

UCHWAŁA NR/2021

RADY MIASTA ZGORZELEC

z dnia 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 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2020 r. poz. 293 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:

u c h w a ł a c o n a s t ę p u j e

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. Dane przestrzenne dla planu miejscowego stanowią załącznik nr 4 do uchwały.
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 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) **zieleni krajobrazowa** – należy przez to rozumieć naturalnie ukształtowaną zieleni niską, w formie nieużytków, łąk, pastwisk lub innych do nich podobnych, z niewielkimi skupiskami zakrzewień i zadrzewień;
- 8) **park leśny** - należy przez to rozumieć zieleni 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 - mierzona według wytycznych zawartych w przepisach odrębnych,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami - mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej 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 – elektroenergetyka;
- 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: wewnątrz 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 m² 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 postojowe 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 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 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, 9MN, 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 ceglonym, 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 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 ceglonym, brązowym, grafitowym, czarnym lub szarym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie,
 - f) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 17.

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,

- zieleni urządzonej;
- 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.

§ 18.

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,
 - zieleni urządzonej;
- 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 rozbiorę,
 - 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.

§ 19.

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,
 - zieleni urządzonej;

- 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.

§ 20.

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.

§ 21.

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 przeladunkiem 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.

§ 22.

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.

§ 23.

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.

§ 24.

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.

§ 25.

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.

§ 26.

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

§ 27.

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.

§ 28.

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.

§ 29.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - zieleń urządzonej,
 - 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.

§ 30.

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.

§ 31.

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.

§ 32.

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.

§ 33.

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:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów położonych
w Dzielnicy Ujazd Północ w Zgorzelcu

- 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.

§ 34.

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 15 m,
 - dla terenu **3KDW** – 6 m,
 - dla terenu **4KDW** – od 4 m do 6 m,
 - dla terenu **5KDW** - 10 m,
 - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

§ 35.

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

- 1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszo - jezdny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 6 m,
 - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36.

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

§ 37.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zgorzelec.

§ 38.

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

§ 39.

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