



Zgorzelec, dnia 07 sierpnia 2024r.

WGPA.6727.154.2024

**Wydział Przygotowania
i Realizacji Inwestycji
w/m**

Dotyczy: wniosku z dnia 07 sierpnia 2024r. w sprawie wydania wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 7 (Obr. II, AM-5).

**WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYODRĘBNIONEGO TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: LUBAŃSKIEJ,
KS. JANA KOZAKA, GROSZOWEJ I FABRYCZNEJ W DZIELNICY PÓŁNOC W ZGORZELCU**

Zgodnie z obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego dla wyodrębnionego terenu położonego w rejonie ulic: Lubańskiej, Ks. Jana Kozaka, Groszowej i Fabrycznej w Dzielnicy Północ w Zgorzelcu uchwalonym przez Radę Miasta Uchwałą Nr 64/2019 z dnia 23 kwietnia 2019r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego dnia 11 maja 2019 roku, poz. 3164 informuję, że działka nr 7 (Obr. II, AM-5) znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem 1U - teren zabudowy usługowej, 2U - teren zabudowy usługowej oraz 2KDD – teren drogi publicznej dojazdowej. Przedmiotowa działka położona jest w granicach strefy "OW" obserwacji archeologicznej dla historycznej zabudowy Zgorzelca. Na terenie działki znajduje się nieprzekraczalna linia zabudowy.

**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 m²;
- 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 ładu 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: wnetrz 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 m² dla terenu MN/U,

b) 100 m² dla terenów M/U, MW/U, U i U/UC,

c) 50 m² dla terenu UKr,

d) 16 m² dla terenu KS, ZP/KS,

e) 2 m² 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 m² powierzchni użytkowej,
 - b) obowiązują 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 obowiązują:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej i lokalnych źródeł ciepła,
 - b) ustala się stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z 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 obowiązują:
 - a) rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji,
 - b) realizacja sieci i urządzeń zapewniających dostęp do publicznej sieci telefonicznej oraz Internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu,
 - c) budowa sieci telekomunikacyjnych oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej;
- 10) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie.

§ 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

§ 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,
 - zieleni 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 najniższym 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,
 - zieleni 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.

§ 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.

**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.

W załączeniu wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Zagospodarowania Przestrzennego dla wyodrębnionego terenu położonego w rejonie ulic: Lubańskiej, Ks. Jana Kozaka, Groszowej i Fabrycznej w Dzielnicy Północ w Zgorzelcu.

Dodatkowo informuję, że obecnie zakończono procedurę zmiany przedmiotowego Planu Miejscowego. Projekt zostanie przedstawiony Radzie Miasta do uchwalenia w miesiącu wrześniu.

IX


Z up. Burmistrza
Karolina Bukubowska
Rada Miejska (Wiceprzewodnicząca)

Sporządziła:
Dominika Buczek, ul. Domańskiego 6, pok.08, tel: 75 77 59 900 . wew. 0166

59-900 Zgorzelec
ul. Domańskiego 7
tel. 75 77 59 900

www.zgorzelec.eu
urząd@zgorzelec.eu

Burmistrz Miasta zapewnia rzetelność i przejrzystość przetwarzania danych osobowych.
Szczegółowe informacje o przetwarzaniu danych osobowych dostępne są w BIP-ie (<https://zgorzelec.bip.info.pl>) przy opisie poszczególnych spraw oraz w siedzibie Urzędu.

NC
0.048

1U
0.91

