysy Łużyckiej
- Granica złoża
- Rzeczny korytarz ekologiczny
- Granica terenów zamkniętych
- Linia energetyczna 20kV wraz z pasem technologicznym
- Granica państwa

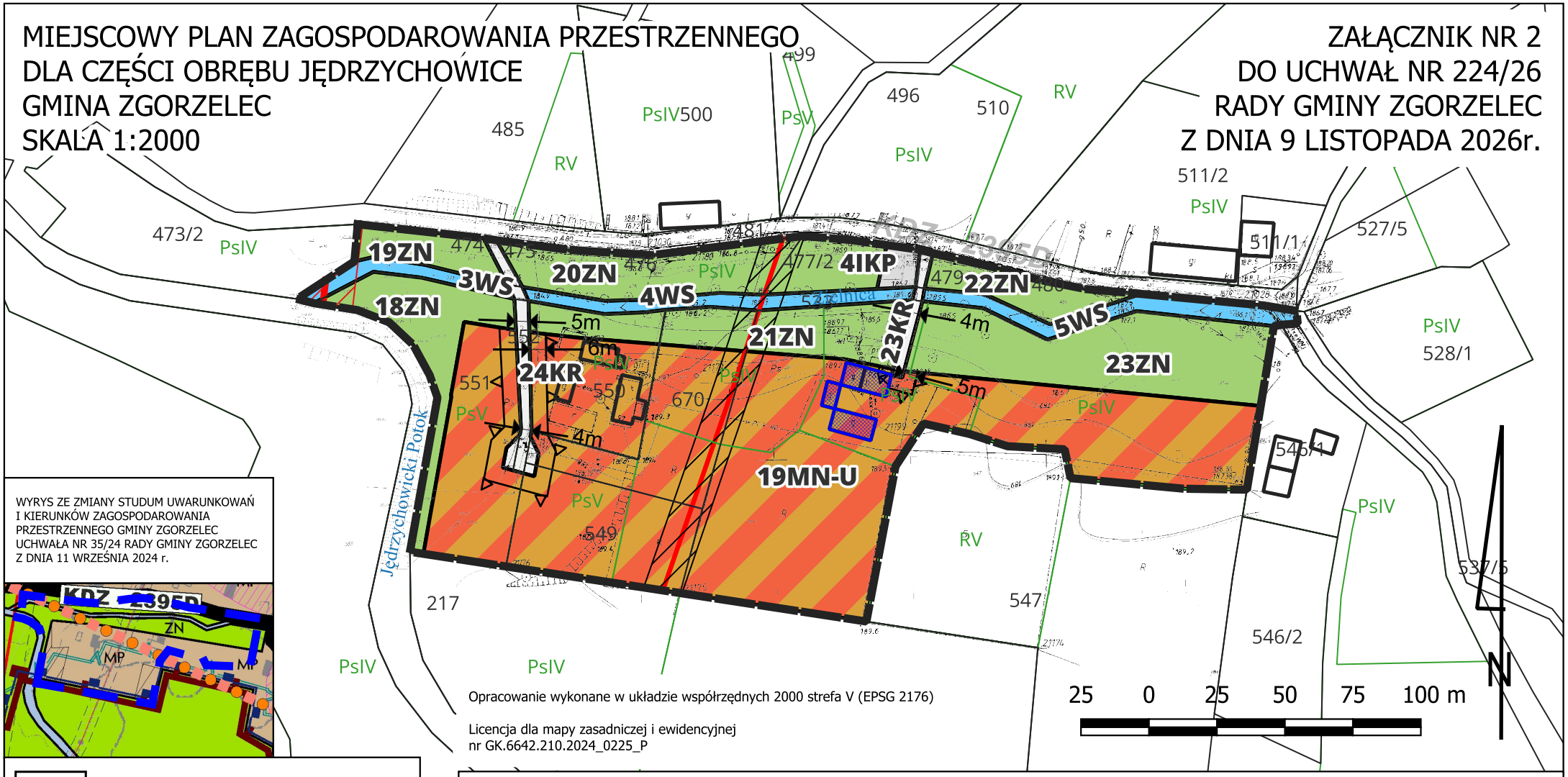
WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOPOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZGORZELEC UCHWAŁA NR 35/24 RADY GMINY ZGORZELEC Z DNIA 11 WRZEŚNIA 2024 r.

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

- MP — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, WIELORODZINNEJ, ZAGRODOWEJ ORAZ USŁUG I PRODUKCJI NIE KOLIDUJĄCYCH Z FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ
- P — TERENY PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ
- U — TERENY USŁUG, W TYM USŁUG PUBLICZNYCH
- ZP — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZN — TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: IK - OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW, IO - GOSPODAROWANIE ODPADAMI,
- WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- STREFA ODDZIAŁYWANIA DRÓG KLASY A I R ORAZ KOLEI E30 (ZASIĘG ORIETACYJNY)
- KDG — DROGI GŁÓWNE
- RZECZNE KORYTARZE EKOLOGICZNE O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, W TYM ODCINKI WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNEJ OCHRONY
- GRANICE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN
- OBSZARY W ZASIĘGU ZALEWU WODĄ O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE PRZEWYŻSZENIA 10%, STANOWIĄCY OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- OBSZARY W ZASIĘGU ZALEWU WODĄ O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE PRZEWYŻSZENIA 1%, STANOWIĄCY OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU JĘDRZYCHOWICE GMINA ZGORZELEC SKALA 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁ NR 224/26
RADY GMINY ZGORZELEC
Z DNIA 9 LISTOPADA 2026r.



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZGORZELEC UCHWAŁA NR 35/24 RADY GMINY ZGORZELEC Z DNIA 11 WRZEŚNIA 2024 r.

Opracowanie wykonane w układzie współrzędnych 2000 strefa V (EPSG 2176)

Licencja dla mapy zasadniczej i ewidencyjnej
nr GK.6642.210.2024_0225_P

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

- MP — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, WIELORODZINNEJ, ZAGRODOWEJ ORAZ USŁUG I PRODUKCJI NIE KOLIDUJĄCYCH Z FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ
- ZN — TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- STREFA "B" HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO
- STREFA "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU
- SZLAKI TURYSTYCZNE
- 400 kV — LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 400 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM ORAZ JEGO GRANICAMI, NA TERENIE KTÓREGO OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA JEGO UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA, PO TRASIE KTÓREJ DOPUSZCZALNA JEST BUDOWA NOWEJ ELEKTROENERGETYCZNEJ LINII 400 kV ALBO LINII WIELOTOROWEJ, WIELO-NAPIĘCIOWEJ
- 220 kV — LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 220 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM ORAZ JEGO GRANICAMI, NA TERENIE KTÓREGO OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA JEGO JEST LINII \

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- MN-U — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- KR — Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- IKP — Teren przepompowni ścieków
- WS — Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- ZN — Teren zieleni naturalnej
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości
- Granice obszaru objętego planem

USTALENIA INFORMACYJNE

- Linia elektroenergetyczna 20kV wraz z pasem technologicznym
- Linia elektroenergetyczna 220 kV wraz z pasem technologicznym

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 224/26

Rady Gminy Zgorzelec

z dnia 9 listopada 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Na podstawie art. 20, ust. 1 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 rozstrzyga co następuje.

Ze względu na brak wniesionych uwag do projektu planu (wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 19 sierpnia 2026 r. do 09 września 2026 r. z możliwością składania uwag w terminie do dnia 23 września 2026 r.) Rada Gminy Zgorzelec nie rozstrzyga w tej sprawie.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 224/26

Rady Gminy Zgorzelec

z dnia 9 listopada 2026 r.

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

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) Rada Gminy Zgorzelec rozstrzyga co następuje.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Jędrzychowice, gmina Zgorzelec, nie obciąża budżetu gminy w zakresie zadań związanych z realizacją infrastruktury technicznej oraz ich finansowania.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr 224/26

Rady Gminy Zgorzelec

z dnia 9 listopada 2026 r.

Zalacznik5.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

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), Rada Gminy Zgorzelec w dniu 26 czerwca 2023 r. podjęła Uchwałę 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 wydobycia;

-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 trenie 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 nalży zapewnić szczególne środki ochrony przed zanieczyszczeniem środowiska wodno – gruntowego ze względu na odcieki, powstające z wód opadowych infiltrujących przez odpady i wypłukujących 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 wpłynęło wniosków 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. 2, Uchwały Nr 516/24 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 21 marca 2024 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 nie 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.