

**UCHWAŁA NR XVII / 115 / 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: 528/11 i 528/29)**

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 VI/39/2011 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 20 kwietnia 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 uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala 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 : 500

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) linia zabudowy obowiązująca – należy przez to rozumieć linię posadowienia najdalej wysuniętej krawędzi ściany zewnętrznej elewacji budynku, którą elementy zabudowy nie mogą przekraczać powyżej odległości dopuszczalnych wynoszących dla okapów i gzymsów nie więcej niż 0,6 m, balkonów, wykuszy, galerii, werand, tarasów, pochylni, ramp lub schodów zewnętrznych – nie więcej niż 2,5 m. Jest to również nieprzekraczalna linia zabudowy dla innych obiektów budowlanych. Nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) linia zabudowy nieprzekraczalna – 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;
- 3) przeznaczenie terenu – rodzaje obiektów, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 4) 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;
- 5) powierzchnia zabudowy – obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni, liczonej w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych;
- 6) zieleń towarzysząca – formy roślinności takiej jak trawniki, krzewy, pojedyncze drzewa bądź ich zgrupowania bez wymagań dotyczących kompozycji.
- 7) 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 5) granice opracowania planu miejscowego;
- 6) 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, dla każdej z 3-ch działek ustalone zostało różne przeznaczenie;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) 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 usług i składów – oznaczony symbolem AGU,
- 2) teren komunikacji wewnętrznej z zespołem parkingowym – oznaczony symbolem KWP,
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej – oznaczony symbolem MWU.

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

1. Ukształtowania wymagają formy zabudowy poprzemysłowej, 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.

3. Dla ogrodzeń frontów działek ustala się wysokość do 1,5 m, materiały tradycyjne, z zastosowaniem lokalnej tradycji budowlanej. Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, pełnych lub ażurowych, linia ogrodzenia nie może wykraczać poza wyznaczone linie zabudowy.

§ 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 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 potencjalnie 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 i MWU – 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. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

1. Obszar objęty zmianą planu położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego enklawy XIX-wiecznej i XX-wiecznej zabudowy wzdłuż ulic: Kolejowej, Gazowej i Chrobrego wraz z zakładami przemysłowymi, który ujęty jest w wykazie zabytków miasta Ziębice.

2. Ochronie konserwatorskiej podlegają obiekty wyszczególnione w wykazie zabytków nieruchomości:

- 1) budynek administracyjny byłych Z.P.O. – ul. Kolejowa 37 – poz. 408 wykazu,
- 2) budynek portierni byłych Z.P.O. - ul. Kolejowa nr 35

3. Obiekty zabytkowe wymienione w ust.1 podlegają ochronie i rewaloryzacji w zakresie zachowania zasadniczej substancji zabytkowej, a w szczególności:

- 1) formy i bryły,
- 2) detalu architektonicznego, tradycyjnych materiałów elewacji i pokrycia dachu,
- 3) stolarki okiennej, drzwi, bram wejściowych w zakresie podziału, formy i materiału,

4. Zezwala się w obiektach, o których mowa w ust. 1 zmianę funkcji z możliwością niezbędnej przebudowy dostosowującej do wymagań, wynikających z założonego programu użytkowego oraz przepisów szczególnych,

5. Instalowanie szyldów i reklam związanych z prowadzoną działalnością winno uwzględniać wymagania, wynikające z przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 10. 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, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych docelowo do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej,
- 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,
 - c) powierzchnie komunikacji wewnętrznej należy wyposażyć w niezbędne urządzenia podczyszczające przed wprowadzeniem do sieci zbiorczej,
- 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

§ 11. Dla terenu zabudowy usługowej i składowej, 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) rozbudowę istniejącego budynku przeznaczonego na cele usługowe oraz magazynowe i składowe oraz niezbędnych dla ich funkcjonowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) nawierzchnie utwardzone,
 - c) zieleni urządzonej,
- 2) ustala się obowiązujące i 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 trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
- 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 – dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci w przedziale od 35 - 45°, odpowiadające charakterem obecnej geometrii dachu, z możliwością wykonania lukarni i okien połaciowych,

§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MWU 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) przebudowę istniejącego budynku przeznaczonego na cele mieszkalnictwa wielorodzinnego z dopuszczeniem usług wbudowanych oraz niezbędnych dla jego funkcjonowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) nawierzchnie utwardzone,
 - c) zieleni urządzonej,
- 2) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) obszar zabudowany nie może stanowić więcej niż 85 % powierzchni terenu MWU,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna terenu musi zajmować co najmniej 10 % powierzchni terenu,
- 5) budynek na terenie, o którym mowa nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych, należy zachować istniejące gabaryty z możliwością podwyższenia ostatniej kondygnacji, jeśli tego wymagają przepisy szczególne,
- 6) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12,0 m,
- 7) ustala się dopuszczalną formę dachu dla istniejącej zabudowy jako istniejącą – stropodach płaski.

§ 13. 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 użytkowników budynku na terenie MWU zgodnie ze wskaźnikiem: 1 stanowisko postojowe na każde projektowane mieszkanie, oraz minimum 3 stanowiska dla potencjalnych 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

§ 14. 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 AUG, MWU i KWP w wysokości 20 %.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ziębic.

§ 16. 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 VI/39/2011 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 20 kwietnia 2011r. Teren objęty projektem planu obejmuje teren w rejonie ul. Kolejowej w Ziębicach (dz. nr 528/11, 528/29). Przedmiotem ustaleń miejscowego planu jest umożliwienie prowadzenia w istniejących obiektach poprodukcyjnych działalności gospodarczej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oraz objęcie ochroną prawną obiektów wpisanych w wykaz zabytków z określeniem działań rewitalizacyjnych i rewaloryzacyjnych. Ustalenia miejscowego planu nie naruszają ustaleń 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 24 maja do 14 czerwca 2011r, brak wniosków złożonych w tym okresie,
- 2) zawiadomiono uprawnione organy i jednostki o rozpoczęciu prac nad planem, pismem nr WBGKiM.B-7322/MP-E3/2011 z dnia 10 maja 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 / 115 / 2012

Rady Miejskiej w Ziębicach

z dnia 23 lutego 2012 r.

Zalacznik1.jpg

Rysunek planu w skali 1 : 500

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII / 115 / 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 / 115 / 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

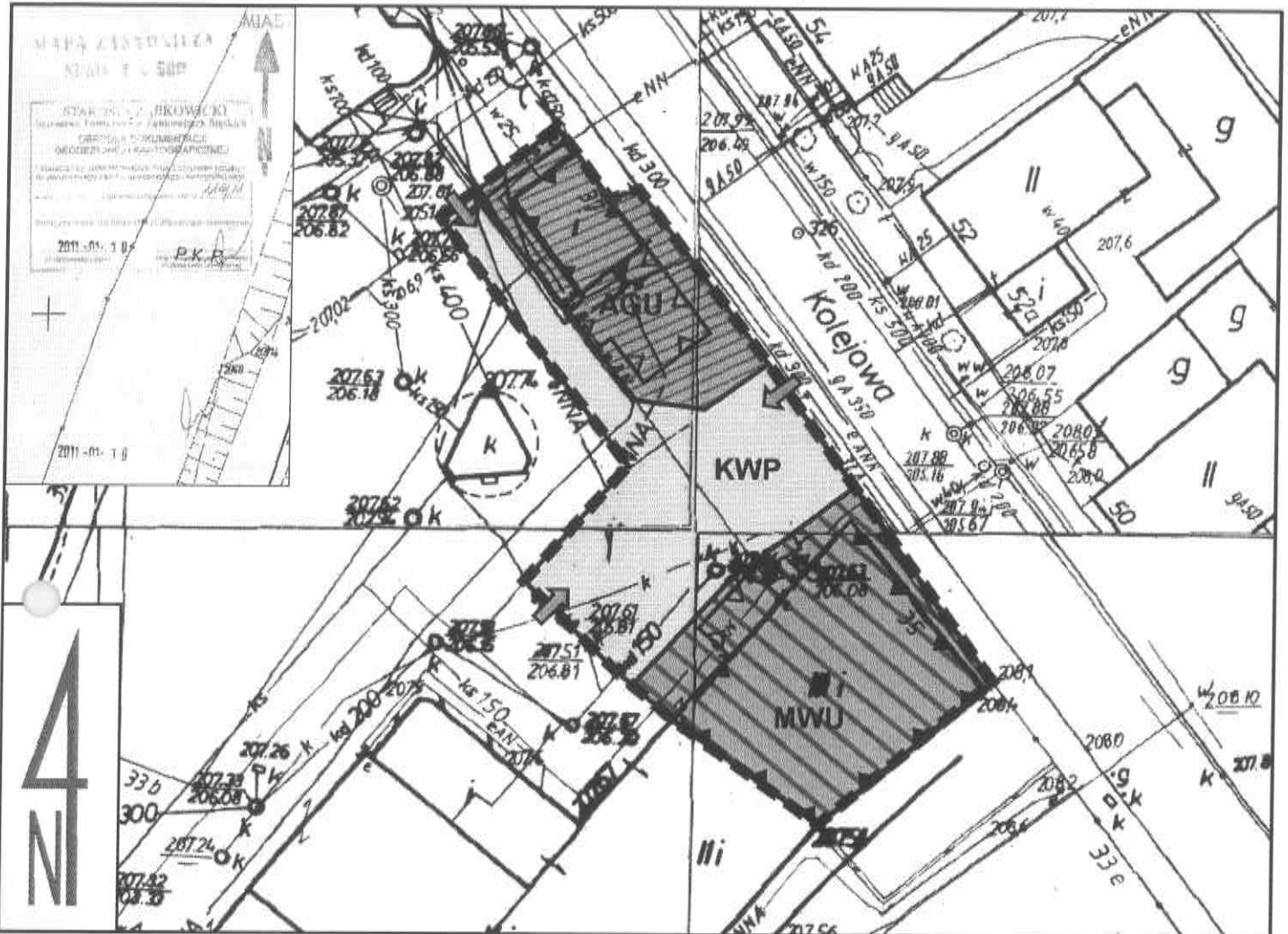
Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2003r nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami, art. 7 ust.1 pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym /jednolity tekst Dz.U. z 2001r nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami/ 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 (dz.. nr 528/11 i 528/29)**



SKALA 1:500



LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

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

SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej
- tereny usług lub składu
- 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.**

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XVII/115/2012
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH Z DNIA 23. 02. 2012r.**

Zespół autorski:
mgr inż arch. Agnieszka Kwaśniak
mgr Zofia Janiszewska
mgr inż. Karol Leszczyński



URB - BIS sp. z o.o.

PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

58-200 Dzierżoniów, Rynek 37/4