

**UCHWAŁA NR XVII / 114 / 2012  
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH**

z dnia 23 lutego 2012 r.

**w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy  
ul. Kolejowej w Ziębicach (działki nr: 528/16 i 528/7)**

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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr IV/17/2011 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 3 lutego 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Kolejowej w Ziębicach, Rada Miejska w Ziębicach po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwała co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem dla terenu położonego w południowej części miasta Ziębice, w granicach wyznaczonych w załączniku graficznym.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1 : 1000

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 3. 1.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczająca granicę dopuszczalnego wznoszenia budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu i obiektami małej architektury;
- 2) przeznaczenie terenu – rodzaje obiektów, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 3) uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas, drgania (wibracje), zanieczyszczenia powietrza, zanieczyszczenia gruntu i wód, są to również wszystkie rodzaje działalności, których prowadzenie powoduje oddziaływanie na nieruchomości przyległe do nieruchomości, na której terenie działalność jest prowadzona;
- 4) powierzchnia zabudowy – obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni, liczonej w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych;
- 5) zieleń towarzysząca – formy roślinności takiej jak trawniki, krzewy, pojedyncze drzewa bądź ich zgrupowania bez wymagań dotyczących kompozycji.
- 6) pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub w rozumieniu potocznym, jeśli brak jest dla nich uregulowań prawnych.

**§ 4.** Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) granice opracowania planu miejscowego;
- 5) dopuszczalny kierunek dostępu do drogi.

§ 5. W niniejszej uchwale, ze względu na brak występowania przedmiotu odniesienia nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) 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;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, dla każdej z 2-ch działek ustalone zostało różne przeznaczenie;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru w granicach planu oraz terenów funkcjonalnych**

§ 6. 1. Ustaleniami planu objęto obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub granicami opracowania i określono stosownymi symbolami literowymi.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) teren aktywności gospodarczej z dopuszczeniem funkcji usługowej, w tym m.in.; stacja demontażu pojazdów – oznaczony symbolem AGU,
- 2) teren komunikacji wewnętrznej z zespołem parkingowym – oznaczony symbolem KWP,

§ 7. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1. Ukształtowania wymagają formy zabudowy przemysłowej, poprawy estetyki, ewentualnej rozbudowy dostosowanej do funkcji i otaczającej zabudowy;

2. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy niniejszej uchwały zawarte w rozdziale 3.

§ 8. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1. obszar objęty planem miejscowym położony jest w strefie pośredniej ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia, ustanowionej Decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr RLSgwł 053/17/74 z dnia 31 marca 1974r.; z tego względu w procesie inwestycyjnym należy uwzględnić stosowne nakazy, zakazy i ograniczenia obowiązujące w wymienionej strefie i wynikające z przywołanej decyzji.

2. odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i przemysłowych, pochodzących ze stacji demontażu wyłącznie do zbiorczej kanalizacji deszczowej, przy zastosowaniu dostępnych urządzeń podczyszczających na warunkach wynikających z przepisów szczególnych.

3. obowiązek zachowania w odpowiednich proporcjach „powierzchni biologicznie czynnych” w obrębie terenów przeznaczonych dla zabudowy.

4. dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na warunkach wynikających ze stosownych decyzji środowiskowych.

5. Na obszarze objętym planem miejscowym określa się następujące tereny, o zróżnicowanym dopuszczalnym poziomie hałasu, określonym w przepisach odrębnych:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem AGU – o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KWP – o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

§ 9. 1. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie w wodę z istniejącej komunalnej sieci wodociągowej, lub własnego ujęcia na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

- 2) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
  - a) odprowadzenie ścieków komunalnych docelowo do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej,
  - b) odprowadzenie ścieków przemysłowych docelowo do gminnego systemu kanalizacji na zasadach określonych przez odbiorcę ścieków i zgodnie z obowiązującymi normami.
  - c) dopuszcza się tymczasowo, lecz nie dłużej niż do 5 lat liczonych od daty uchwalenia niniejszego planu, na odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych systemów odprowadzenia ścieków zgodnych z obowiązującymi przepisami i normami.
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie terenu w postaci studni chłonnych, systemów rozsączających i zbiorników wodnych, przy zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania.
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) dostawę energii elektrycznej z istniejącej sieci wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
  - b) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych niskiego napięcia,
  - c) możliwość wykorzystania energii elektrycznej do celów grzewczych.
  - d) rozbudowa i przebudowa sieci niskiego i średniego napięcia na obszarze objętym planem wyłącznie w postaci przewodów doziemnych,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: realizację lokalnych źródeł ciepła opartych o gaz, energię elektryczną, odnawialne paliwa stałe oraz inne odnawialne źródła energii, dopuszcza się również wykorzystanie energii cieplnej odzyskiwanej w procesach technologicznych na danym terenie.
- 6) w zakresie telekomunikacji ustala się: podłączenie do istniejącej lub rozbudowę a w przypadku jej braku budowę sieci telekomunikacyjnej, w tym światłowodowej w postaci przewodów doziemnych,
- 7) w zakresie urządzeń i instalacji z zakresu komunikacji elektronicznej, na całym obszarze objętym uchwałą obowiązują przepisy odrębne,
  2. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach.
  3. Na obszarze objętym planem miejscowym nie przewiduje się realizacji dróg publicznych, dopuszcza się na terenie KWP drogi wewnętrzne służące obsłudze wykonywanej na nim działalności gospodarczej.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dla kategorii użytkowania terenu**

**§ 10.** Dla terenu zabudowy aktywności gospodarczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem AGU ustala się następujące zasady w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:

- 1) na terenie, o którym mowa dopuszcza się:
  - a) wznoszenie budynków i budowli przeznaczonych do celów produkcyjnych, magazynowych i składowych oraz niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) zieleni towarzyszącą,
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) obszar zabudowany nie może stanowić więcej niż 85 % powierzchni terenu AGU,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna terenu musi zajmować co najmniej 10 % powierzchni terenu,
- 5) budynki na terenie, o którym mowa nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych,
- 6) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 11,0 m,
- 7) ustala się dopuszczalne formy dachów dla zabudowy:

a) kalenicowe - dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci w przedziale od 5 - 35°,

b) jedno- i dwuspadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 5 do 15°.

§ 11. Dla terenu komunikacji wewnętrznej z zespołem parkingu, oznaczonego symbolem KWP ustala się następujące parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązek realizacji miejsc parkingowych dla działalności gospodarczej, realizowanej na terenie AGU zgodnie ze wskaźnikiem: 1 stanowisko postojowe na każde projektowane stanowisko pracy, oraz minimum 3 stanowiska dla klientów,
- 2) obowiązuje komunikacja w postaci dróg wewnętrznych, dostęp do drogi publicznej w miejscu wskazanym na rysunku planu,
- 3) nie zezwala się na wznoszenie jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej,
- 4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej,

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 12. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem AGU i KWP w wysokości 20 %,

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ziębic.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Marian Domagała**

## Uzasadnienie

Przedkładany do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozpoczęcie prac nastąpiło na podstawie uchwały nr IV/17/2011 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 3 lutego 2011r. Teren objęty projektem planu obejmuje teren w rejonie ul. Kolejowej w Ziębicach (dz. nr 528/16, 528/7). Przedmiotem ustaleń miejscowego planu jest umożliwienie prowadzenia w istniejących obiektach poprodukcyjnych działalności gospodarczej z zakresu obsługi pojazdów samochodowych i stacji demontażu pojazdów. Działania te zgodne są z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice.

W toku procedury formalno-prawnej sporządzania planu, zgodnie z art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) ogłoszono o zbieraniu wniosków do projektu planu w prasie i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego na etapie rozpoczęcia prac nad planem, w okresie od 10 lutego do 10 marca 2011r, brak wniosków złożonych w tym okresie,
- 2) zawiadomiono uprawnione organy i jednostki o rozpoczęciu prac nad planem, pismem nr WBGKiM.B-7322/MP-E2/2011 z dnia 10 lutego 2011 r. oraz rozpatrzono zgłoszone wnioski,
- 3) sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko, po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska zakresu prognozy,
- 4) sporządzono prognozę finansową realizacji ustaleń planu,
- 5) zaopiniowano i uzgodniono projekt planu z uprawnionymi organami i jednostkami,
- 6) wprowadzono zmiany do zapisów projektu planu zgodnie z uzyskanymi opiniami i uzgodnieniami,
- 7) wyłożono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 29 listopada do 29 grudnia 2011 r., z terminem składania uwag do dnia 12 stycznia 2012 r. W dniu 16 grudnia 2011r. odbyła się dyskusja publiczna. W trakcie tego etapu nie złożono żadnej uwagi do projektu miejscowego planu.

W związku z zakończeniem procedury sporządzenia miejscowego planu stwierdzam, iż przedkładana uchwała może podlegać uchwaleniu przez Radę Miejską.

BURMISTRZ ZIĘBIC

**dr Antoni Herbowski**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVII / 114 / 2012

Rady Miejskiej w Ziębicach

z dnia 23 lutego 2012 r.

Zalacznik1.jpg

**Rysunek planu w skali 1 : 1000**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII / 114 / 2012  
Rady Miejskiej w Ziębicach  
z dnia 23 lutego 2012 r.

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

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2003r nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami / Rada Miejska w Ziębicach rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu za środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Marian Domagała**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII / 114 / 2012  
Rady Miejskiej w Ziębicach  
z dnia 23 lutego 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2003r nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami, art. 7 ust.1 pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym /jednolity tekst Dz.U. z 2001r nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami/ Rada Miejska w Ziębicach rozstrzyga co następuje:

§ 1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.

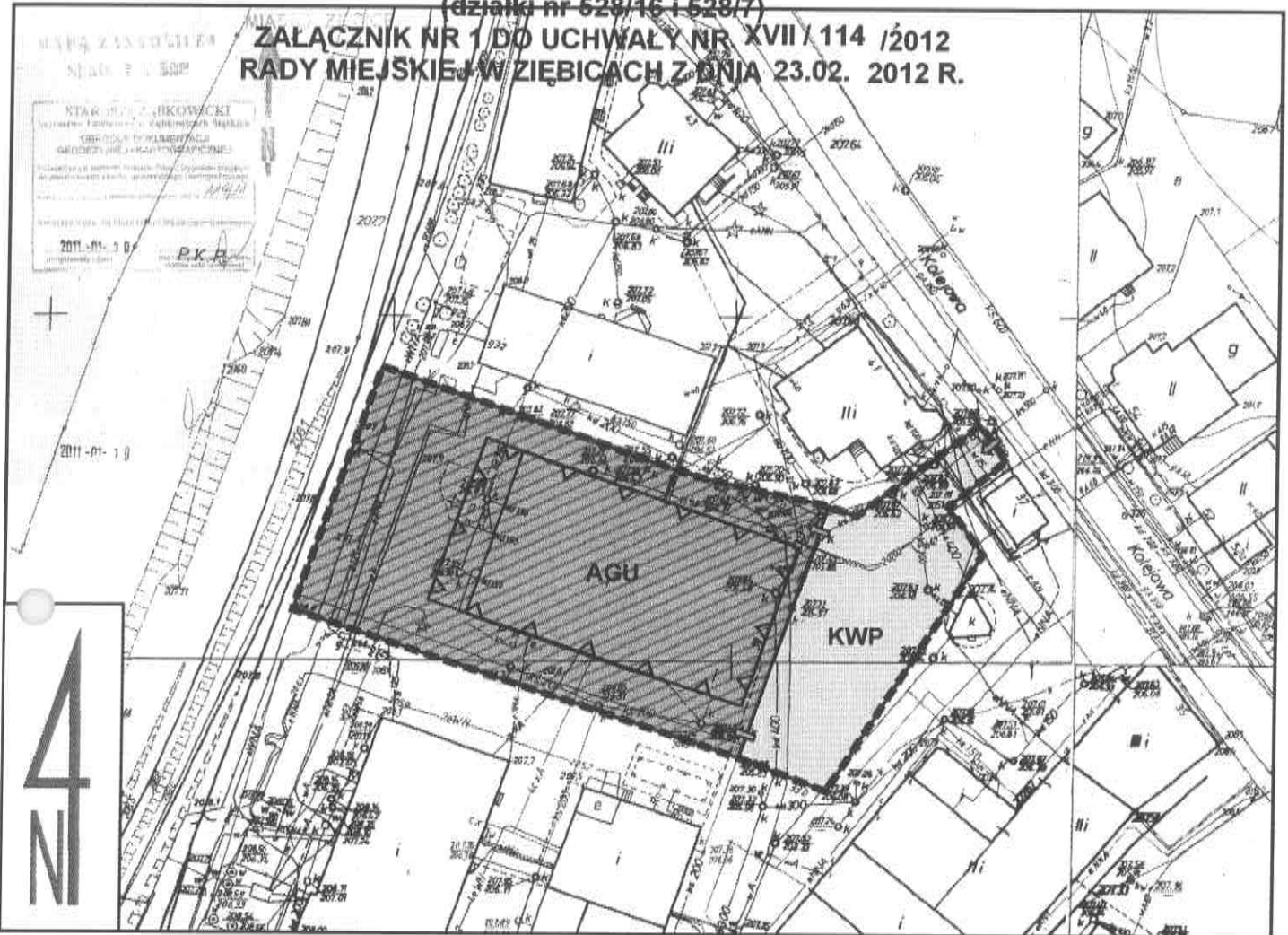
Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Marian Domagała**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. KOLEJOWEJ W ZIĘBICACH**

(działki nr 528/16 i 528/7)

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XVII/114 /2012  
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH Z DNIA 23.02. 2012 R.**



**SKALA 1:1000**



**LEGENDA:**

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**

- granice opracowania planu miejscowego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- dopuszczalny kierunek dostępu do drogi

**SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU**

- AGU** tereny aktywności gospodarczej z dopuszczeniem funkcji usługowej
- KWP** komunikacja wewnętrzna z zespołami parkingów

**Wyrys ze: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ziębice**



**Uchwała Nr XLV/286/2010  
Rady Miejskiej w Ziębicach  
z dnia 28. 06. 2010 r.**



**URB - BIS sp. z o.o.**

PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

58-200 Dzierżoniów, Rynek 37/4

**zespół autorski:**

mgr inż. arch. Agnieszka Kwaśniak  
mgr Zofia Janiszewska  
inż. bud. Andrzej Trela  
mgr inż. Karol Leszczyński