

**UCHWAŁA NR IV/15/2011
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH
z dnia 3 lutego 2011r**

w sprawie zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
w rejonie ulicy Wojska Polskiego, Cichej i Spacerowej w Ziębicach

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Ziębicach nr XXIV/161/08 z dnia 3 października 2008 roku

Rada Miejska w Ziębicach uchwala co następuje:

Rozdział 1

Zakres regulacji

§1.1. Stwierdza się zgodności zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulicy Wojska Polskiego, Cichej i Spacerowej w Ziębicach z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulicy Wojska Polskiego, Cichej i Spacerowej w Ziębicach.

3. Granice obszaru objętego uchwałą wyznaczono zgodnie z rysunkiem planu.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 ,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu,
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulicy Wojska Polskiego, Cichej i Spacerowej w Ziębicach,
- 2) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć: inwestycje z zakresu łączności publicznej, przewody lub urządzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektrycznej, gazowej, telekomunikacyjnej, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń, w tym stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, dojścia i dojazdy do obiektów budowlanych, obiekty małej architektury,
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym,
- 4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość ustalona dla obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej,
- 5) zabudowie usług oświatowych, sportu i rekreacji- należy przez to rozumieć budynki służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców gminy Ziębice w zakresie edukacji, sportu i rekreacji np. hale widowiskowo sportowe, szkoły, centra kultury, rozrywki.

Rozdział 2

Ustalenia

§2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

Teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem - U

Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usług oświatowych, sportu i rekreacji,
- 2) dopuszcza się realizację usług hotelarskich,
- 3) dopuszcza się realizację usług handlu i gastronomii (o powierzchni sprzedażowej do 400 m²) w powiązaniu z zabudową usług oświatowych, sportu i rekreacji,
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, urządzenie miejsc postojowych i parkingowych z wykluczeniem budynków garażowych.

§3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zakaz sytuowania nośników reklamowych nie związanych z działalnością dopuszczoną ustaleniami planu.
2. Dopuszcza się realizację nośników reklamowych w formie:
 - a) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 6,0 m,
 - b) tablic, neonów, ekranów o obrysie zewnętrznym nie większym niż 4,5 m².
3. Zakaz realizacji obiektów tymczasowych, z dopuszczeniem ich realizacji na potrzeby prowadzonych robót budowlanych.
4. Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury jako elementów uzupełniających, dla których powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 20% powierzchni terenu.
5. Nakaz zagospodarowania minimum 5% powierzchni terenu zielenią urządzoną z nasadzeniami drzew i krzewów.
6. Ogrodzenia nie mogą być wyższe niż 180 cm, przy czym powyżej 60 cm od poziomu terenu muszą być ażurowe co najmniej w 25 % powierzchni zawartej między słupami.

§4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Zakaz lokalizowania usług uciążliwych przekraczających standardy jakości środowiska poza teren opracowania planu.
2. Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. Przed podjęciem działalności inwestycyjnej związanej z prowadzeniem prac ziemnych ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej ziemi z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie jej zagospodarowanie jako biologicznie czynnej.

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Strefa ochrony krajobrazu kulturowego, której granica obejmuje cały obszar opracowania zmiany planu, ochronie podlega panorama miejscowości i jej dominanty architektoniczne, w której obowiązuje:

- 1) zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych, które swą skalą mogą zakłócić lub przesłonić historyczną panoramę miejscowości wraz z jej najważniejszymi dominantami tj.: wieża ratusza, wieża przy kościele oraz bryła kościoła św. Jerzego, wieża bramy Paczkowskiej, wieża kościoła Piotra i Pawła,
- 2) dostosowanie nowej zabudowy pod względem skali, kształtu pokrycia dachowego, kolorystyki materiałów wykończeniowych do zabudowy istniejącej (z wyłączeniem zabudowy dysharmonizującej).

§6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

1. Wysokość zabudowy – maksymalnie 18,0m,
2. Geometria dachu - dopuszcza się dachy płaskie, spadziste lub owalne,
3. Powierzchnia zabudowy - maksymalnie 90% powierzchni terenu,
4. Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% powierzchni terenu,

§ 7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Dopuszcza się urządzenie ciągu pieszego, którego przebieg orientacyjny przedstawia rysunek planu stanowiącego teren publiczny łączącego ulicę Wojska Polskiego i Różaną z nasadzeniami drzew i

krzewów z zakazem lokalizacji obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

Strefa ochrony pośredniej ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia, która obejmuje cały obszar objęty opracowaniem, ustanowionej Decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr RLSgw/053/17/74 z dnia 31 marca 1974. wyznaczona dla całości terenu. Obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia oraz dopuszczenia wynikające z przedmiotowej decyzji.

§9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości
Przy scaleniu i podziale nieruchomości ustala się kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 20% lub równoległe do granic działek sąsiednich, z dopuszczeniem odstępstwa od tej zasady w przypadku, gdy podział nie jest możliwy ze względu na istniejące linie podziału i ukształtowanie terenu.

§10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Woda - z miejskiej sieci wodociągowej,
2. Odprowadzenie ścieków komunalnych – do sieci kanalizacji sanitarnej.
3. Odprowadzenie ścieków wód opadowych i roztopowych – do sieci kanalizacji deszczowej.
4. Zakaz budowy szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe i technologiczne.
5. Energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej poprzez realizację sieci kablowej doziemnej.
6. Gaz – z sieci gazowej.
7. Telekomunikacja - z sieci telekomunikacyjnej.
8. Ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła wyposażonych w wysokosprawne systemy grzewcze pracujące w oparciu o paliwa ekologiczne. Dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii oraz paliwa stałe, przy zastosowaniu wysokosprawnych i ekologicznych systemów grzewczych.
9. Bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Różanej.
10. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych lub parkingowych na działce według wskaźników:
 - a) 1 miejsce na pokój dla gości w usługach hotelarskich,
 - b) 1 miejsce na $50m^2$ powierzchni użytkowej budynku usługowego,
 - c) przy ustalaniu bilansu miejsc dopuszcza się włączenie miejsc postojowych i parkingowych na ulicach Wojska Polskiego, Różanej i Spacerowej oraz terenach przyległych do ulicy Wojska Polskiego, Różanej i Spacerowej lecz nie więcej niż 70 % wartości bilansu.

§11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Teren do czasu zagospodarowania zgodnego z planem, może być przeznaczony tymczasowo na inne cele publiczne.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§12. 1 Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%. Nie dotyczy gruntów gminnych lub zbywanych na rzecz gminy Ziębice.

2. Wejście w życie uchwały powoduje utratę mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XLVI/382/97 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 31 grudnia 1997 r. w odniesieniu do objętego nim terenu.

3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ziębic.

4. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY

Rady Miejskiej

Marian Domagała
mgr inż. Marian Domagała

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulicy Wojska Polskiego, Cichej i Spacerowej w Ziębicach

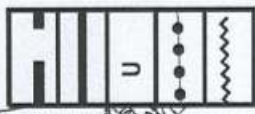
skala 1:1000



ZALACZNIK NR 1
do Uchwały Rady Miejskiej w Ziębicach
Nr IV/15/2011
z dnia 3 lutego 2011 r.

PUBLIKACJA
Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego
Nr
z dnia

OZNACZENIA



- granica obszaru objętego zmianą planu
- linie ograniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- teren zabudowy usługowej
- granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego
- ciąg pieszy - przebieg orientacyjny

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZIĘBICE



granica obszaru objętego zmianą planu



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr IV/15/2011
Rady Miejskiej w Ziębicach
z dnia 3 lutego 2011 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z ze zmianami)

Rada Miejska w Ziębicach rozstrzyga co następuje:

brak uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powoduje brak rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Donat
mgr inż. Marian Domagała

Rozstrzygnięcie
w sprawie sposobu, realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich
finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami)

§ 1. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym
planie zagospodarowania przestrzennego:

- 1) sieć wodociągowa,
- 2) sieć kanalizacji sanitarnej,
- 3) sieć kanalizacji deszczowej.

§ 2. Zadania inwestycyjne, o których mowa w rozstrzygnięciu, finansowane będą zgodnie z
zasadami i zapisami określonymi w wieloletnich planach inwestycyjnych i finansowych
gminy Ziębice, wieloletnich planach rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i
urządzeń kanalizacyjnych oraz strategią gminy Ziębice.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Domagała
mgr inż. Marian Domagała

UZASADNIENIE

do uchwały Nr IV/15/2011
Rady Miejskiej w Ziębicach
z dnia 3 lutego 2011 r

Do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulicy Wojska Polskiego, Cichej i Spacerowej w Ziębicach przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Ziębicach nr XXIV/161/08 z dnia 3 października 2008 roku. Przyjęcie uchwały służy zaspokojeniu potrzeb mieszkańców Ziębic w zakresie obiektów sportowo rekreacyjnych oraz bazy hotelowej. Przewidywane rozwiązania pozwalają na stworzenie harmonijnej całości z istniejącą zabudową miasta oraz uwzględniają w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno estetyczne. Przy sporządzeniu planu dopełnione zostały wymogi formalno – prawne wynikające z obowiązujących przepisów.

Na podstawie art. 42 pkt. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U z 2008 nr 199 poz. 1227) w postępowaniu z udziałem społeczeństwa podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowywania zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu, możliwościach zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz o miejscu, w którym była ona wyłożona do wglądu, możliwościach składania uwag i wniosków, sposobie i miejscu składania uwag i wniosków, wskazując jednocześnie co najmniej 21-dniowy termin ich składania, organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków. W związku z udziałem społeczeństwa przy opracowywaniu planu miejscowego nie wpłynęły wnioski i uwagi do planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 55 pkt. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U z 2008 nr 199 poz. 1227) uzasadnieniem wyboru przyjętego dokumentu jest:

- brak rozwiązań alternatywnych w odniesieniu do regulacji przyjętych w zmianie planu miejscowego,
- uwzględniono ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,
- projekt planu zaopiniował Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny
- nie przeprowadzono postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko,
- brak wniosków i uwag do zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
- monitoring skutków realizacji ustaleń planu miejscowego wynika z konieczności jego aktualizacji do obowiązujących przepisów oraz dokonywania przez Burmistrza Ziębic analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz wniosków w sprawie sporządzenia zmiany planu. Zalecaną metodą analizy skutków realizacji ustaleń zmiany mpzp jest kompleksowa analiza porównawcza przeprowadzana w oparciu o dane uzyskane w toku regularnego monitoringu środowiska przyrodniczego i antropogenicznego. Za najbardziej istotne, uznano monitorowanie następujących zjawisk i procesów:
 - procesu rozwoju infrastruktury służącej ochronie środowiska i minimalizowaniu negatywnych skutków postępującej urbanizacji;
 - zmian jakości poszczególnych komponentów środowiska (m.in. powietrze, wody podziemne, gleby, klimat akustyczny na obszarach zamieszkałych);

Analiza powinna być poparta wizją w terenie. Instrumentem badania jakości środowiska jest monitoring przeprowadzany na podstawie obowiązujących aktów prawnych. Zakres i częstotliwość pomiarów wynika z charakteru inwestycji realizowanych na podstawie ustaleń planu. Analiza powinna stanowić dopełnienie obowiązujących procedur prawnych związanych z procesem inwestycyjnym

BURMISTRZ

dr Antoni Herbowski