



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 21 stycznia 2014 r.

Poz. 315

UCHWAŁA NR 387/2014 RADY MIASTA ZGORZELEC

z dnia 14 stycznia 2014 r.

w sprawie uchwalenia Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy Ujazd Południe w Zgorzelcu w rejonie Alei Ujazdowskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594, zm. z 2013r. poz. 645 i poz. 1318) i art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647, zm. z 2013 poz. 951, poz. 1445, poz. 21, poz. 405, poz. 1238), w związku z Uchwałą Nr 297/2013 Rady Miasta Zgorzelec z dnia 26 marca 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy Ujazd Południe w Zgorzelcu w rejonie Alei Ujazdowskiej oraz po stwierdzeniu, że nie naruszone zostały ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zgorzelec, przyjętego Uchwałą Nr 404/02 Rady Miasta Zgorzelec z dnia 21 lutego 2002 r., zmienionym Uchwałami Rady Miasta Zgorzelec: Nr 191/08 z dnia 08 lipca 2008 r., Nr 309/09 z dnia 07 października 2009 r., Nr 311/09 z dnia 07 października 2009 r., Nr 328/09 z dnia 30 listopada 2009 r., Nr 398/10 z dnia 7 lipca 2010 r., Nr 403/10 z dnia 07 lipca 2010 r., Nr 72/2011 z dnia 21 czerwca 2011 r., Nr 332/2013 z dnia 25 czerwca 2013 r., **Rada Miasta Zgorzelec** uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się Zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy Ujazd Południe w Zgorzelcu w rejonie Alei Ujazdowskiej, zwaną dalej planem, której granice wskazuje rysunek planu w skali 1:1000.

2. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1- rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy (wraz z oznaczeniem odległości od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania);
- 4) symbol terenu złożony z oznaczenia cyfrowo-literowego.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, nie będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 2) **jaskrawa kolorystyka** - należy przez to rozumieć stosowanie intensywnych, nasyconych odcieni kolorów: żółtego, różowego, fioletowego, czarnego, zielonego i niebieskiego;
- 3) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą Uchwałą;
- 4) **przeznaczenie podstawowe** - należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który przeważa na danym terenie;
- 5) **przeznaczenie dopuszczalne** - należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia podstawowe przeznaczenie terenu i z nim nie koliduje;
- 6) **ponadnormatywne oddziaływanie** - zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia gruntu i wód;
- 7) **symbol terenu** - należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne złożone z oznaczenia cyfrowo-literowego;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 9) **tymczasowym zagospodarowaniu** – należy przez to rozumieć określony w planie sposób korzystania z terenu do momentu docelowego zainwestowania, zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym w ustaleniach niniejszego planu;
- 10) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz obiekty małej architektury, w tym place zabaw i urządzenia sportowe;
- 11) **usługi uciążliwe** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które powodują ponadnormatywne oddziaływania w emisji substancji i energii oraz będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć kategorie usług dopuszczone do realizacji w granicach obszaru objętego planem, takie jak:
 - a) finanse - związane z pośrednictwem finansowym – działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi i sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi,
 - b) niepubliczne usługi oświaty - działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
 - c) obsługa firm i klienta - usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań i projektów, reklamą oraz działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych, biura i agencje turystyczne, biura podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, siedziby firm i urzędów,

- d) usługi drobne – usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, intrologatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie filmów.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MW/MN** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **ZP** - teren zieleni urządzonej;
- 3) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w granicach obszaru objętego niniejszym planem:

- 1) zabrania się realizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm;
- 3) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy;
- 4) dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów tylko w miejscu lokalizacji lokali usługowych;
- 5) lokalizacja instalacji wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii, wykorzystującego energię promieniowania słonecznego, o których mowa w §14 pkt.4) lit. b) tylko na dachach budynków.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania usług uciążliwych;
- 2) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której ponadnormatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) nakaz odprowadzania i podczyszczania ścieków i wód opadowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 4) przed podjęciem działalności inwestycyjnej ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami 1-3MW/MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej .

§ 7. Obszar objęty planem zlokalizowany jest poza strefami ochrony konserwatorskiej. Nie ustala się warunków zagospodarowania terenów wynikających z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zmianami).

§ 9. 1. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,0 m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
 - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji.

2. Pozostałe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 10. W granicach terenu objętego planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 11. Na terenie objętym planem ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 220 m²;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 7 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 45⁰ do 135⁰.

§ 12. W granicach terenu objętego planem nie występują obszary wymagające określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów w tym zakazu ich zabudowy.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dostępność komunikacyjna dla terenów oznaczonych symbolami 1-3 MW/MN zapewniona poprzez drogę wewnętrzną 1 KDW wchodzącą w ciąg powiązań komunikacyjnych z drogą publiczną –Aleją Ujazdowską znajdującą się poza obszarem objętym planem;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6 m,
 - b) realizacja zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej, w tym realizacja placów do zawracania,
 - c) w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej należy, w zależności od potrzeb lokalizować chodniki i/lub ścieżki rowerowe.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę obiektów infrastruktury technicznej, w tym zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;

- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków: ustala się sposób odprowadzenia ścieków bytowych grawitacyjnym lub grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) w przypadku realizacji sieci gazowych na obszarze objętym planem ustala się możliwość wykonania przyłączy,
 - b) zakazuje się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
 - a) ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach w granicach własnej nieruchomości;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
 - a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

§ 15. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz.647 ze zmianami) w wysokości 30%.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe.

§ 16. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MW/MN**, **2 MW/MN**, **3 MW/MN** :

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nieuciążliwe przy czym łączna powierzchnia całkowita przeznaczona na usługi nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - b) urządzenia towarzyszące, o których mowa w §3 pkt.10;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu :
 - od 4m do 6m dla terenu 1 MW/MN,
 - od 4m do 6m dla terenu 2 MW/MN,
 - od 4m do 5m dla terenu 3 MW/MN,
 - b) lokalizacja zabudowy musi być zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej i innymi przepisami odrębnymi w zakresie sytuowania budynków,
 - c) zakaz lokalizowania wolnostojących zespołów garażowych oraz zabudowy gospodarczej,

- d) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji zabudowy oraz ogrodzeń,
 - e) wprowadza się nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych poszczególnych budynków zlokalizowanych w granicach terenu;
 - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maksimum 60% ,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksimum 2.0,
 - minimum 0.36,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 220 m²,
 - i) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku – 5 m,
 - j) ograniczenia podziałów nieruchomości nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej, dróg oraz dojazdów i dojeżdżalnic koniecznych, a także podziałów na powiększenie działki sąsiedniej,
 - k) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%,
 - l) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 12 m dla budynków z dachami spadzistymi ,
 - 10 m dla budynków z dachami płaskimi,
 - m) maksymalna liczba kondygnacji – do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
 - n) zasady kształtowania dachów:
 - dwu - i wielospadowe o nachyleniu pomiędzy 15° - 40°, dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;
 - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu z drogi wewnętrznej 1 KDW;
 - b) warunki parkingowe ustala się:
 - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce postojowe na 55 m² powierzchni użytkowej usług;
 - c) sposób realizacji miejsc parkingowych w formie garaży wbudowanych w budynek mieszkalny lub utwardzonych miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w §14;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 17. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 ZP:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia towarzyszące, o których mowa w §3. pkt.10,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 45%.

§ 18. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KDW:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej;

- 2) zasady zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających od 10m do 23,5 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym:
- a) infrastruktury technicznej,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) zieleni izolacyjnej i urządzonej,
- 4) dopuszcza się realizację skrzyżowań z drogami wewnętrznymi o ruchu okrężnym.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe.

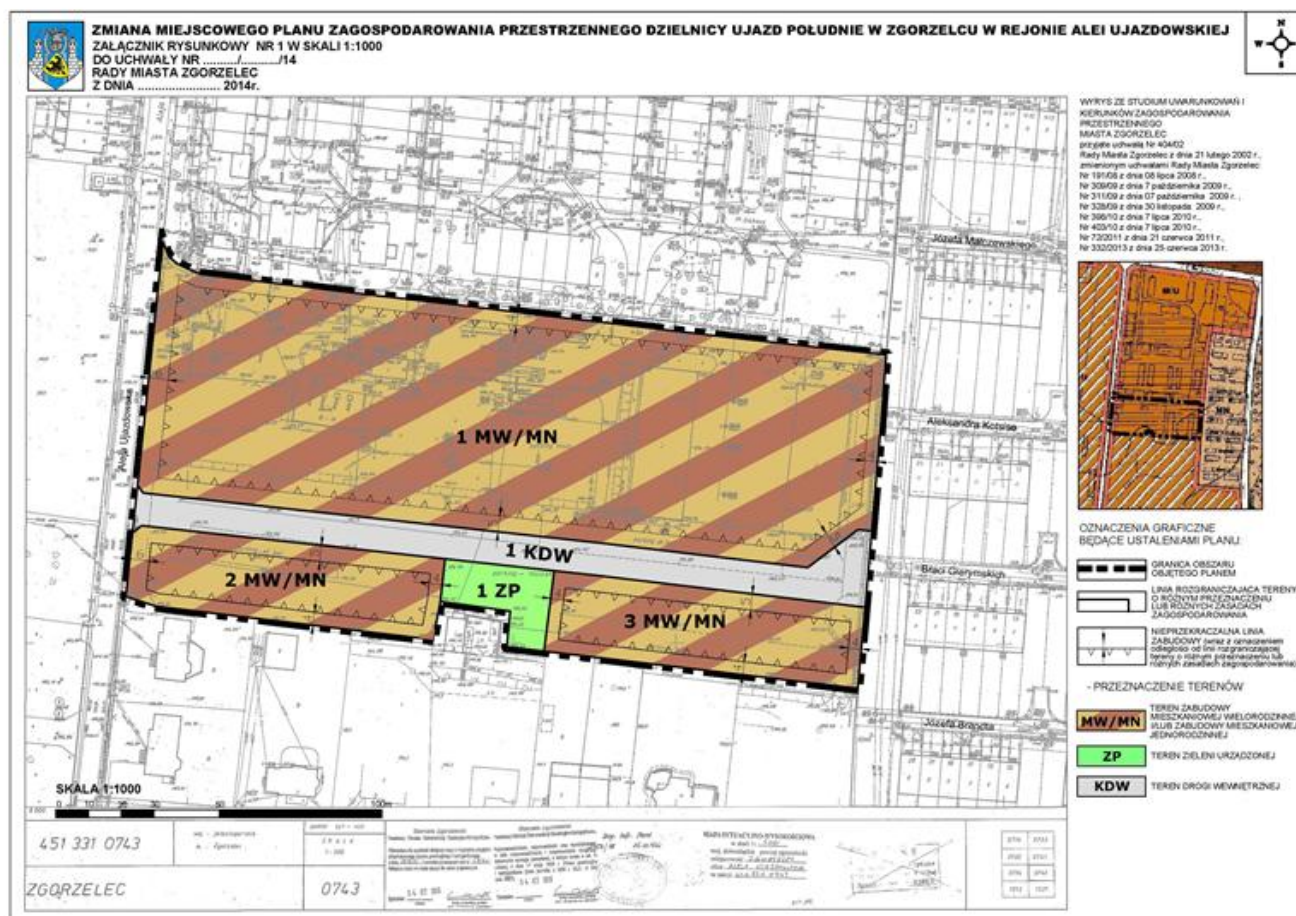
§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zgorzelec.

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

Przewodnicząca Rady:
Z. Barczyk

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 387/2014
Rady Miasta Zgorzelec
z dnia 14 stycznia 2014 r.

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy Ujazd Południe w Zgorzelcu w rejonie Alei Ujazdowskiej.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 387/2014
Rady Miasta Zgorzelec
z dnia 14 stycznia 2014 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu Zmiany Miejsowego Planu
Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy Ujazd Południe w Zgorzelcu w rejonie Alei Ujazdowskiej.**

W terminie przewidzianym Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz.647 ze zmianami) nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 387/2014
Rady Miasta Zgorzelec
z dnia 14 stycznia 2014 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w Zmianie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy Ujazd Południe w Zgorzelcu w rejonie Alei Ujazdowskiej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Ze względu na zasięg przestrzenny obszaru objętego niniejszą zmianą planu miejscowego i przeznaczenia terenu nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.