



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 26 marca 2015 r.

Poz. 1352

### UCHWAŁA NR 35/15 RADY GMINY ZGORZELEC

z dnia 23 marca 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Tylice, gmina Zgorzelec.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2015.199), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U.2013.594 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr 214/13 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 25 lutego 2013 roku o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Tylice, gmina Zgorzelec, po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Zgorzelec uchwalonego Uchwałą Nr 55/07 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 17 września 2007r. częściowo zmienionej Uchwałą Nr 264/13 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 5 sierpnia 2013 roku i Uchwałą Nr 367/14 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 30 października 2014 roku

#### **Rada Gminy Zgorzelec, uchwała, co następuje:**

##### **Rozdział 1.**

##### Przepisy ogólne

**§ 1. 1.** Stosownie do Uchwały Nr 214/13 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 25 lutego 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Tylice, gmina Zgorzelec uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Tylice, gmina Zgorzelec, zwany dalej „planem” w granicach opracowania oznaczonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, którego ustalenia wyrażone są w postaci zasad i sposobów zagospodarowania terenów określonych niniejszą uchwałą oraz rysunkiem planu.

**§ 2.** Ustalenia planu wymienionego w §1 nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec.

**§ 3.** Granice obszaru objętego planem są zgodne z granicami określonymi w załączniku graficznym do Uchwały Nr 214/013 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 25 lutego 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Tylice, gmina Zgorzelec.

**§ 4.** Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu - będący integralną częścią uchwały, w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec;

- 2) załącznik Nr 2 - 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;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu.

§ 5. 1. Ustaleniami planu są „USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE” określone w oznaczeniach graficznych wskazanych na rysunku planu. Należą do nich:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) ustalenia dotyczące przeznaczenie terenu.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały wraz z załącznikami.
- 2) Przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

## **Rozdział 2.**

### Przedmiot ustaleń

§ 6. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest dokonanie ustaleń określonych w art. 15 ustawy, w szczególności:

- 1) ustalenie przeznaczenia podstawowego dla terenów objętych opracowaniem,
- 2) określenie zasad ochrony ładu przestrzennego,
- 3) określenie przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania.

§ 7. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica opracowania,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów,
- 4) ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego.

2. Na rysunku planu naniesiono oznaczenia elementów o charakterze informacyjnym lub orientacyjnym niebędących ustaleniami planu:

- 1) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec z naniesionymi granicami obszaru objętego planem,
- 2) określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej,
- 3) granice gminy.

## **Rozdział 3.**

### Przeznaczenie terenów objętych granicami planu

§ 8. 1. Dozwala się na dotychczasowy sposób użytkowania terenów objętych planem do czasu wystąpienia okoliczności formalno - prawnych wymagających prawnego określenia funkcji terenu (*jego przeznaczenia*).

2. Niżej wymienione ustalenia przeznaczenia terenów są obowiązujące dla prawnego określenia funkcji terenu (*jego przeznaczenia*).

3. Ustala się przeznaczenie terenów, w granicach wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu:

- 1) Symbolem **RL** – tereny rolne wolne od zabudowy.

- 2) Symbolem *Ls* – tereny leśne wolne od zabudowy.
- 3) Symbolem *Lsd* – tereny dolesień wolne od zabudowy.
- 4) Symbolem *KdZ* – tereny dróg publicznych.

§ 9. 1. W planie nie występują niżej wymienione obiekty lub tereny, w związku z powyższym nie określono ich granic oraz sposobów ich zagospodarowania:

- 1) podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem gruntów rolnych i leśnych chronionych ustawowo,
- 2) górnicze,
- 3) zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 4) wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W planie nie występują również tereny wymagające określenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

3. Na obszarze objętym opracowaniem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.

4. W planie nie określa się:

- 1) linii zabudowy – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 2) wskaźników intensywności zabudowy – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich przestrzeni z wyjątkiem ustaleń dla drogi publicznej oznaczonej symbolem KdZ;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 7) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 8) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych.

#### **Rozdział 4.**

##### Obowiązujące zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 10. 1. Zakazuje się lokalizowania na obszarze planu jakiegokolwiek zabudowy lub prowadzenia działań mających na celu zmianę charakteru istniejącego sposobu zagospodarowania lub jego wykorzystania.

2. Powyższe ustalenie nie dotyczy terenu, dla którego ustalono jego dolesienie.

3. Ustala się bezwzględną ochronę, przed zniszczeniem, występujących w granicach terenu elementów przyrody ożywionej i nieożywionej objętych ochroną gatunkową lub innych cennych z punktu widzenia ochrony elementów przyrodniczych, w tym cennych zbiorowisk roślinnych.

## Rozdział 5.

### Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego

§ 11. 1. Zgodnie z rysunkiem planu wskazuje się stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji właściwego organu w zakresie ochrony dóbr kultury.

2. Prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia nie zinwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

## Rozdział 6.

### Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz renty planistycznej

§ 12. 1. W obszarze opracowania nie ustala się obowiązku wykonania procedury scalania i wtórnego podziału.

2. Dozwala się dokonywanie podziałów nieruchomości w trybie przepisów odrębnych obowiązujących w chwili stosowania zapisu.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania może być zmieniony w celu dostosowania go do aktualnego stanu własności lub użytkowania pod warunkiem, że odległość linii nowoprowadzonej od ustalonej na rysunku planu nie przekroczy 5m oraz, że powierzchnia żadnego z obszarów z podstawowym przeznaczeniem nie będzie pomniejszona o więcej niż 20% powierzchni ustalonej na rysunku planu.

4. Ustala się 0% stawkę procentową dla terenów objętych opracowaniem służącą do naliczenia jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości terenu w momencie obrotu nieruchomością zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 7.

### Obowiązujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustalenia w zakresie komunikacji.

- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym w oparciu o istniejącą zbiorczą drogę KdZ tj. drogę powiatową nr 2387D relacji: Zgorzelec – Studniska Dolne – Mikułowa;
- 2) niezbędna obsługa komunikacyjna terenów objętych planem z istniejącej drogi powiatowej (nr 2387D) z wykorzystaniem istniejących dróg gruntowych oraz leśnych o charakterze dróg wewnętrznych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających istniejącej drogi powiatowej (nr 2387D) minimum 20m, przebieg linii rozgraniczających ustalić zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 4) przebieg linii rozgraniczających pasy drogowe dróg wewnętrznych ustalić w dostosowaniu do planowanego sposobu ich wykorzystania inwestycyjnego zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

2. Ustalenia w zakresie melioracji:

- 1) Planowane zagospodarowanie terenów (dolesienie) należy wykonać z zachowaniem stosunków wodnych i w sposób zapobiegający powstaniu szkód na terenach przyległych zgodnie z warunkami ustalonymi w przepisach odrębnych. W celu zachowania drożności istniejącego systemu odprowadzania wody należy zachować niezbędne przepusty i inne urządzenia melioracyjne.

3. Ustalenia w zakresie gospodarki odpadami:

- 1) na obszarze planu bezwzględnie zakazuje się wykorzystywania i unieszkodliwiania odpadów technologicznych, wykluczone jest składowanie odpadów;
- 2) ustala się zakaz wytwarzania odpadów niebezpiecznych w terenie objętym opracowaniem.

**Rozdział 8.**

## Ustalenia końcowe

**§ 14.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgorzelec.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Zgorzelec.

Przewodniczący Rady Gminy Zgorzelec:  
*W. Dobrowicz*



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 35/15  
Rady Gminy Zgorzelec  
z dnia 23 marca 2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zgorzelec  
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania  
przestrzennego dla części obrębu Tylice, gmina Zgorzelec inwestycji z zakresu infrastruktury  
technicznej.**

Rada Gminy Zgorzelec po zapoznaniu się z planowanymi, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Tylice, gmina Zgorzelec, inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej o charakterze publicznym - ustala co następuje:

**§ 1.** Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2015.199) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** W obszarze ww. planu nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, o których mowa w art. 20 ust. 1 przywołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 35/15  
Rady Gminy Zgorzelec  
z dnia 23 marca 2015 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Tylice, gmina Zgorzelec**

1. Rada Gminy Zgorzelec po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną oraz protokołem z dyskusji publicznej z dnia 16 października 2014 roku dotyczącej uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Tylice, gmina Zgorzelec rozstrzyga, co następuje:

2. Udokumentowano, że w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 29.09 2014 roku do 28.10 2014 roku oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu ustaleń ww. projektu planu wniesiono jedną uwagę, o której mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2015.199):

a) UWAGA NR 1 (wniosek) wniesiona pismem z dnia 6 października 2014 roku przez Annę i Ryszarda Szmaj.

3. Po rozpatrzeniu uwagi (wniosku) wymienionej powyżej, Rada Gminy Zgorzelec postanawia jej nie uwzględniać.

4. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2015.199) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany planu jest załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.

#### **Rozstrzygnięcie w zakresie UWAGI NR 1 (wniosku) złożonej przez Annę i Ryszarda Szmaj**

Dnia 6 października 2014 roku została złożona w formie pisemnej do Urzędu Gminy Zgorzelec uwaga (wniosek) przez Annę i Ryszarda Szmaj. Treść pisma została zakwalifikowana jako uwaga do przedmiotowego planu, zgodnie z art. 17 pkt. 11 i 12 oraz art.18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (tekst jednolity Dz.U. 2015.199).

Ponadto, należy stwierdzić, że uwagę wniesiono w ustawowym terminie, wyznaczonym w ogłoszeniu Wójta Gminy Zgorzelec o wyłożeniu do publicznego wglądu planu miejscowego. W piśmie tym Anna i Ryszarda Szmaj „wnioskują o przeznaczenie części północnej przedmiotowego planu pod budownictwo jednorodzinne” .....

Wniosek Państwa Szmaj wypływa z przeświadczenia że rozwój budownictwa jednorodzinnego w północnej części terenu objętego planem jest właściwy i pożądany.

W takim stanie rzeczy Rada Gminy Zgorzelec postanawia nie uwzględnić ww. wniosku.

Należy wyraźnie podkreślić, że ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu należy do zadań własnych gminy (art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wójt uznał, że ustalona przedmiotowym planem forma wykorzystania przestrzeni, zgodna z ustaleniami studium stanowiącego podstawę polityki przestrzennej w gminie, jest najkorzystniejszą dla tego fragmentu przestrzeni gminy, jak również, że tak sporządzony projekt planu jest zgodny z ustaleniami tegoż studium stanowiącego podstawę polityki przestrzennej w gminie. Wynika to zarówno z przesłanek merytorycznych (dobre grunty rolne i cenne przyrodniczo grunty leśne) jak i potrzeby prowadzenia zrównoważonego rozwoju miejscowości Tylice. Ponadto, za krytykowanym przez Państwa Szmaj rozwiązaniem przemawiają względy ekonomiczne tj. nieuzasadniona koncentracja zabudowy na terenach cennych środowiskowo sprzyjająca powstawaniu zjawiska suburbanizacji. Podkreślenia wymaga fakt, że przeznaczenie północnej części omawianego planu pod budownictwo jednorodzinne byłoby niezgodne z studium.

Sporządzany równolegle miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Tylice wskaże nowe tereny dla funkcji rozwoju miejscowości Tylice, w tym właśnie tereny zabudowy jednorodzinnej. Ze względu na istotnie skomplikowane uwarunkowania w zakresie komunalnej infrastruktury technicznej koniecznym jest żeby przyrost terenów mieszkaniowych następował w zgodzie z istotą rozwoju zrównoważonego. Dopuszczanie do tzw. „rozłania” się struktury funkcji generujących rozwój miejscowości zwiększa ponad miarę, w sposób nieuzasadniony, zadania gminy dotyczące budowy gminnych systemów



infrastruktury technicznej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodno - ściekowej, czyniąc je ekonomicznie niewykonalnymi przez budżet gminy.

Ponadto ustalono, że Państwo Szmaj są właścicielami działki nr 28/1, obręb Tylice, położonej w obszarze objętej opracowaniem. W treści swojego pisma nie wykazali faktycznie, w żadnym przywołanym zastrzeżeniu, naruszenia, ustaleniami planu, swojego rzeczywistego interesu prawnego lub uprawnień.

W związku z powyższym Rada Gminy Zgorzelec postanawia nie uwzględnić wniosku wniesionego przez Annę i Ryszarda Szmaj, pismem z dnia 6 października 2014 roku.