DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 października 2021 r.

Poz. 4645

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera
Data: 2021-10-12 12:58:14

UCHWAŁA NR 327/2021
RADY MIASTA ZGORZELEC

z dnia 28 września 2021 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych w Dzielnicy Ujazd 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 2021 r., poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą nr 362/2018 z dnia 27 lutego 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych w Dzielnicy Ujazd Północ w Zgorzelcu, zmienionej uchwałą nr 56/2019 Rady Miasta Zgorzelec z dnia 26 marca 2019 roku oraz uchwały nr 170/2020 z dnia 29 czerwca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla wyodrębnionego terenu położonego w Dzielnicy Ujazd 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. z późniejszymi zmianami:

uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych w Dzielnicy Ujazd 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. 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.

5. 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 sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza,

e) granica strefy sanitarnej do 50 m od cmentarza,

f) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznej zabudowy miasta i przedmieść Zgorzelca,

g) granica strefy "OW" obserwacji archeologicznej dla historycznej zabudowy Zgorzelca,

h) symbol terenu;

2) oznaczenia informacyjne:

a) granica obszaru kolejowego,

b) powierzchnia terenu w hektarach,

c) 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) **zieleń krajobrazowa** – należy przez to rozumieć naturalnie ukształtowaną zieleń niską, w formie nieużytków, łąk, pastwisk lub innych do nich podobnych, z niewielkimi skupiskami zakrzewień i zadrzewień;

8) **park leśny** – należy przez to rozumieć zieleń leśną, urządzoną lub naturalnie ukształtowaną, przystosowaną do wypoczynku i wyposażoną w ścieżki rowerowe i piesze, urządzenia sportowe, place zabaw itp.;

9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków - mierzoną według wytycznych zawartych w przepisach odrębnych,

b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami - mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu;

10) **zabudowa usługowo–produkcyjna** – należy przez to rozumieć tereny lub obiekty zagospodarowane równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych rodzajów użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:

a) produkcję,

b) magazyny, składy, hurtownie,

c) obsługi budownictwa, komunikacji i transportu z wyłączeniem stacji paliw,

d) zabudowy usługowej.

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

1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;

3) **M/U** – teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

4) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

5) **U** – teren zabudowy usługowej;

6) **UP** – teren zabudowy usługowo – produkcyjnej;

7) **ZP** – teren zieleni urządzonej;

8) **ZK** – teren zieleni krajobrazowej;

9) **ZLP** – teren parku leśnego;

10) **ZD** – teren ogrodów działkowych;

11) **ZC** – teren cmentarza;

12) **UKr** – teren zabudowy usług sakralnych;

13) **ZP/KS** – teren zieleni urządzonej, teren parkingu;

14) **E** – teren infrastruktury technicznej – elekroenergetyka;

15) **KDG** – teren drogi publicznej głównej;

16) **KDL** – teren drogi publicznej lokalnej;

17) **KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej;

18) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;

19) **KPJ** – teren ciągu pieszo-jezdnego;

20) **KPR** – teren ciągu pieszo-rowerowego.

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) na obszarze planu dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów małej architektury;

3) zakazuje się lokalizacji wykończonych blachą: garaży i budynków gospodarczych;

4) ustalenia dotyczące kolorystyki budynków:

a) na terenach **MN**, **MN/U**, **MW**, **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 kwalifikuje się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:

a) **MN** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MN/U**, **MW** i **M/U** jako tereny mieszkaniowo-usługowe,

c) **ZD** jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 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: wnętrz 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 – **KDG, KDL, KDD, ZP/KS, KPR, KPJ**;

3) dla terenów wymienionych w pkt 2 wymagania dotyczące zasad zagospodarowania określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 8. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) część terenów znajduje się w strefie sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, w której w przypadku braku podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody obowiązuje zakaz lokalizacji:

a) zabudowań mieszkalnych,

b) zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i przechowujących artykuły żywności,

c) studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

2) część terenów znajduje się w strefie sanitarnej do 50 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji:

a) zabudowań mieszkalnych,

b) zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i przechowujących artykuły żywności,

c) studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

3) w sąsiedztwie obszaru kolejowego oznaczonego na rysunku planu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 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) 600 m² dla terenów **MN**,

b) 250 m² dla terenów **MN/U**,

c) 100 m² dla terenów **M/U, MW, U, UP**,

d) 50 m² dla terenu **UKr**,

e) 16 m² dla terenu **ZP/KS**,

f) 2 m^2 dla infrastruktury technicznej;

3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:

a) 20 m dla terenów **MN**,

b) 5 m dla terenów **MN/U**, **M/U, MW, U, UP, UKr**,

c) 3 m dla terenu **ZP/KS**,

d) 1 m dla infrastruktury technicznej;

4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

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

1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o:

a) drogę publiczną główną – **KDG**,

b) drogi publiczne lokalne – **KDL**,

c) drogi publiczne dojazdowe – **KDD**,

d) drogi wewnętrzne – **KDW**,

e) ciągi pieszo – jezdne – **KPJ**,

f) 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 postojowego na 1 mieszkanie,
- dla zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,

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

§ 11. 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 wolnostojące, 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.

§ 12. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne - tereny dróg publicznych**: KDG, KDL, KDD, KPJ, KPR, ZC.**

§ 13. 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

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków nie większa niż 11 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,1,
- maksymalna - 0,7,

e) 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 30° do 45° lub dachy płaskie,

f) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7MN, 8MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

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

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) teren stanowi część nieruchomości znajdującej się poza granicami planu,

b) zakaz lokalizacji budynków,

c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

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

2) zasady zagospodarowania terenu - budynek mieszkalny jednorodzinny dopuszcza się jako wolnostojący lub bliźniaczy;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków nie większa niż 9 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,1,
- maksymalna - 0,6,

e) 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 30° do 45° lub dachy płaskie,

f) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 35% powierzchni działki budowlanej.

§ 17. 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 wolnostojący lub bliźniaczy;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków nie większa niż 11 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,1,
- maksymalna - 0,6,

e) 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 30° do 45° lub dachy płaskie,

f) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1M/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 wolnostojący, bliźniaczy lub szeregowy;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków nie większa niż 15 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 ceglastym, brązowym, grafitowym, czarnym lub szarym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy płaskie,

f) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) uzupełniające:

- zabudowa usługowa,
- 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) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę,

c) wysokość budynków nie większa niż 15 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 60% działki budowlanej,

h) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa usługowa,
- stacja paliw,

b) uzupełniające:

- funkcja mieszkalna,
- obsługa komunikacji,
- drogi rowerowe i ciągi piesze,

- parkingi,
- drogi wewnętrzne,
- zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu – funkcje mieszkalną dopuszcza się jako maksymalnie 4 lokale mieszkalne w budynkach usługowych o powierzchni nie większej niż 35% powierzchni całkowitej budynku usługowego;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków 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.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3U, 4U, 5U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

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

2) zasady zagospodarowania terenu - funkcje mieszkalną dopuszcza się jako maksymalnie 4 lokale mieszkalne w budynkach usługowych o powierzchni nie większej niż 35% powierzchni całkowitej budynku usługowego;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków 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.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa usługowo – produkcyjna,

b) uzupełniające:

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

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji:

- stacji demontażu pojazdów i przetwarzania odpadów powstałych z demontażu pojazdów,
- obiektów, urządzeń i instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz ze składowaniem, zbieraniem i przeładunkiem odpadów (w tym złomowiska),

b) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się jako maksymalnie 4 lokale mieszkalne w budynkach usługowych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego lub jako zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na 35% terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków 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 o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° lub dachy płaskie,

f) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – usługi sakralne,

b) uzupełniające:

- zabudowa usługowa,
- 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 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 60% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zieleń urządzona,

b) uzupełniające:

- drogi rowerowe i ciągi piesze,

- wody powierzchniowe śródlądowe;

2) zasady zagospodarowania terenu - obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zieleń krajobrazowa,

b) uzupełniające:

- drogi rowerowe i ciągi piesze,

- drogi wewnętrzne,

- wody powierzchniowe śródlądowe;

2) zasady zagospodarowania terenu - obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZLP** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – park leśny,

b) uzupełniające:

- drogi wewnętrzne,

- wody powierzchniowe śródlądowe;

2) zasady zagospodarowania terenu - obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZD** obowiązują następujące ustalenie - przeznaczenie terenu – ogrody działkowe.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- cmentarz,

- zieleń urządzona,

b) uzupełniające – parking terenowy;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) nawierzchnia parkingu terenowego żwirowa lub z bloczków ażurowych wypełnionych trawą,

b) obowiązuje zachowanie zieleni wysokiej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków - nie większa niż 10 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,

d) maksymalna intensywność zabudowy - 0,4,

e) geometria dachu - dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 35° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym,

f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 29. 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) 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 - nie większa niż 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,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni terenu.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zieleń urządzona,

- parking terenowy,

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) wskaźniki zagospodarowania terenu - powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni terenu.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu - infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,00,

b) wysokość budynków - nie większa niż 8 m,

c) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,

d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna główna (ul. Cmentarna);

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, od 20 m do 24 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) szerokość jezdni – minimum 6 m.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL**, **2KDL, 3KDL** 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 15 m do 20 m,
- dla terenu **2KDL** – 12 m,
- dla terenu **3KDL** – 20 m,

b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

c) szerokość jezdni – minimum 5 m.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD, 5KDD, 6KDD** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga publiczna lokalna;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenów **1KDD, 4KDD** – od 10 m do 15 m,

- dla terenu **2KDD, 3KDD** – 10 m,

- dla terenu **5KDD** – od 6 m do 10 m,

- dla terenu **6KDD** – 7 m,

b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

c) szerokość jezdni – minimum 5 m.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW, 5KDW** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu **1KDW** – 8 m,

- dla terenu **2KDW** – od 8 m do 12 m,

- dla terenu **3KDW** – 6 m,

- dla terenu **4KDW** – od 4 m do 8 m,

- dla terenu **5KDW** - 10 m,

b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

c) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KPJ, 2KPJ**, **3KPJ** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-jezdny;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - od 6 m do 8 m,

b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszo - rowerowy;

2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających - 5 m.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zgorzelec.

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

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

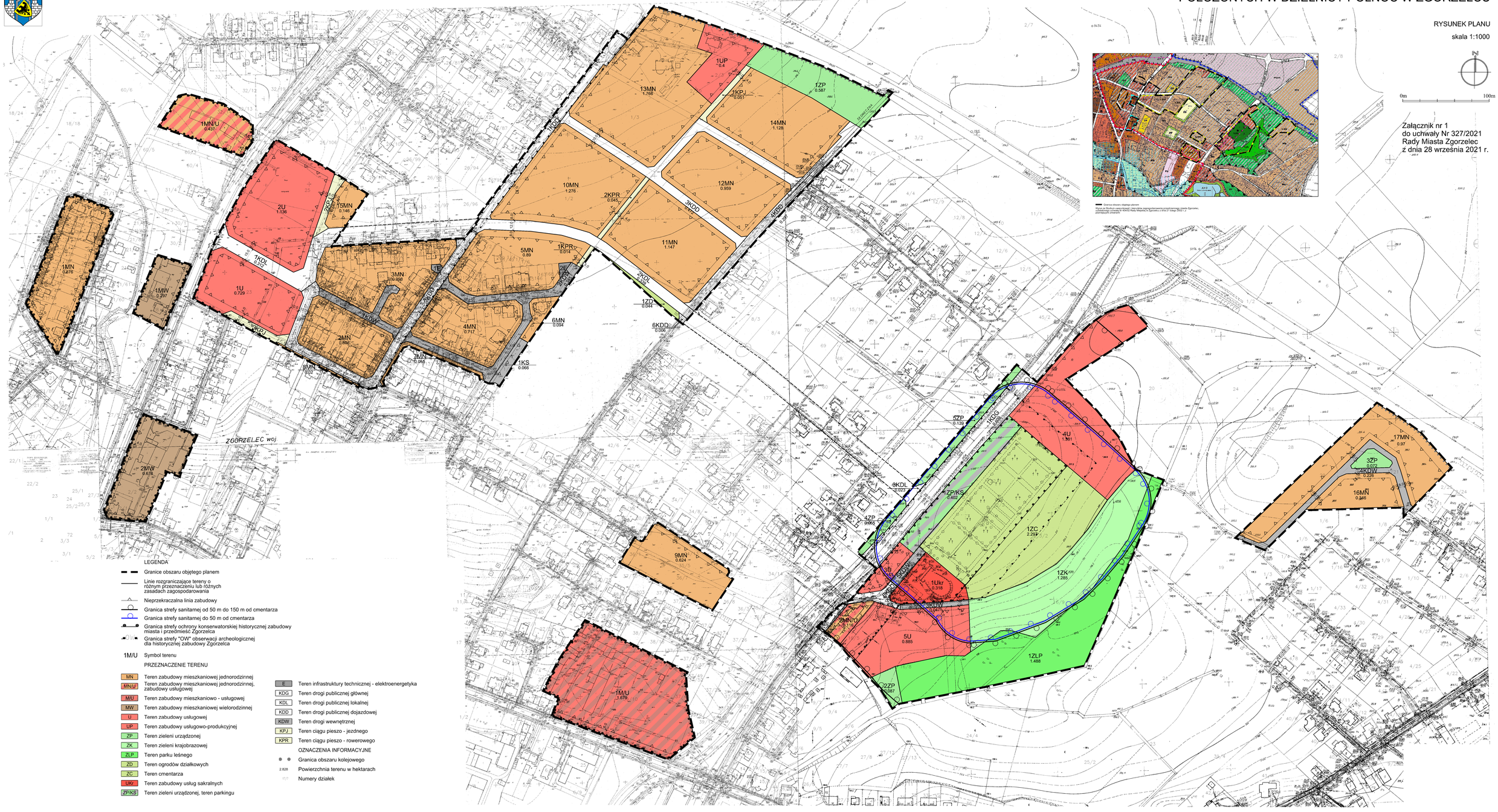
Przewodnicząca Rady:
Katarzyna Murmyło

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYODRĘBNIONYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W DZIELNICY PÓŁNOC W ZGORZELCU

RYSUNEK PLANU

skala 1:1000

Załącznik nr 1
do uchwały Nr 327/2021
Rady Miasta Zgorzelec
z dnia 28 września 2021 r.



LEGENDA

Granice obszaru objętego planem

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalna linia zabudowy

Granica strefy sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza

Granica strefy sanitarnej do 50 m od cmentarza

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 – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej
- M/U – Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- MW – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U – Teren zabudowy usługowej
- UP – Teren zabudowy usługowo-produkcyjnej
- ZP – Teren zieleni urządzonej
- ZK – Teren zieleni krajobrazowej
- ZLP – Teren parku leśnego
- ZD – Teren ogrodów działkowych
- ZC – Teren cmentarza
- UKr – Teren zabudowy usług sakralnych
- ZP/KS – Teren zieleni urządzonej, teren parkingu
- E – Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- KDG – Teren drogi publicznej głównej
- KDL – Teren drogi publicznej lokalnej
- KDD – Teren drogi publicznej dojazdowej
- KDW – Teren drogi wewnętrznej
- KPJ – Teren ciągu pieszo - jezdnego
- KPR – Teren ciągu pieszo - rowerowego

OZNACZENIA INFORMACYJNE

Granica obszaru kolejowego

2.828 Powierzchnia terenu w hektarach

11/7 Numery działek

Załącznik nr 2 do uchwały nr 327/2021
Rady Miasta Zgorzelec
z dnia 28 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Miasta Zgorzelec nie uwzględnia następujących uwag do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych w Dzielnicy Ujazd Północ w Zgorzelcu:

1. Części uwagi wniesionej przez osobę fizyczną pismem dnia 14.05.2021 r. dotyczącej działek nr: 34/13, 35/5, 36/1 36/7 AM 2, obręb IX Zgorzelec w zakresie następujących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) wysokość budynku od poziomu drogi dojazdowej nie większa niż 8 m;

2) liczba kondygnacji budynków nie większa niż trzy jednak druga kondygnacja powinna zaczynać się od poziomu drogi dojazdowej;

3) geometria dachu - dopuszcza się dachy płaskie, których powierzchnia zabudowy nie przekracza 15% powierzchni zabudowy wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 327/2021
Rady Miasta Zgorzelec
z dnia 28 września 2021 r.

Rozstrzygniecie 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.