



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 11 maja 2019 r.

Poz. 3164

### UCHWAŁA NR 64/2019 RADY MIASTA ZGORZELEC z dnia 23 kwietnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla wyodrębnionego terenu położonego w rejonie ulic: Lubańskiej, Ks. Jana Kozaka, Groszowej i Fabrycznej w Dzielnicy Północ w Zgorzelcu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2019 r., poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 331/2017 Rady Miasta Zgorzelec z dnia 19 grudnia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla wyodrębnionego terenu położonego w rejonie ulic: Lubańskiej, Ks. Jana Kozaka, Groszowej i Fabrycznej w Dzielnicy Północ w Zgorzelcu

### 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., zmienionego uchwałą nr 63/2019 Rady Miasta Zgorzelec z dnia 23 kwietnia 2019 r.:

uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla wyodrębnionego terenu położonego w rejonie ulic: Lubańskiej, Ks. Jana Kozaka, Groszowej i Fabrycznej w Dzielnicy Północ w Zgorzelcu, 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 rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. 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 3 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

5. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak takich audytów;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obszarów;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.

6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) obowiązujące ustalenia planu:

- a) granice 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:

- a) granica obszaru kolejowego,
- b) powierzchnia terenu w hektarach,
- c) linie własności, numery działek.

## § 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, 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;
- 6) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć funkcje usługowe, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a także usługi z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego, warsztatów samochodowych, obiektów obsługi pojazdów (w tym stacji paliw), oraz funkcji usługowych wymagających otwartego składowania materiałów, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego;
- 7) **tereny produkcji i aktywności gospodarczej** – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów, które mogą służyć działalności w zakresie:
  - a) produkcji przemysłowej,
  - b) handlu hurtowego i magazynowania,
  - c) logistyki (przeładunku towarów),
  - d) obsługi komunikacji i transportu, w tym stacje paliw,

e) usług w zakresie stolarstwa, kamieniarstwa i budownictwa,

z wykluczeniem działalności obejmującej demontaż pojazdów i przetwarzanie odpadów powstałych z demontażu pojazdów oraz odzysk, przetwarzanie lub unieszkodliwianie odpadów (w tym złomowiska).

### **§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:**

- 1) **MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 2) **M/U** - teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 3) **MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 4) **U** - teren zabudowy usługowej;
- 5) **U/UC** - teren zabudowy usługowej, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) **UKr** - teren zabudowy usług sakralnych;
- 7) **ZP/KS** – teren zieleni urządzonej, teren parkingu;
- 8) **KS** - teren parkingu;
- 9) **IC** – teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwo;
- 10) **KDZ** - teren drogi publicznej zbiorczej;
- 11) **KDL** - teren drogi publicznej lokalnej;
- 12) **KDD** - teren drogi publicznej dojazdowej;
- 13) **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

### **§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu nie większa niż 20 m;
- 2) na obszarze planu dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów małej architektury;
- 3) zakazuje się lokalizacji blaszanych: garaży i budynków gospodarczych, za wyjątkiem terenu **2U**;
- 4) ustalenia dotyczące kolorystyki budynków:
  - a) na terenach **MN/U**, **MW/U**, **M/U** elewacje tynkowane o stonowanej kolorystyce w gamie złamanej bieli, beżu, jasnej i ciemniejszej szarości, antracytu, kolorów piaskowych z dopuszczeniem akcentów o jaskrawej kolorystyce lub kamienne, ceglane,
  - b) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie sidingu z tworzyw sztucznych i blachy;
- 5) dla zabudowy istniejącej ustala się:
  - a) nie dopuszcza się rozbudowy obiektów, których przeznaczenie nie jest zgodne z przeznaczeniem ustalonym dla terenu,
  - b) w przypadku remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, które nie odpowiadają zasadom kształtowania zabudowy określonym w ustaleniach dla terenów dopuszcza się zachowanie dotychczasowego nachylenia połaci dachowych i pokrycia dachu oraz liczby kondygnacji i wysokości zabudowy;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 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 w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) tereny **MN/U**, **MW/U** i **M/U** kwalifikuje się jako tereny mieszkaniowo - usługowe, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem.

#### **§ 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;
- 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 wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) następujące tereny ustala się jako przestrzenie publiczne - **1KDZ**, **1KDL**, **2KDL**, **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **1Ukr**;
- 3) dla terenów wymienionych w pkt 2 wymagania dotyczące zasad zagospodarowania określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

#### **§ 8. 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) 250 m<sup>2</sup> dla terenu **MN/U**,
  - b) 100 m<sup>2</sup> dla terenów **M/U**, **MW/U**, **U** i **U/UC**,
  - c) 50 m<sup>2</sup> dla terenu **UKr**,
  - d) 16 m<sup>2</sup> dla terenu **KS**, **ZP/KS**,
  - e) 2 m<sup>2</sup> dla infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
  - a) 5 m dla terenu **MN/U**, **M/U**, **MW/U**, **U**, **U/UC** i **UKr**,
  - b) 3 m dla terenu **KS**, **ZP/KS**,
  - c) 1 m dla infrastruktury technicznej;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

#### **§ 9. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o:
  - a) drogę publiczną zbiorczą - **KDZ**,

- b) drogi publiczne lokalne - **KDL**,
  - c) drogi publiczne dojazdowe - **KDD**,
  - d) drogi wewnętrzne - **KDW**,
  - e) drogi znajdujące się poza granicami planu;
- 2) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg wewnętrznych:
- a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 6 m,
  - b) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,
  - c) nawierzchnia utwardzona;
- 3) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg rowerowych i ciągów pieszych:
- a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,
  - b) nawierzchnia utwardzona;
- 4) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
- 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 postojowe na 1 mieszkanie,
    - dla zabudowy usługowej – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10. 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 obowiązuje:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuje:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 obowiązuje:
  - 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 obowiązuje:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii,
  - c) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolno stojące, wbudowane lub słupowe,
  - d) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 9) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje:
- 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.

**§ 11. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne - tereny dróg publicznych: KDZ, KDL, KDD.**

**§ 12. 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**

**§ 13.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - usługi nieuciążliwe,
  - b) uzupełniające:
    - drogi rowerowe i ciągi piesze,
    - parkingi,
    - drogi wewnętrzne,
    - zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - budynek mieszkalny jednorodzinny dopuszcza się jako wolno stojący, bliźniaczy lub szeregowy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 12 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3,
  - d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,05,
- maksymalna - 1,00,
- e) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach pokryte tradycyjnym materiałem takim jak dachówka ceramiczna, w kolorze ceglonym, brązowym, grafitowym, czarnym lub szarym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° lub dachy płaskie,
- f) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% działki budowlanej,
- g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1M/U**, **2M/U**, **3M/U**, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa usługowa;

b) uzupełniające:

- drogi rowerowe i ciągi piesze,
- parkingi,
- drogi wewnętrzne,
- zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu - budynek mieszkalny jednorodzinny dopuszcza się jako wolno stojący, bliźniaczy lub szeregowy;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 14 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 4,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,10,
- maksymalna - 2,00,

e) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach pokryte tradycyjnym materiałem takim jak dachówka ceramiczna, w kolorze ceglonym, brązowym, grafitowym, czarnym lub szarym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy płaskie,

f) powierzchnia zabudowy nie większa niż 65% działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4M/U**, **5M/U**, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- obsługa komunikacji i transportu, z wyłączeniem stacji paliw,
- drogi rowerowe i ciągi piesze,
- parkingi,
- drogi wewnętrzne,
- zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu - budynek mieszkalny jednorodzinny dopuszcza się jako wolno stojący, bliźniaczy lub szeregowy;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę,
- c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 14 m,
- d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 4,
- e) intensywność zabudowy:
  - minimalna - 0,10,
  - maksymalna - 2,00,
- f) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach pokryte tradycyjnym materiałem takim jak dachówka ceramiczna, w kolorze ceglastym, brązowym, grafitowym, czarnym lub szarym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy płaskie,
- g) powierzchnia zabudowy nie większa niż 65% działki budowlanej,
- h) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW/U**, **2MW/U**, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- drogi rowerowe i ciągi piesze,
- parkingi,
- drogi wewnętrzne,
- zieleń urządzona;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) na terenie **1MW/U** nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę,



- c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 14 m,
- d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 4,
- e) intensywność zabudowy:
  - minimalna - 0,10,
  - maksymalna – 2,00,
- f) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach pokryte tradycyjnym materiałem takim jak dachówka ceramiczna, w kolorze ceglonym, brązowym, grafitowym, czarnym lub szarym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy płaskie,
- g) powierzchnia zabudowy nie większa niż 65% działki budowlanej,
- h) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**, **3U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa usługowa,
  - b) uzupełniające:
    - tereny produkcji i aktywności gospodarczej,
    - drogi rowerowe i ciągi piesze,
    - parkingi,
    - drogi wewnętrzne,
    - zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – na terenie **3U** w sąsiedztwie obszaru kolejowego oznaczonego na rysunku planu obowiązując zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 15 m,
  - c) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,10,
    - maksymalna – 2,00,
  - d) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - e) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa usługowa,
    - tereny produkcji i aktywności gospodarczej,
  - b) uzupełniające:
    - drogi rowerowe i ciągi piesze,

- parkingi,
- drogi wewnętrzne,
- zieleń urządzona;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 15 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 4,
- d) intensywność zabudowy:
  - minimalna - 0,05,
  - maksymalna - 2,00,
- e) geometria dachu - dachy płaskie,
- f) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej,
- g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/UC** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa usługowa,
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- stacje paliw,

b) uzupełniające:

- tereny produkcji i aktywności gospodarczej, z wyjątkiem działalności wymienionej w § 2 pkt 7 lit. c i e,
- drogi rowerowe i ciągi piesze,
- parkingi,
- drogi wewnętrzne,
- zieleń urządzona;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wyznacza się granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> tożsame z granicami linii rozgraniczających terenu,
- c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 15 m,
- d) intensywność zabudowy:
  - minimalna - 0,10,
  - maksymalna - 2,00,
- e) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach pokryte tradycyjnym materiałem takim jak dachówka ceramiczna, w kolorze ceglonym, brązowym, grafitowym lub szarym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie,
- f) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U/UC** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa usługowa,
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,

b) uzupełniające:

- tereny produkcji i aktywności gospodarczej,
- drogi rowerowe i ciągi piesze,
- parkingi,
- drogi wewnętrzne,
- zieleń urządzona;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wyznacza się granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> tożsame z granicami linii rozgraniczających terenu,

c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 15 m,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,10,
- maksymalna – 2,00,

e) geometria dachu dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,

f) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Ukr** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – usługi sakralne,

b) uzupełniające:

- usługi publiczne,
- drogi rowerowe i ciągi piesze,
- parkingi,
- drogi wewnętrzne,
- zieleń urządzona;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 15 m, z zastrzeżeniem lit. e,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,01,

- maksymalna – 1,30,
- d) geometria dachu – dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach, pokryte materiałem zbliżonym do pokrycia dachu kościoła o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, lub dachy płaskie,
- e) wskaźniki o których mowa w lit. b i d nie dotyczą budynku kościoła dla którego obowiązuje zachowanie istniejącej wysokości i geometrii dachu,
- f) powierzchnia zabudowy nie większa niż 65% powierzchni działki budowlanej,
- g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP/KS** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zieleń urządzona,
- parking terenowy,
- garaże,

b) uzupełniające:

- drogi rowerowe i ciągi piesze,
- drogi wewnętrzne;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nawierzchnia parkingu terenowego bitumiczna, żwirowa lub z bloczków ażurowych wypełnionych trawą,
- b) urządzenie zieleni na terenie parkingu terenowego;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość budynków: maksymalnie 7 m,
- c) intensywność zabudowy:
  - minimalna - 0,01,
  - maksymalna - 1,00,
- d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
- e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 15% powierzchni terenu.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- parking terenowy,
- garaże,

b) uzupełniające:

- drogi rowerowe i ciągi piesze,
- drogi wewnętrzne,
- zieleń urządzona;

## 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) w sąsiedztwie obszaru kolejowego oznaczonego na rysunku planu obowiązując zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) nawierzchnia parkingu terenowego bitumiczna, żwirowa lub z bloczków ażurowych wypełnionych trawą,
- c) urządzenie zieleni na terenie parkingu terenowego;

## 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość budynków: maksymalnie 7 m,
- c) intensywność zabudowy:
  - minimalna - 0,01,
  - maksymalna - 1,00,
- d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
- e) powierzchnia zabudowy:
  - nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie:
  - nie większa niż 100% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy istniejącej,
- f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni terenu.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IIC** obowiązują następujące ustalenia:

## 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – infrastruktura techniczna – ciepłownictwo,
- b) uzupełniające:
  - parking terenowy,
  - drogi rowerowe i ciągi piesze,
  - drogi wewnętrzne,
  - zieleń urządzona;

## 2) zasady zagospodarowania terenu - teren stanowi część nieruchomości znajdującej się poza granicami planu;

## 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość budynków: maksymalnie 7 m,
- c) intensywność zabudowy:
  - minimalna - 0,01,
  - maksymalna - 1,00,
- d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
- e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni terenu.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** obowiązują następujące ustalenia:

## 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna zbiorcza (ul. Ks. Jana Kozaka);

## 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, od 22 m do 58 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) szerokość jezdni – minimum 6 m.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL**, **2KDL** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga publiczna lokalna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
    - dla terenu **1KDL** – od 12 m do 20 m,
    - dla terenu **2KDL** – od 20 m do 30 m,
  - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) szerokość jezdni – minimum 5 m.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga publiczna lokalna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
    - dla terenu **1KDD** – od 12 m do 14 m,
    - dla terenu **2KDD**, **4KDD** – 10 m,
    - dla terenu **3KDD** – od 15 m do 16 m,
  - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) szerokość jezdni – minimum 5 m.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
    - dla terenów **1KDW**, **3KDW** – 10 m,
    - dla terenu **2KDW** od 6 do 8 m,
    - dla terenu **4KDW** – 8 m,
  - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zgorzelec.

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

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

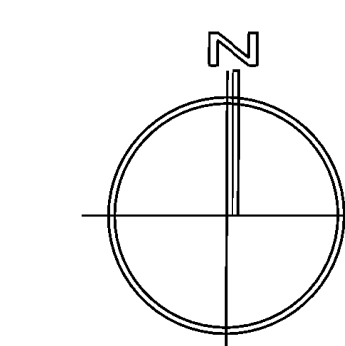
Przewodnicząca Rady:  
*K. Murmyło*



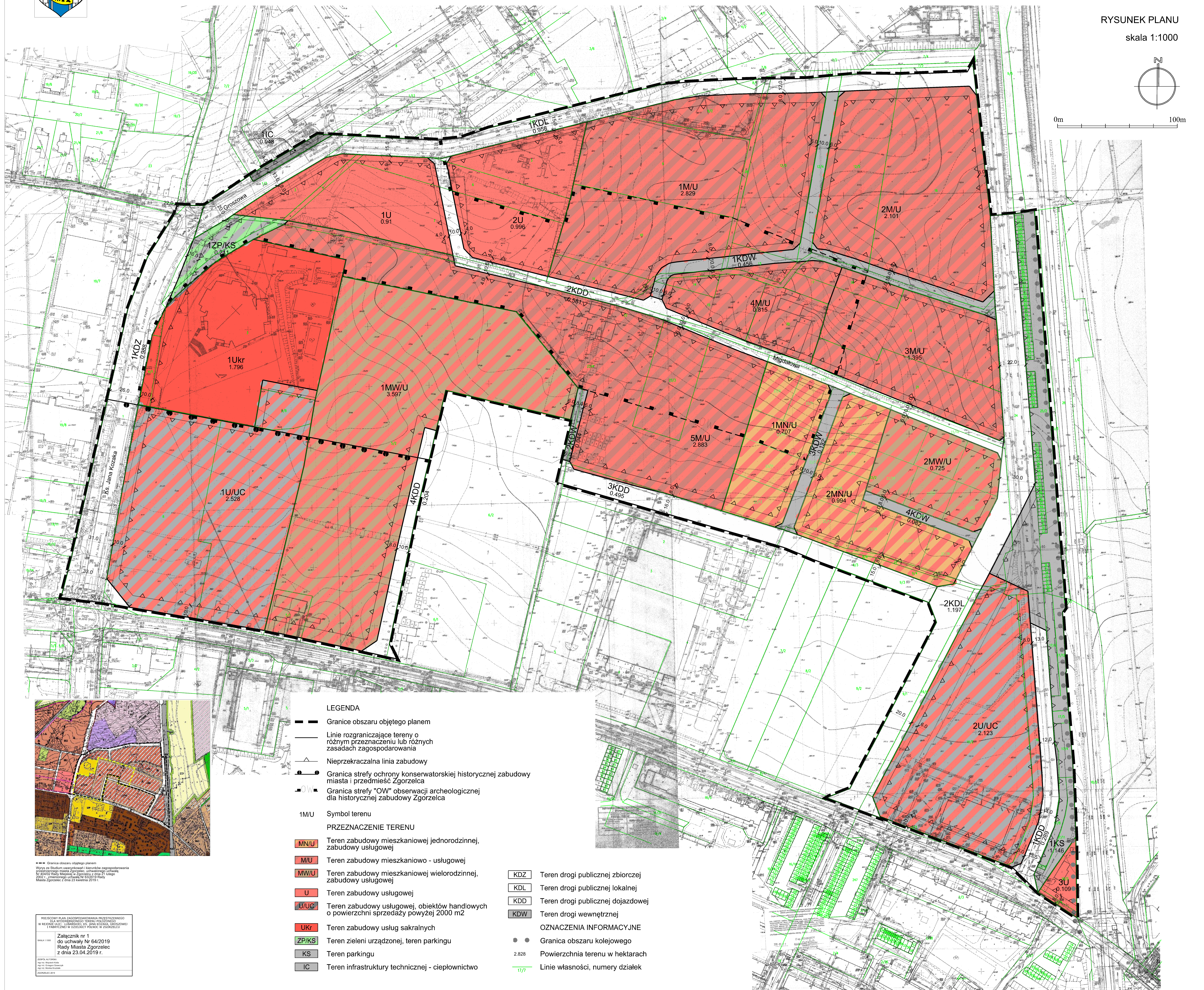
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYODRĘBNIONEGO TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: LUBAŃSKIEJ, KS. JANA KOZAKA, GROSZOWEJ I FABRYCZNEJ W DZIELNICY PÓŁNOC W ZGORZELCU

RYSUNEK PLANU

skala 1:1000



0m 100m



## LEGENDA

- 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

1M/U Symbol terenu

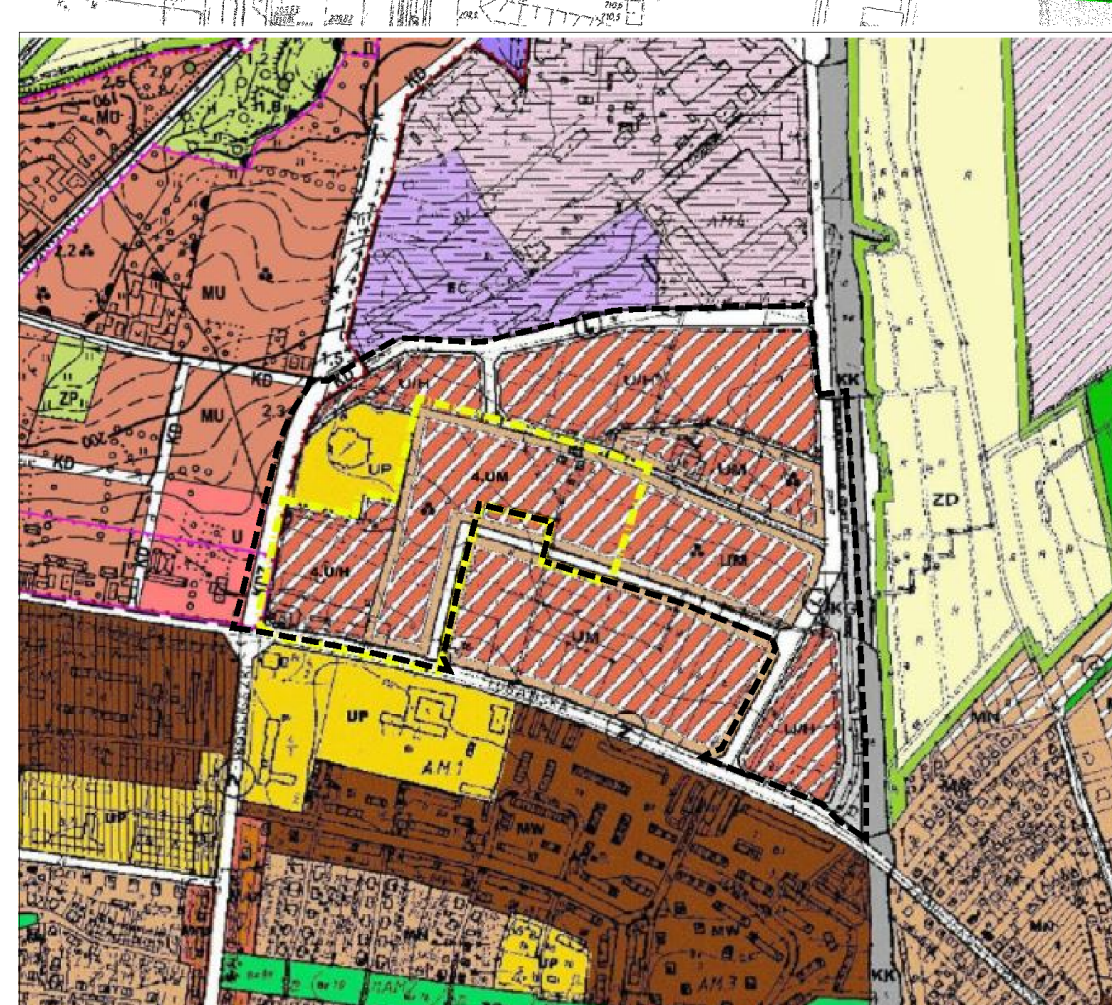
### PRZEZNACZENIE TERENU

- MN/U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej
- M/U Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- MW/U Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej
- U Teren zabudowy usługowej
- U/UC Teren zabudowy usługowej, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>
- UKr Teren zabudowy usług sakralnych
- ZP/KS Teren zieleni urządzonej, teren parkingu
- KS Teren parkingu
- IC Teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo

- KDZ Teren drogi publicznej zbiorczej
- KDL Teren drogi publicznej lokalnej
- KDD Teren drogi publicznej dojazdowej
- KDW Teren drogi wewnętrznej

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Granica obszaru kolejowego
- 2.828 Powierzchnia terenu w hektarach
- 17/7 Linie własności, numery działek



--- Granica obszaru objętego planem

Wykaz do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla  
rejonu ulic: Lubańskiej, Ks. Jana Kozaka, Groszowej  
i Fabrycznej w Dzielnicy Północ w Zgorzelsku  
z dnia 23.04.2019 r. zmienionego uchwałą Nr 64/2019 Rady  
Miasta z dnia 12.04.2019 r.

Załącznik nr 1  
do uchwały Nr 64/2019  
Rady Miasta Zgorzelec  
z dnia 23.04.2019 r.

Załącznik nr 2  
do uchwały Nr 64/2019  
Rady Miasta Zgorzelec  
z dnia 23 kwietnia 2019 r.

***Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu***

Rada Miasta Zgorzelec nie uwzględniła uwagi osoby fizycznej, wniesionej pismem dnia 28 marca 2019 r. dotyczącej działki nr 23/3 obręb 006 Zgorzelec, do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego terenu położonego w rejonie ulic: Lubańskiej, Ks. Jana Kozaka, Groszowej i Fabrycznej w Dzielnicy Północ w Zgorzelcu dotyczącej zlikwidowania w obrębie działki nr 23/3 planowanej drogi 2KDD.



Załącznik nr 3  
do uchwały Nr 64/2019  
Rady Miasta Zgorzelec  
z dnia 23 kwietnia 2019 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.