



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 sierpnia 2026 r.

Poz. 3706

UCHWAŁA NR 246/2026 RADY MIASTA ZGORZELEC

z dnia 12 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego terenu położonego w rejonie ul. Bohaterów II Armii Wojska Polskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 206/2026 Rady Miasta Zgorzelec z dnia 24 lutego 2026 r. roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego terenu położonego w rejonie ul. Bohaterów II Armii Wojska Polskiego, Rada Miasta Zgorzelec po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zgorzelec”, uchwalonego uchwałą nr 404/02 Rady Miejskiej w Zgorzelcu z dnia 21 lutego 2002 r. z późniejszymi zmianami uchwała, co następuje

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego terenu położonego w rejonie ul. Bohaterów II Armii Wojska Polskiego, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Dane przestrzenne dla planu miejscowego stanowią załącznik nr 3 do uchwały.

4. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich obszarów i krajobrazów;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak takiej potrzeby.

5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) obowiązujące ustalenia planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznej zabudowy miasta i przedmieść Zgorzelca,
 - e) granica strefy "OW" obserwacji archeologicznej dla historycznej zabudowy Zgorzelca,
 - f) symbol terenu;
- 2) oznaczenia informacyjne: powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 15°;
- 2) teren – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych lub terenu, a w przypadku terenów nie przeznaczonych w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na działce budowlanej lub terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i ich symbole:

- 1) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) KDL – teren drogi lokalnej;
- 3) KDD – teren drogi dojazdowej.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) blaszanych: garaży i budynków gospodarczych;
- 3) na obszarze planu dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów małej architektury;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 2) teren MW-U kwalifikuje się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem jak teren mieszkaniowo – usługowy.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej zabudowy miasta i przedmieść Zgorzelca, zgodnie z rysunkiem planu, w której:
 - a) obowiązuje wymóg zharmonizowania nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym: kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy,
 - b) obowiązuje zachowanie i uporządkowanie elementów historycznego układu przestrzennego takich jak: rozplanowanie dróg, ulic, placów i skwerów, linie zabudowy, kompozycję: wewnątrz urbanistycznych, zespołów zabudowy, historycznej zieleni,
 - c) należy dążyć do rewaloryzacji i uporządkowania historycznego układu przestrzennego,
 - d) obowiązuje zachowanie historycznych rozwiązań materiałowych w kształtowaniu nawierzchni ciągów komunikacyjnych;
- 2) wyznacza się strefę "OW" obserwacji archeologicznej dla historycznej zabudowy Zgorzelca, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 500 m² dla terenu MW-U,
 - b) 2 m² dla infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 15 m dla terenu MW-U,
 - b) 1 m dla infrastruktury technicznej;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

§ 8. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o drogę publiczną lokalną KDL oraz drogi znajdujące się poza granicami planu;
- 2) parametry i standardy nowo wydzielanych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej:
 - a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 6 m,
 - b) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,
 - c) nawierzchnia utwardzona;
- 3) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce postojowe, na 1 lokal mieszkalny, w tym garaż,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - dla usług – 2 miejsca postojowe na 400 m² powierzchni użytkowej,

- b) obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu związanego z zagospodarowaniem na terenie planu;
- 2) sieci infrastruktury technicznej obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązują odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują przepisy odrębne;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej i lokalnych źródeł ciepła,
 - b) ustala się stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - c) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe;
- 9) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązują:
 - a) rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji,
 - b) realizacja sieci i urządzeń zapewniających dostęp do publicznej sieci telefonicznej oraz Internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu,
 - c) budowa sieci telekomunikacyjnych oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej;
- 10) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie.

§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości: Na całym obszarze objętym planem określa się stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **MW-U**, obowiązują następujące ustalenia::

- 1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- teren usług,

b) uzupełniające:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- teren zieleni urządzonej;

2) zasady zagospodarowania terenu – w ramach terenu usług wyklucza się handel wielkopowierzchniowy i hurtowy;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna wysokość budynków: 15 m,
- c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 4,
- d) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna – 0,1,
 - maksymalna – 1,5,
- e) geometria dachu – dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° lub dachy płaskie,
- f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 75%,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających części pasa drogowego znajdującego się w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu od 2,0 do 2,5 m,
- b) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu 2,5 m,
- b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zgorzelec.

§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz na stronie Internetowej Urzędu Miasta Zgorzelec.

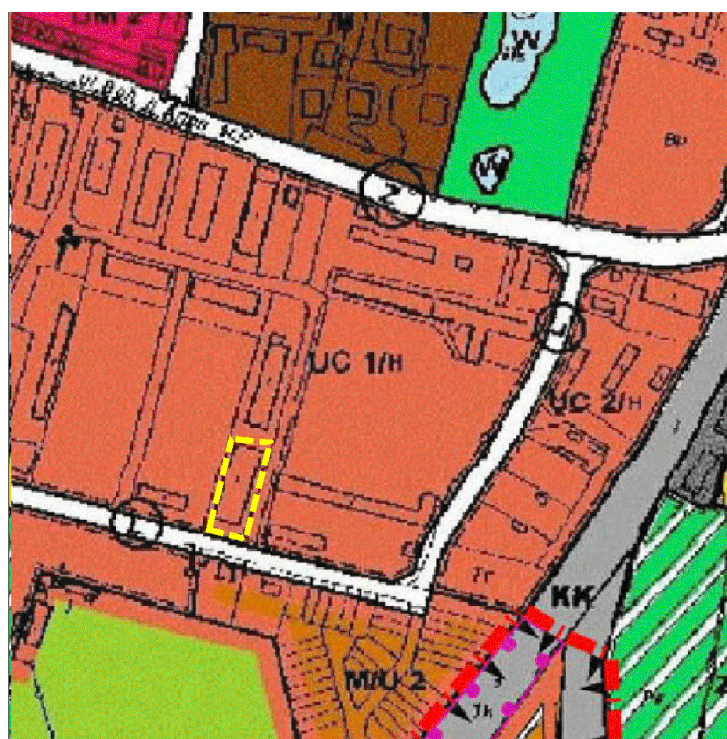
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady:
Katarzyna Murmyło

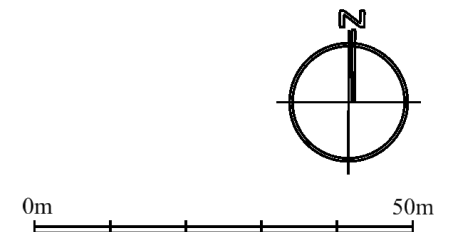
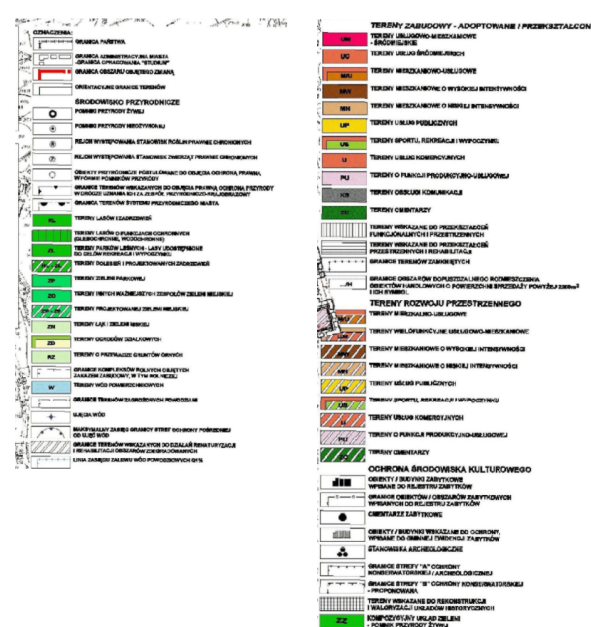


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYODRĘBNIONEGO TERENU
POŁOŻONEGO W REJONIE UL. BOHATERÓW II ARMII WOJSKA POLSKIEGO

skala 1:1000



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgorzelec, uchwalonego uchwałą Nr 404/02 Rady Miejskiej w Zgorzelcu z dnia 21 lutego 2002 r., z późniejszymi zmianami



	Granice obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
	Granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznej zabudowy miasta i przedmieść Zgorzelca
	Granica strefy "OW" obserwacji archeologicznej dla historycznej zabudowy Zgorzelca

PRZEZNACZENIE TERENU

KDD	Teren drogi dojazdowej
-----	------------------------

0.191 Powierzchnia terenu w hektarach

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYODREBNIONEGO TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. BOHATERÓW II ARMII WOJSKA POLSKIEGO	
SKALA 1:1000	Załącznik nr 1 do uchwały Nr 246/2026 Rady Miasta Zgorzelec z dnia 12 sierpnia 2026 r.
Informacje o źródle pochodzenia materiału z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: STAROSTA ZGORZELECKI, licencja nr GK.6642.294.2026_0225_P z dnia 20.03.2026 r.	
Informacja o układzie współrzędnych: PL-2000 (strefa V) – EPSG:2176	
ZESPÓŁ AUTORSKI: mgr inż. Wojciech Kotla mgr inż. Grzegorz Szewczyk	
ZGORZELEC 2026	

Załącznik nr 2 do uchwały nr 246/2026
Rady Miasta Zgorzelec
z dnia 12 sierpnia 2026 r.

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

§ 1. W obszarze objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

§ 2. Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
- 3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 5) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 6) innych środków zewnętrznych;
- 7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 3. Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 246/2026

Rady Miasta Zgorzelec

z dnia 12 sierpnia 2026 r.

Zalacznik3.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