

# UCHWAŁA NR V/29/2011 RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH Z DNIA 3 MARCA 2011 R

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części miasta Ziębice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 z 2003 r. poz. 717 ze zmianami) oraz uchwały nr XLI/280/2006 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ziębice

**Rada Miejska w Ziębicach uchwala, co następuje:**

## **Rozdział I Zakres regulacji**

- §1. 1. Stwierdza się zgodność ustaleń niniejszej uchwały ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Ziębicach Nr XXXII/231/01 z dnia 27 kwietnia 2001 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałami : Nr XX/115/08 z dnia 29 kwietnia 2008 r., Nr XX/116/08 z dnia 29 kwietnia 2008 r., Nr XXIII/157/08 z dnia 18 lipca 2008 r., Nr XXVII/174/08 z dnia 14 listopada 2008 r., Nr XLVIII/306/2010 z dnia 30 września 2010 r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Ziębice obejmującego obszar zawarty między ulicami: **Otmuchowską, Przemysłową a granicą administracyjną miasta Ziębice (z wyłączeniem ulicy Otmuchowskiej, Przemysłowej).**
3. Integralnymi częściami uchwały są :
- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 2000,
  - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu 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.
4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, którą elementy zabudowy nie mogą przekraczać powyżej odległości dopuszczalnych wynoszących dla okapów i gzymsów nie więcej niż 0,8 m. Nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 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, pojedyncze zbiorniki na gaz przeznaczone do zasilania instalacji gazowych w budynkach, obiekty małej architektury,
  - 3) standardach jakości środowiska – należy przez to rozumieć zakres wymagań dotyczących ochrony środowiska w tych ochrony powietrza, wody, gleby lub ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami lub polami elektromagnetycznymi określonych w przepisach szczególnych,
  - 4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość ustalona dla obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej,
  - 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12<sup>o</sup>,

- 6) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 12<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>, jeżeli przepisy szczególnie nie stanowią inaczej.
5. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
  - 1) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym lub literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
  - 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej tożsama z granicą strefy obserwacji archeologicznej,
  - 5) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego,
  - 6) stanowiska archeologiczne, obiekty zabytkowe.
6. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia ogólne.**

#### **§2. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:**

- 1) tereny zabudowy zagrodowej – o symbolu **RM**,
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – o symbolu **MW**,
  - 3) tereny zabudowy usługowej – o symbolu **U**,
  - 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – o symbolu **P**,
  - 5) tereny rolnicze – o symbolu **R**,
  - 6) tereny rolnicze do zalesienia – o symbolu **RL**,
  - 7) tereny lasów – o symbolu **ZL**,
  - 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – o symbolu **WS**,
  - 9) tereny dróg publicznych – o symbolu **KD-D, KD-Z**,
2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych zasadach zagospodarowania zostały oznaczone dodatkowym symbolem cyfrowym.

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

- 1 Na terenach zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej ustala się zakaz lokalizowania punktów skupu, składów, oraz działalności uciążliwych powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska ustalonych dla przedmiotowych terenów.
- 2 Dla ogrodzeń od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych obowiązują:
  - wysokość ogrodzenia do 160 cm;
  - nakaz zastosowania elementów ażurowych powyżej 60 cm od poziomu terenu co najmniej w 25 % powierzchni zawartej między słupami ogrodzeniowymi.
- 3 Dopuszcza się realizację nośników reklamowych w formie:
  - 1) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 6,0 m,
  - 2) tablic, neonów, ekranów o obrysie zewnętrznym nie większym niż 4m<sup>2</sup>, nie posiadających migających efektów świetlnych.

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

1. Zakaz lokalizowania działalności usługowych, produkcyjnych przekraczających standardy jakości środowiska poza teren wyznaczony dla ich realizacji.
2. Nakaz podczyszczania i zneutralizowania węglowodorów ropopochodnych i innych substancji chemicznych w ściekach wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem do odbiornika.
3. Przy prowadzeniu prac budowlanych związanych z realizacją obiektów budowlanych ustala się zakaz zmiany ukształtowania terenu poprzez wykonanie trwałych nasypów i wykopów oraz zmiany stosunków wodnych.

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

1. Obiekty zabytkowe - dom mieszkalny – Przemysłowa 45, ochroną konserwatorską objęto obiekt o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Zasób gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany. Zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu. Dla prac remontowych, modernizacyjnych, związanych z rozbudową i przebudową obiektu i prac rozbiórkowych należy uzgodnić zakres prac z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę budynku, stosować tradycyjne materiały budowlane, używać kolorystyki właściwej dla historycznych obiektów. Utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny, zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; ewentualne zmiany w tym zakresie dostosować do charakteru budynku, utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, elementy instalacji technicznych projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów. Umieszczenie reklam lub innych tablic, niezwiązanych z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione.
2. Strefa ochrony konserwatorskiej, której granice określono na rysunku planu. Działalność konserwatorska w strefie zmierza do zachowania i wyeksponowania zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego (tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linii zabudowy, wnętrz urbanistycznych, kompozycji zieleni) oraz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali, bryły oraz zastosowanych historycznych materiałów. Należy uzyskać uzgodnienia ze służbami konserwatorskimi wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie budowy obiektów kubaturowych oraz przebudowy, rozbudowy i rozbiórki istniejących budynków. Należy usunąć elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych..
3. Strefa obserwacji archeologicznej, tożsama ze strefą ochrony konserwatorskiej, której granice określono na rysunku planu. Przed uzyskaniem pozwolenia na prowadzenie prac ziemnych na obszarze objętym strefą należy uzyskać wytyczne Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków co do konieczności prowadzenia prac ziemnych za pozwoleniem konserwatorskim. Powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę przed realizacją inwestycji tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywanych robót budowlanych
4. Strefa ochrony krajobrazu kulturowego obejmująca cały obszar objęty planem, której granice określono na rysunku planu. Ochronie podlega panorama miejscowości i jej dominanty architektoniczne, w której obowiązuje:
  - a) 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, pozostawienie do śmierci technicznej obiektów stanowiących takie zakłócenie,
  - b) dostosowanie nowej zabudowy pod względem skali, kształtu pokrycia dachowego, kolorystyki materiałów wykończeniowych do zabudowy istniejącej ( z wyłączeniem zabudowy dysharmonizującej).
5. Stanowiska archeologiczne - w obrębie stanowiska oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych) należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich

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

Na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolem KD-D, KD-Z dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, nośników reklamowych z zachowaniem warunków określonych w §3 ust.3 uchwały, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych o powierzchni zabudowy do 25m<sup>2</sup> i wysokości do 4,0m, jeżeli ich lokalizacja nie stwarza zagrożenia dla ruchu drogowego oraz jest zgodna z przepisami szczególnymi.

**§ 7.** 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.

1. Strefa ochrony pośredniej ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia, która obejmuje cały obszar objęty opracowaniem, ustanowionej Decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr RLSgwl 053/17/74 z dnia 31 marca 1974. wyznaczona dla całości terenu. Obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia oraz dopuszczenia wynikające z przedmiotowej decyzji.
2. Granica terenu zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi Q1% (zasięg powodzi stuletniej). Na terenie w strefie fundamenty nowo realizowanych obiektów powinny być odpowiednio skonstruowane i głęboko posadowione na warstwach gruntów, które nie ulegną rozmyciu. Elementy obiektów powinny uwzględniać zalanie oraz siłę naporu wody. Ustala się zakaz lokalizowania inwestycji mogących spowodować skażenie środowiska w przypadku zalania wodami powodziowymi.

**§ 8.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości.

- 1 Przy scaleniu i podziale nieruchomości ustala się:
  - 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90<sup>o</sup> 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
  - 2) szerokość frontu działki: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 16,0m, maksymalnie 35,0m.
- 2 Szerokość nowowydzielanych dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających (pas drogowy) minimum 8,0 m. Dopuszcza się zmniejszenie szerokości do 6,0m w przypadku dojazdu do nie więcej niż 3 działek budowlanych.
- 3 Na drogach zamkniętych dojazdowych do więcej niż 3 działek budowlanych ustala się nakaz stosowania placu manewrowego na zamknięciu drogi o wymiarach w liniach rozgraniczających min. 12,5 x 12,5 m.
- 4 Zasady podziału określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą:
  - 1) podziału terenu dla powiększenia działki sąsiedniej,
  - 2) podziału terenu pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

- 1 Linia elektroenergetyczna ze strefą techniczną wynosząca 7,0m od osi linii elektroenergetycznej 20,0kV, 15,0m od osi linii elektroenergetycznej 220,0kV. W obrębie strefy obowiązuje zakaz zabudowy oraz prowadzenia działań w sposób zagrażający prawidłowej eksploatacji sieci. W przypadku skalowania doziemnego linii elektroenergetycznej ustalenia dotyczące strefy nie obowiązują.
- 2 Wzdłuż górnych krawędzi terenów wód śródlądowych obowiązuje zakaz zabudowy w pasie terenu o szerokości min. 3,0 m. W przypadku skanalizowania rowu odstępuje się od zakazu.

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

1. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa dla ruchu drogowego i prawidłowej eksploatacji drogi.
2. W przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z urządzeniami infrastruktury technicznej ich przebudowa będzie możliwa po uzyskaniu od zarządcy sieci warunków na przebudowę i zawarciu stosownej umowy o usunięciu kolizji.

3. Do urządzeń infrastruktury technicznej należy zapewnić dostęp w celach modernizacyjnych i usunięcia awarii.
4. Dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł energii z wykluczeniem turbin wiatrowych umieszczonych na masztach o wysokości większej niż 35,0m.
5. Zaopatrzenie w wodę – poprzez podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej. Właścicielowi gruntu przysługuje prawo do korzystania z wód stanowiących jego własność oraz z wody podziemnej znajdującej się w jego gruncie. Nie stanowi to prawa do wykonywania urządzeń wodnych bez wymaganego pozwolenia wodnoprawnego.
6. Kanalizacja sanitarna – odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych nastąpi do sieci kanalizacyjnej w oparciu o istniejącą oczyszczalnię ścieków dla miasta i gminy Ziębice. Do czasu realizacji sieci dopuszcza się budowę indywidualnych oczyszczalni ścieków dla ścieków bytowych.
7. Kanalizacja deszczowa - zakłada się odprowadzenia ścieków wód opadowych i roztopowych do odbiorników lokalnymi systemami kanalizacyjnymi.
8. Zaopatrzenie w gaz - rozbudowa i podłączenie do sieci dystrybucyjnej powinno wynikać z warunków technicznych określonych przez dostawcę gazu i być poprzedzone analizą techniczno-ekonomiczną, z której wynikać będzie zasadność realizacji inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Energetycznego.
9. Elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej. Zakres rozbudowy sieci elektroenergetycznej oraz jej charakter (napowietrzny lub kablowy doziemny) zostaną określone na etapie prac projektowych. W przypadku konieczności budowy stacji transformatorowej 20/0,4kV dopuszcza się realizację stacji kontenerowej lub słupowej w zależności od charakteru sieci. Dopuszcza się lokalizację stacji w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.
10. Telekomunikacja - poprzez podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej.
11. Gospodarka odpadami – odbywać się będzie przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów komunalnych. Gospodarkę odpadami, w tym odpadami zaliczanymi do niebezpiecznych, należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami.
12. Zaopatrzenie w 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
13. Ustala się następujące minimalne wskaźniki ilości miejsc parkingowych, garażowych dla nowo projektowanych obiektów, wyznaczonych na działce, na której lokalizowana jest inwestycja:
  - 1) dla budynków mieszkalnych: 1 miejsce/1 mieszkanie
  - 2) dla budynków zamieszkania zbiorowego: 1 miejsce /4 użytkowników,
  - 3) dla budynków usługowych: 1miejsce/ 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, 1 miejsce/ 4 użytkowników (klienci, kontrahenci, pracownicy),
  - 4) dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów: 1 miejsce/4 użytkowników (klienci, kontrahenci, pracownicy),
  - 5) dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc możliwości parkowania przyulicznego oraz na wydzielonych parkingach, lecz nie więcej niż 25 % wartości bilansu.

**§11.** Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zatem tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

**§12.** Ustalenia dotyczące stawek procentowych

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm) w wysokości 20%.

## Rozdział III Ustalenia szczegółowe

### §13. 1 Tereny zabudowy zagrodowej o symbolu 1RM -16RM.

- 1) Przeznaczenie:
  - a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki gospodarcze, garażowe i inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie większej niż 20 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
  - b) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - c) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących produkcji rolniczej, ogrodniczej, sadowniczej,
  - d) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
  - a) linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku jej braku obiekty budowlane przy drogach publicznych powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie z przepisami szczególnymi, w przypadku występowania historycznej linii zabudowy, zgodnie z jej przebiegiem,
  - b) wysokość zabudowy:
    - na terenie o symbolu **11RM, 12RM** maksymalnie 9,5 m,
    - na terenie o symbolu **1-10 RM, 13RM, 14RM** maksymalnie 12,5 m,
  - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki,
  - e) geometria dachu – dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min. 35<sup>o</sup> maks. 50<sup>o</sup>, dla pozostałych budynków dopuszcza się dach płaski lub spadzisty,
  - f) obowiązuje pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglastym, szarym, czarnym z dopuszczeniem pokrycia z materiałów naturalnych np. łupek, strzecha,
  - g) w przypadku rozbudowy budynku istniejącego dopuszcza się ustalenie geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia odpowiednio do budynku rozbudowywanego,
  - h) ustala się zakaz wykonywania elewacji z sidingu, blachy oraz lokalizacji obiektów kontenerowych. Zakaz nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,
  - i) obowiązuje tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych budynków z dopuszczeniem elementów drewnianych, kamiennych, ceglanych,
- 3) Zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000,0m<sup>2</sup>,
- 4) Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
- 5) Obsługa komunikacyjna od strony drogi wojewódzkiej nr 395 i 385 wyłącznie poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy, lokalizacja nowych zjazdów po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

### 2 Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu - 1MW, 2MW

- 1) Przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) dopuszcza się lokalizację parterowych budynków garażowych,
  - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:

- a) wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych maksymalnie 12,5 m, dla budynków garażowych maksymalnie 6,0m
  - b) powierzchnia zabudowy – maks. 80% powierzchni terenu,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni terenu,
  - d) geometria dachu – dopuszcza się dach płaski lub spadzisty,
- 3) Dla dachów spadzistych ustala się pokrycie dachówką lub materiałami o fakturze dachówkopodobnej w kolorze w kolorze ceglastym, brązowym, szarym,
  - 4) Zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, zakaz wykonywania elewacji z blachy oraz lokalizacji obiektów kontenerowych. Zakaz nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,
  - 5) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

### 3 Teren zabudowy usługowej o symbolu – U

- 1) Przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa, składy i magazyny,
  - b) dopuszcza się adaptacje budynków na lokale mieszkalne,
  - c) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi wojewódzkiej nr 395, w odległości 8 m od krawędzi jezdni, a w przypadku występowania historycznej linii zabudowy, zgodnie z jej przebiegiem,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 12,5 m,
  - c) geometria dachu – obowiązują dachy dwuspadowe kryte dachówką w kolorze ceglastym, szarym o kącie nachylenia połaci dachowej min. 35° maks. 50°, w przypadku rozbudowy, przebudowy (z wykluczeniem nadbudowy) budynku istniejącego dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowej oraz pokrycia dachu jak budynku rozbudowywanego,
  - d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni terenu,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni terenu.
- 3) Obsługa komunikacyjna od strony drogi wojewódzkiej nr 395 wyłącznie poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy, lokalizacja nowych zjazdów po uzgodnieniu z zarządcą drogi

### 4 Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów o symbolu – P

- 1) Przeznaczenie:
  - a) zabudowa produkcyjna, składy i magazyny,
  - b) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej do 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się adaptacje obiektów na lokale mieszkalne,
  - d) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania
  - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,5 m,
  - b) wysokość dla obiektów i urządzeń technologicznych – maksymalnie 16,0 m,
  - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni terenu,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni terenu,
  - e) geometria dachu – dopuszcza się dach płaski lub spadzisty.

**5 Tereny wód powierzchniowych śródlądowych o symbolu – 1WS - 7 WS**

Przeznaczenie terenu – ciekі wodne, rowy melioracyjne, zbiorniki wodne wraz z urządzeniami towarzyszącymi służącymi prawidłowemu gospodarowaniu wodami.

**6 Elektroenergetyka o symbolu - E**

Przeznaczenie – stacja transformatorowa wraz z obiektami i urządzeniami służącymi do przetwarzania, przesyłania, magazynowania, dystrybucji energii. Maksymalna wysokość zabudowy 7,0m

**7 Wodociągi o symbolu - W**

Przeznaczenie:

- a) ujęcie wód podziemnych,
- b) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące do eksploatacji, przesyłania, uzdatniania wody. Na terenie ujęcia wód podziemnych obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych,
- c) maksymalna wysokość zabudowy 12,0m.

**8 Tereny lasów o symbolu - 1ZL-11ZL.**

Przeznaczenie:

- a) roślinność leśna,
- b) dopuszcza się prowadzenie działalności związanej z gospodarką leśną, lokalizację wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej: budynków i budowli, dróg leśnych, parkingów leśnych i urządzeń turystycznych,
- c) wysokość zabudowy maksymalnie 12,0 m.

**9 Tereny rolnicze o symbolu – 1-4R, 6-12R,18-21R .**

Przeznaczenie terenu: grunty rolne, ustala się zakaz zabudowy terenu z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

**10 Tereny rolnicze o symbolu – 5R.**

1) Przeznaczenie terenu:

- a) grunty rolne z zakazem zabudowy oraz prawem do realizacji obiektów i urządzeń związanych z prawidłowym gospodarowaniem zbiornika wodnego oraz gospodarki rybackiej,
- b) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy - maksymalnie 8,5 m,
- c) geometria dachu – dach płaski lub spadzisty,
- d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni terenu,
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni terenu.

3) Obsługa komunikacyjna od strony drogi wojewódzkiej nr 395 wyłącznie poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy, lokalizacja nowych zjazdów po uzgodnieniu z zarządcą drogi

**11 Tereny rolnicze o symbolu – 13R-17R**

1) Przeznaczenie terenu:

- a) grunty rolne w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych,



- b) dopuszcza się budynki inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie większej niż 10 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
  - c) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
- a) linia zabudowy - obiekty budowlane przy drogach publicznych powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - b) wysokość zabudowy - maksymalnie 9,5 m,
  - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki,
  - e) geometria dachu – dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min. 35<sup>0</sup> maks. 50<sup>0</sup>, z dopuszczeniem pokrycia z materiałów naturalnych np. łupek, strzecha,
  - f) należy stosować pokrycie dachowe z dachówki lub materiałów o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglastym, szarym lub brązowym. Dopuszcza się stosowanie pokrycia z materiałów naturalnych: łupek, strzecha.

**12 Tereny rolnicze do zalesienia o symbolu – 1RL, 2RL.**

- 1) Przeznaczenie terenu: grunty rolne przeznaczone do zalesienia,
- 2) Ustala się zakaz zabudowy terenu z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej: budynków i budowli, urządzenia melioracji wodnych, drogi leśne, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, parkingi leśne i urządzenia turystyczne,
- 3) Wysokość zabudowy maksymalnie 12,0 m.

**13 Tereny dróg publicznych o symbolu - 1KD-D – 6KD-D**

Przeznaczenie: ulica klasy "D" dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**14 Tereny dróg publicznych o symbolu - KD-Z**

Przeznaczenie: droga wojewódzka (DW 395) klasy "Z"- zbiorcza:

- 1) linie rozgraniczające drogi wojewódzkiej nr 395 w obecnym stanie władania. Dopuszcza się poszerzenie linii rozgraniczających uzasadnione projektem przebudowy drogi za zgodą zarządcy drogi,
- 2) lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym DW nr 395 poza jezdnią za zgodą zarządcy drogi,
- 3) linia zabudowy w odległości min 8 m. od linii zewnętrznej krawędzi jezdni DW 395,
- 4) obsługa komunikacyjna wyłącznie poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy, lokalizacja nowych zjazdów po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

**Rozdział IV  
Przepisy końcowe**

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ziębic.

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

Przewodniczący Rady

**PRZEWODNICZĄCY**  
**Rady Miejskiej**  
*[Podpis]*  
**mgr inż. Marian Domagała**

**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:**

1. Wnoszący uwagę:

Marczewska Maria, Marczewski Jerzy, ul. Paczkowska 6 57-220 Ziębice.

Treść uwagi

Dołączenie do planu działki nr 179/1 położonej przy ulicy Pilichowskiej.

Rozpatrzenie uwagi:

uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie

Teren objęty jest projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu zgodnie z art.20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym muszą być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice, obowiązujący zapis - tereny gospodarki rolnej i leśnej

2. Wnoszący uwagę:

Administracja Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa ul. Kliczkowska 28, 58-100 Świdnica

Treść uwagi

Administracja Zasobu Własności Rolnej w Świdnicy, działająca w imieniu ANR OT we Wrocławiu jako właściciel działki nr 243 Obręb Nieszków wnioskuje o wykreślenie zapisu „proponowany zbiornik retencyjny” z dotychczasowego przeznaczenia działki nr 243 w związku z brakiem projektu realizacji przedmiotowego zbiornika przez RZGW we Wrocławiu

Rozpatrzenie uwagi:

uwaga uwzględniona.

Uzasadnienie

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 243 Obręb Nieszków nie przewidują realizacji zbiornika wodnego.

Przewodniczący Rady

**PRZEWODNICZĄCY**  
**Rady Miejskiej**  
*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,
- 4) gminne drogi publiczne wraz z oświetleniem,
- 5) tereny komunikacji pieszej.

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

Przewodniczący Rady

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Miejskiej  
*Marian Domagała*  
mgr inż. **Marian Domagała**

## UZASADNIENIE

Przyjęcie uchwały określa dalszy rozwój przestrzennym miasta Ziębice. 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 wpłynęły wnioski i uwagi do planu, które zostały rozpatrzone.

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,
- uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko dotyczyły ustaleń planu,
- analiza skutków realizacji planu powinna uwzględniać: fizyczne zmiany krajobrazu wynikające ze zmian zagospodarowania terenu; zmiany jakości poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego; zmiany w sferze społecznej i gospodarczej obszaru. Do prowadzenia monitoringu środowiska zobligowane są państwowe organy monitoringu środowiska, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych. Badania jakości poszczególnych komponentów środowiska dokonywane powinny być regularnie, a ich zakres i częstotliwość wynikać z charakteru inwestycji dopuszczonych do realizacji na mocy zapisów planu oraz potrzeb sporządzenia raportu z wykonania gminnego Programu ochrony środowiska, którego opracowanie należy do obowiązków organów gminy. Analiza powinna dotyczyć dokumentacji oraz powinna być poparta wizją w terenie. Częstotliwość przeprowadzania analizy przedmiotowych zadań wynikać powinna z konieczności określenia perspektyw dalszego rozwoju i być przeprowadzana przynajmniej raz w czasie kadencji Rady.

**BURMISTRZ**  
*Am*  
dr Antoni Herbowski