



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 października 2021 r.

Poz. 4646

UCHWAŁA NR 328/2021 RADY MIASTA ZGORZELEC

z dnia 28 września 2021 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Ujazd Południe w Zgorzelcu, zatwierdzonego uchwałą nr 175/2016 Rady Miasta Zgorzelec z dnia 28 czerwca 2016 r.

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 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), w związku z uchwałą nr 204/2020 z dnia 29 września 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy Ujazd Południe w Zgorzelcu, zatwierdzonego uchwałą nr 175/2016 Rady Miasta Zgorzelec z dnia 28 czerwca 2016 r.

RADA MIASTA ZGORZELEC

po stwierdzeniu, że przedmiotowa zmiana planu miejscowego 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. Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy Ujazd Południe w Zgorzelcu, zwana 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni;
- 4) 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;

5) 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 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) 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) **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 najwyższej położonej części tego obiektu.

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

- 1) **M/U** - teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 2) **MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 3) **U** - teren zabudowy usługowej;

- 4) **KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej;
- 5) **KDD/KDW** - teren drogi publicznej dojazdowej, teren drogi wewnętrznej.

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 - na terenach **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;
- 5) dla zabudowy istniejącej 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 **MW/U** i **M/U** kwalifikuje się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

§ 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 szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w sąsiedztwie obszaru kolejowego oznaczonego na rysunku planu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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) 500 m² dla terenów **M/U, MW/U, 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 terenów **M/U, MW/U, U**,
 - b) 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) drogi publiczne i wewnętrzne – **KDD, KDD/KDW**,
 - b) 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 – 2 miejsca postojowe na 100 m² 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 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:
 - 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;
- 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. 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**

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - zabudowa usługowa, w tym hotele, motele, obiekty zamieszkania zbiorowego,
 - 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 nie większa niż 15 m,

- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 4,
- d) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,10,
 - maksymalna – 3,50,
- 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 80% działki budowlanej,
- g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 18% powierzchni działki budowlanej.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- usługi nieuciążliwe;

b) uzupełniające:

- ogrodnictwo,
- drogi rowerowe i ciągi piesze,
- parkingi,
- drogi wewnętrzne,
- zielenie urządzone;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) budynek mieszkalny jednorodzinny dopuszcza się jako wolnostojący, bliźniaczy lub szeregowy,
- b) ogrodnictwo dopuszcza się wyłącznie jako komercyjne uprawy warzyw i kwiatów;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 3,
- 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 60% działki budowlanej,
- g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - zabudowa usługowa w tym hotele, motele, obiekty zamieszkania zbiorowego,
 - 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 nie większa niż 18 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 4,
 - d) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,10,
 - maksymalna – 3,5,
 - 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 18% powierzchni działki budowlanej.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDD/KDW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) droga publiczna dojazdowa,
 - b) droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 7 m do 12 m,
 - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna dojazdowa,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 5 m do 14 m,
 - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zgorzelec.

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

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

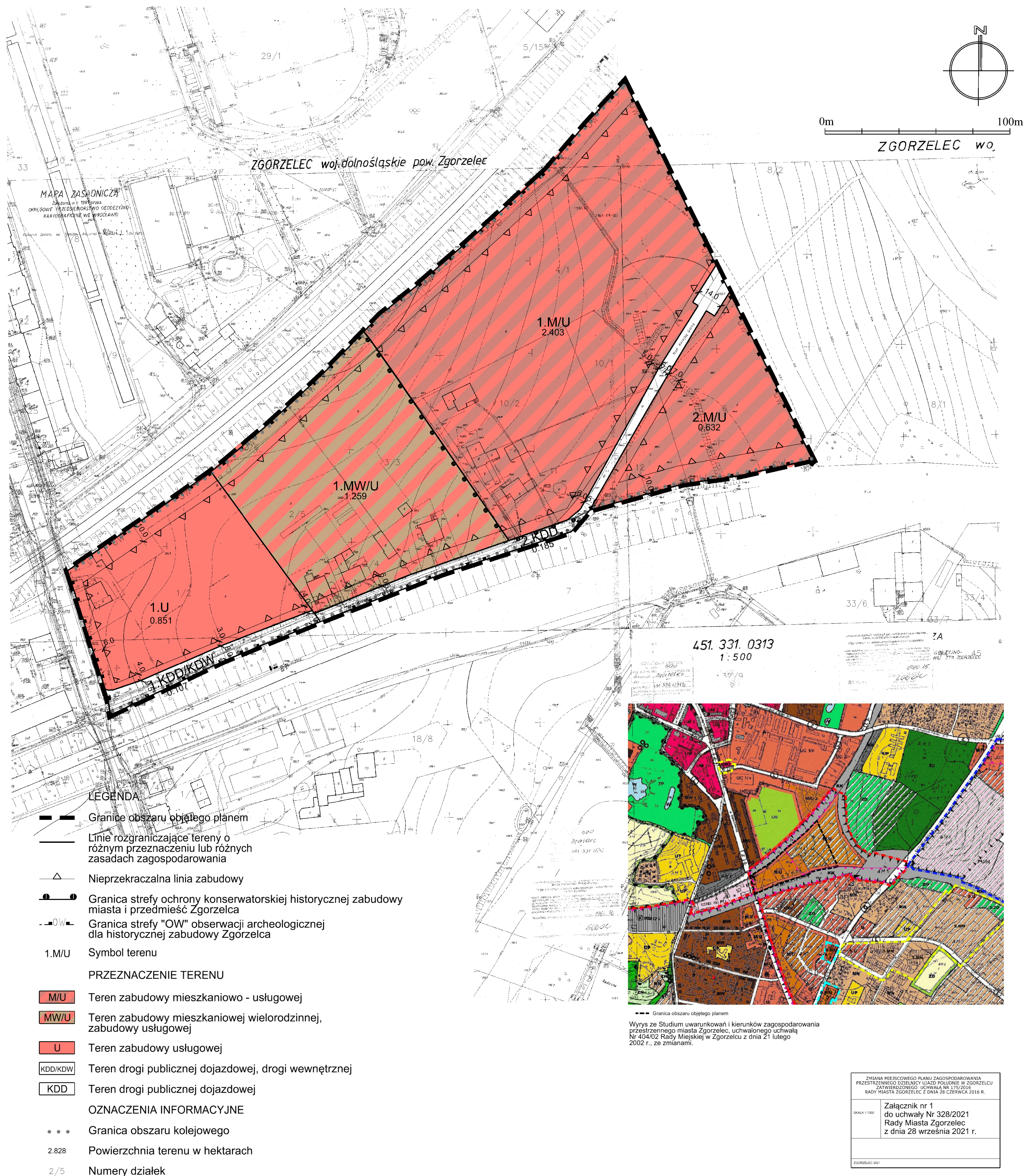
Przewodnicząca Rady:
Katarzyna Murmyło



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIELNICY UJAZD POŁUDNIE W ZGORZELCU, ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 175/2016 RADY MIASTA ZGORZELEC Z DNIA 28 CZERWCA 2016 R.

RYSUNEK PLANU

skala 1:1000



Załącznik nr 2 do uchwały nr 328/2021
Rady Miasta Zgorzelec
z dnia 28 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do wyłożonego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Ujazd Południe w Zgorzelcu, zatwierdzonego uchwałą nr 175/2016 Rady Miasta Zgorzelec z dnia 28 czerwca 2016 r. nie wniesiono uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 328/2021
Rady Miasta Zgorzelec
z dnia 28 września 2021 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.