



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 2 lipca 2018 r.

Poz. 3311

UCHWAŁA NR 390/2018 RADY MIASTA ZGORZELEC

z dnia 19 czerwca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego terenu położonego 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 2018 r., poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałą nr 278/2017 z dnia 29 sierpnia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla wyodrębnionego terenu położonego 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 176/2016 Rady Miasta Zgorzelec z dnia 28 czerwca 2016 r.:

uchwala co następuje

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego terenu położonego 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;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak takich przestrzeni.

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) symbol terenu,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 2) oznaczenia informacyjne - powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 2) **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;
- 3) **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;
- 4) **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;
- 5) **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 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.

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

- 1) **MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 2) **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 12 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wysokość, o której mowa w pkt 1 nie dotyczy masztów i wież telefonii komórkowej, dla których nie może być większa niż 5m;
- 3) na obszarze planu dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów małej architektury;
- 4) zakazuje się:
 - a) lokalizacji:

- tymczasowych obiektów budowlanych,
- blaszanych: garaży i budynków gospodarczych,
- b) stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych ścian zewnętrznych budynków;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, o ile linie zabudowy nie stanowią inaczej;
- 6) ustalenia dotyczące kolorystyki budynków: zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki obiektów budowlanych i materiałów budowlanych, w szczególności stosowania kolorów: różowego, niebieskiego i fioletowego.

§ 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) zakazuje się prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) tereny MN/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: Na całym obszarze planu wyznacza się strefę ochrony archeologicznej, w której obowiązuje wymóg prowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 600 m² dla terenów 3MN/U,
 - b) 250 m² dla terenów 1MN/U i 2MN/U,
 - c) 2 m² dla infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 5 m dla terenów MN/U,
 - b) 1 m dla infrastruktury technicznej;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o:
 - a) drogi wewnętrzne - 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, w tym garaż, na 1 lokal mieszkalny,
- dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,

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

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

1) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu związanego z zagospodarowaniem na terenie planu;

2) sieci infrastruktury technicznej obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody,
- b) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje:

- a) rozdzielnicy system odprowadzania ścieków komunalnych i wód opadowych,
- b) 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 z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania lub ich infiltracji do gruntu w obrębie działki,
- c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych;

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) wymóg stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: gaz, olej opałowy, drewno, biomasa lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania, z dopuszczeniem energii z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii;

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 pozyskiwaną 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,
- d) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie.

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 11. Dla 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 urządzone;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - budynek mieszkalny jednorodzinny dopuszcza się jako wolnostojący, bliźniaczy lub szeregowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz 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 12 m,
 - c) liczba kondygnacji budynków nie większa niż 3,
 - d) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,10,
 - maksymalna - 1,00,
 - e) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorze grafitowym, ceglastym lub brązowym o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN/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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie większa niż 12 m,

b) liczba kondygnacji budynków nie większa niż 2,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,10,
- maksymalna - 1,00,

d) geometria dachu - dachy strome, dwu lub wielospadowe, o symetrycznych nie mijających się połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorze grafitowym, ceglastym lub brązowym o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,

e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

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

1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 8 do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zgorzelec.

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

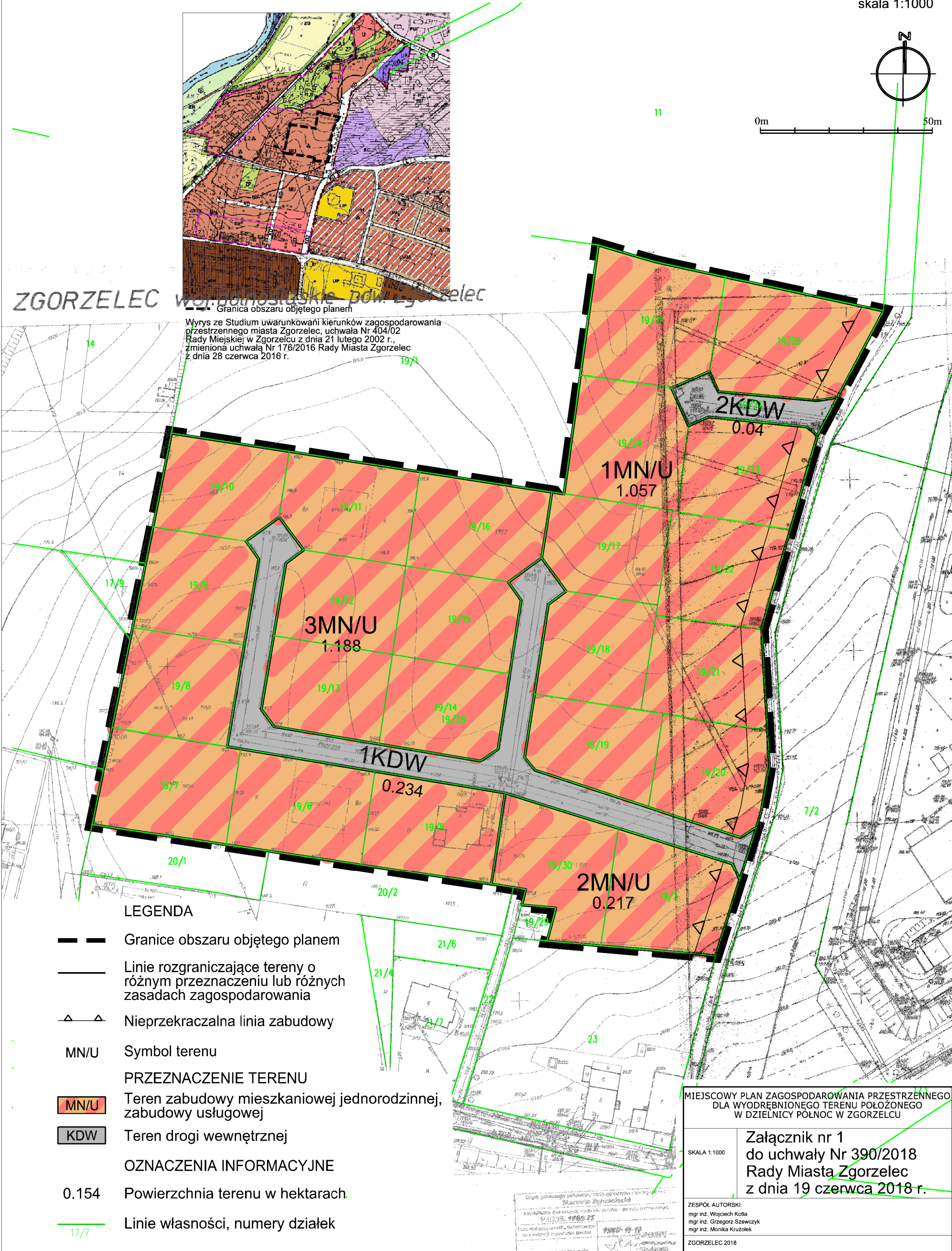
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady:
Z. Barczyk



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYODRĘBNIONEGO TERENU POŁOŻONEGO
W DZIELNICY PÓŁNOC W ZGORZELCU

RYСУNEK PLANU
skala 1:1000



Załącznik nr 2
do uchwały Nr 390/2018
Rady Miasta Zgorzelec
z dnia 19 czerwca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Miasta Zgorzelec nie uwzględnia następujących uwag złożonych do wyłożonego dwukrotnie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wydzielonego terenu położonego w Dzielnicy Północ w Zgorzelcu:

- 1) uwagi osób fizycznych, wniesionej pismem dnia 21.03.2018 r., dotyczącej działek nr 19/3, 19/5 – 19/28, 19/30 obręb 0013 Zgorzelec, w zakresie:
 - a) wpisania do projektu planu wymogu przeznaczenia na terenach przeznaczonych pod zabudowę nie mniej niż 10% powierzchni biologicznie czynnej na zieleń wysoką poprzez dopisanie do §2 projektu planu następujących punktów:
 - „6) granica systemu przyrodniczego miasta - należy przez to rozumieć granicę, w obrębie której, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, obowiązuje przeznaczenie nie mniej niż 10% powierzchni biologicznie czynnej na zieleń wysoką,
 - "7) zieleń wysoka - należy przez to rozumieć drzewa o docelowej wysokości nie mniejszej niż 5 m.",
 - b) dopisania w §5 punktu 4 o następującym brzmieniu: „4) na terenach MN/U obowiązują wymagania związane z położeniem w obrębie granicy systemu przyrodniczego miasta",
 - c) wykreślenia §4 pkt 4 - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką (...),
 - d) dopisania do §4 projektu Planu punktu o następującym brzmieniu: "5) na obszarze obowiązuje zakaz: a) budowy ogrodzeń o przesłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych lub z blachy oraz które posiadają mniej niż 50% powierzchni, liczonej po obrysie, przeznaczonej na prześwity, d) instalowania reklam wielkoformatowych, e) instalowania reklam ruchomych",
 - e) zastąpienia §11 pkt 3 lit. f) zapisami o brzmieniu: "powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej",
 - f) dopisania do §4 pkt 3 zakazuje się lokalizacji:
 - c) urządzeń telekomunikacyjnych i stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - d) masztów i anten nadawczych;
 - e) innych obiektów o charakterze szczególnie uciążliwym lub szkodliwym dla mieszkańców;
- 2) uwagi osób fizycznych, wniesionej pismem dnia 30.03.2018 r., dotyczącej działek nr 19/3, 19/5 – 19/28, 19/30 obręb 0013 Zgorzelec, w zakresie:
 - a) wykreślenia w projekcie planu zapisu w §4. punkt 4 i zastąpienia go zapisem następującej treści:
 - "a) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego lub garażu o długości nie większej niż 6,5m i wysokości nie większej niż 3m bezpośrednio przy granicy działki

budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m ścianą bez okien i drzwi o ile linie zabudowy nie stanowią inaczej",

- "b) na budynku gospodarczym, garażu i obiekcie małej architektury dopuszczalna jest geometria dachu jednospadowa".

Załącznik nr 3
do uchwały Nr 390/2018
Rady Miasta Zgorzelec
z dnia 19 czerwca 2018 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.

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