

136

UCHWAŁA NR XXI/152/2004
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH
Z DNIA 24 września 2004 R.

*w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta ZIĘBICE
- rejon ul. Przemysłowej, część terenu byłej cukrowni.*

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz art. 18 ust 2 pkt 5 i art. 40 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 roku z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Ziębicach Nr II/8/02 z dnia 05 grudnia 2002 roku

Rada Miejska uchwala
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ziębice
- rejon ul. Przemysłowej, część terenu byłej cukrowni.

Rozdział I – przepisy ogólne

§ 1.

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto teren działek o numerach geodezyjnych: 596/17 oraz część 596/18 – obręb zachód o łącznej powierzchni ok. 8,0 ha, położony na obszarze miasta Ziębice, w rejonie ul. Przemysłowej po stronie północno - wschodniej istniejącej linii kolejowej, w zakolu rzeki Oławy.

§ 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ochrona interesów publicznych w zakresie szczególnych wymogów korzystania ze środowiska,
- 2) przywrócenie walorów użytkowych a także przyrodniczych i rekreacyjnych terenu byłej cukrowni, wskazanie kierunków rekultywacji oraz przekształceń funkcjonalnych, także zabezpieczenie terenów przyległych przed skutkami wylewu rzeki Oławy.

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu jest wyznaczony na rysunku granicami opracowania teren, dla którego ustala się funkcję podstawową związaną z rolnictwem oraz ochroną przeciwpowodziową, w tym głównie użytki zielone, stanowiące naturalne poldery rzeki Oławy,
2. Na terenie wymienionym w ust 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dopuszczalne i towarzyszące, przy czym przeznaczenie podstawowe winno przeważać w stosunku do pozostałych,
3. Dopuszcza się na przedmiotowym terenie lokalizację funkcji związanych ze sportem i rekreacją, jednakże takich, które nie wymagają zabudowy kubaturowej, a które bazują głównie na urządzeniach terenowych oraz walorach plenerowych,
4. Wyodrębniony obszar zabudowany obiektami kubaturowymi zezwala się przeznaczyć na cele produkcyjno – usługowe,
5. Przedmiotowy teren może być w całości przeznaczony na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub częściowo także na cele przeznaczenia dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszej części uchwały,

§ 4.

1. Integralnymi częściami planu są niżej wymienione załączniki:
 - rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
2. Oznaczenia graficzne występujące w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu,

137

§ 5.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie miejscowym – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Ziębicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1 : 1 000,
- 5) obszarze – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony liniami rozgraniczającymi lub granicami opracowania planu miejscowego,
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym obszarze,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają i wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

R o z d z i a ł I I – p r z e p i s y s z c z e g ó ł o w e

§ 6.

1. Przeznaczenie obszarów:

- 1) dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.ZZ,ZP,US** ustala się podstawowe przeznaczenie rolnicze w postaci użytków zielonych, częściowo w strefie zagrożenia powodzią rzeki Oławy z dopuszczeniem zieleni parkowej oraz usług sportu i rekreacji opartych o urządzenia terenowe,
- 2) dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.ZP,US** ustala się podstawowe przeznaczenie na cele zieleni parkowej wraz z towarzyszącą funkcją usługową z zakresu sportu i rekreacji,
- 3) dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3.KDW** ustala się funkcję podstawową związaną z komunikacją wewnętrzną służącą obsłudze terenów przyległych, użytkowanych rolniczo,
- 4) dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.P,U** ustala się funkcję podstawową składowo – produkcyjną z dopuszczeniem funkcji usługowej z zakresu obsługi komunikacji, rzemiosła itp,

2. Zasady zagospodarowania obszarów

- 1) na obszarze oznaczonym numerem 1 obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, dopuszcza się realizację odpowiednio:
 - a) małogabarytowych obiektów nie związanych trwale z gruntem i urządzeń terenowych związanych z rekreacją,
 - b) boisk i placów zabaw
 - c) nawierzchni utwardzonych,wyłącznie poza wyznaczoną strefą zakazu zabudowy kubaturowej i nasadzeń zieleni wysokiej,
- 2) na obszarze oznaczonym numerem 2 zezwala się na realizację zabudowy kubaturowej o niewielkich gabarytach i charakterze regionalnym nie związanej trwale z gruntem oraz urządzeń i obiektów terenowych wymienionych w p-cie 1), zgodnie z warunkami określonymi w dalszej części uchwały,
- 3) pas obszaru oznaczony nr 3 należy przeznaczyć na cele modernizacji istniejącej drogi wewnętrznej do parametrów drogi dojazdowej,
- 4) na obszarze 4.P,U zezwala się na lokalizację podmiotów gospodarczych z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejącej substancji kubaturowej. Zezwala się na wprowadzenie dodatkowych podziałów geodezyjnych, jednakże wielkość wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 10 arów oraz mieć zapewniony dostęp do dróg publicznych poprzez układ komunikacji wewnętrznej,

3. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) projektowana na obszarach 1 i 2 zabudowa winna być lokalizowana jako wolnostojąca, wkomponowana w planowaną zieleń, nawiązująca do kierunków usytuowania istniejącej na obszarze nr 4 zabudowy,
- 2) obszary wymienione w p-cie 1), na którym dopuszcza się zabudowę nie mogą być przedmiotem podziału na działki, stanowią jednorodny funkcjonalnie teren, który mógłby być wykorzystywany okazjonalnie na imprezy publiczne, plenerowe,
- 3) na terenie objętym planem – z wyłączeniem obszarów 3 i 4, należy utrzymać maksymalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego, poprzez ograniczenie wprowadzania powierzchni zabudowanych i trwale utwardzonych. Ciągi pieszce i ścieżki należy utwardzać elementami ażurowymi umożliwiającymi przerost murawy,
- 4) na obszarze oznaczonym nr 1 zezwala się na prowadzenie prac makroniwelacyjnych, zmierzających do takiego ukształtowania terenu, który skutecznie zabezpieczyłby drogę wewnętrzną oraz pozostałe obszary przed skutkami ewentualnego wylewu Oławy,

4. zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu i dziedzictwa kulturowego,

- 1) istniejący na terenie objętym planem pojedynczy drzewostan podlega ochronie, nie zezwala się na wycinkę drzew, z wyjątkiem wycinek pielęgnacyjnych i wynikających ze stanu zdrowotnego drzewostanu,
- 2) w celu przywrócenia walorów przyrodniczych kompleksu należy przeprowadzić demontaż istniejących urządzeń przemysłowych, nawierzchni betonowych zbędnych dla przyszłych funkcji itp.,
- 3) istniejące zróżnicowania terenu wymagają przeprowadzenia działań makroniwelacyjnych przystosowujących do projektowanego przeznaczenia i przyszłego sposobu użytkowania,

5. parametry i wskaźniki zabudowy

- 1) dla projektowanej zabudowy na obszarze oznaczonym symbolem 2.ZP,US ustala się następujące warunki:
 - a) projektowane obiekty mogą być przeznaczone na cele tzw. „małej gastronomii” oraz zaplecza terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych,
 - b) powierzchnie zabudowy należy przyjąć odpowiednio: nie więcej niż 120 m² dla każdego z obiektów,,
 - c) dopuszcza się tarasy dobudowane do obiektów kubaturowych w postaci budowli ziemnych, utwardzonych kostką ażurową o powierzchni nie przekraczającej każdorazowo 150 % zasadniczej powierzchni zabudowy kubaturowej,
 - d) nie wyznacza się linii zabudowy dla przedmiotowych obiektów, linię zabudowy należy kształtować stosownie do zainwestowania terenu oraz prowadzonych ciągów komunikacyjnych, w sposób zróżnicowany, uwzględniający walory krajobrazowe najbliższego otoczenia, sposób organizacji przestrzeni itp.,
 - e) pozostałą powierzchnię obszaru należy zachować jako biologicznie czynną,
- 2) projektowane na obszarze 2.ZP,US obiekty winny charakteryzować się wysoką jakością architektury, nawiązującą do tradycji regionalnych, uwzględniającą charakter zabudowy związanej z miejscami wypoczynku i rekreacji, w tym w szczególności:
 - a) wysokość obiektów nie więcej niż 1,5 kondygnacji nadziemnych, tj przyziemie oraz poddasze użytkowe,
 - b) dachy należy projektować dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 36 do 45° z dopuszczeniem lukarn, mansard itp.,
 - c) do robót wykończeniowych projektowanych obiektów należy wykorzystać materiały naturalne takie jak: drewno, ceramika budowlana, kamień naturalny itp.,
- 3) dla adaptowanej oraz projektowanej na obszarze 4.P,U zabudowy należy przyjąć następujące warunki:
 - a) powierzchnia zabudowana obiektami kubaturowymi nie może przekraczać 50 % powierzchni nieruchomości, na której ma być lokalizowana,
 - b) place i powierzchnie utwardzone nie mogą powodować przekroczenia zainwestowania działki powyżej 75 % powierzchni nieruchomości,

- 133
- c) pozostały teren nieruchomości należy przeznaczyć na cele zieleni towarzyszącej średnio-wysokiej,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległościach wynikających z przepisów szczególnych, bez możliwości stosowania dodatkowych odstępstw,
- 4) architekturę obiektów realizowanych na obszarze 4.P,U należy kształtować uwzględniając:
- a) wysokość obiektów nie powinna przekraczać 2-ch pełnych kondygnacji, lub 10 metrów wysokości w najwyższym punkcie kalenicy,
 - b) dachy należy stosować dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci. Kąt nachylenia nie mniej niż 18° i nie więcej niż 45° , kryte dachówką lub elementami dachówko podobnymi,
 - c) dopuszcza się realizację obiektów w technologii szkieletu stalowego o charakterze hali, ze ścianami zewnętrznymi wykonanymi z płyt warstwowych, służących celom produkcyjnym lub składowym. Obiekty służące celom administracyjno – socjalnym należy projektować w technologii tradycyjnej z użyciem do robót wykończeniowych materiałów naturalnych, wymienionych w p-cie 2),
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) dla potrzeb skomunikowania przedmiotowego kompleksu z komunikacją publiczną należy wykorzystać istniejącą ulicę Mokłą oraz funkcjonujący zjazd do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3.KDW w miejscu wskazanym na rysunku planu,
 - 2) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania kompleksu należy wyznaczyć strefę komunikacji wewnętrznej wraz z zespołem parkingowym oznaczona symbolem 3.KDW,
 - 3) na obszarach: 1 i 2 zezwala się na prowadzenie ciągów pieszo – jezdnych i ścieżek rowerowych o szerokości nie przekraczającej 4,5 m szerokości, o ograniczonej dostępności, utwardzonych elementami ażurowymi lub kostką brukową, nie zezwala się na stosowanie mas bitumicznych, betonów wylewanych na mokro itp.,
 - 4) miejsca parkingowe należy przewidzieć w projekcie zagospodarowania terenu każdej z projektowanych inwestycji, w liczbie wynikającej z potrzeb i uwzględniającej zarówno zatrudnionych jak też korzystających,
7. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania projektowanych zamierzeń ustala się następujące zasady modernizacji, budowy infrastruktury technicznej i wyposażenia obszarów w media:
- 1) w zakresie zaopatrzenia w energię:
 - a) prowadzenie sieci w postaci kabli doziemnych,
 - b) przebieg sieci dostosować do naturalnych podziałów terenu, linii rozgraniczających, ciągów komunikacyjnych oraz przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej,
 - c) urządzenia EE, niezbędne dla rozbudowy sieci należy lokalizować wyłącznie na obszarach przeznaczonych do zainwestowania,
 - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie dla celów bytowo – gospodarczych rozwiązać poprzez włączenie do istniejącego w tym rejonie systemu miejskiego,
 - b) wewnętrzne sieci rozprowadzające wodę do planowanych obiektów i urządzeń należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 3) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych:
 - a) należy przewidzieć budowę sieci kanalizacji sanitarnej i poprzez ul. Mokłą kierować ścieki na oczyszczalnię komunalną, dopuszcza się zrzut ścieków do istniejącej oczyszczalni po byłej cukrowni, pod warunkiem, że dokonana zostanie jej modernizacja do aktualnych potrzeb oraz wymagań,
 - b) dla przyszłych podmiotów wymagających realizacji dodatkowych urządzeń podczyszczających należy na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę przewidzieć konieczność ich uwzględnienia w projekcie budowlanym,
 - 4) w zakresie odprowadzania nadmiaru wód opadowych:

- 140
- a) zezwala się na odprowadzenie wód opadowych z dachów i nawierzchni utwardzonych bezpośrednio do gruntu, bez konieczności uzyskiwania dodatkowych zezwoleń, z wyjątkiem dróg i placów, które należy wyposażyć w separatory substancji ropopochodnych,
 - 5) w zakresie gromadzenia i usuwania nieczystości stałych:
 - a) należy zapewnić stopniową segregację i gromadzenie w pojemnikach opróżnianych okresowo i wywożonych na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych,
 - b) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło oraz dostarczania ciepłej wody:
 - a) zaopatrzenie w ciepło oraz ciepłą wodę użytkową należy rozwiązać w oparciu o ekologiczne źródła w tym w szczególności: energia elektryczna, olej opałowy, gaz płynny, instalacje solarne i inne odnawialne,
 - 7) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy projektować z uwzględnieniem przepisów szczególnych oraz zasad prowadzenia określonych w p-cie 1), pp-kt b),

§ 7.

Do czasu realizacji zamierzeń wskazanych w planie miejscowym dopuszcza się rolnicze wykorzystanie terenu w całości bez możliwości zainwestowania tymczasowego.

§ 8.

Teren objęty planem miejscowym wymaga działań rehabilitacyjnych polegających na przywróceniu walorów użytkowych w tym: rekultywacji w kierunku rolnym oraz zadrzewień gruntów zainwestowanych, przywrócenia środowiska biologicznego na obszarach zdegradowanych, wykorzystywanych w przeszłości na cele technologiczne byłej cukrowni,

§ 9.

Przepisy zawierające warunki ustalone w celu ochrony oraz kształtowania środowiska i krajobrazu mają pierwszeństwo przed przepisami zawierającymi warunki wynikające z innych przesłanek,

R o z d z i a ł I I I – p r z e p i s y k o ń c o w e

§ 10.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12) oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%

§ 11.

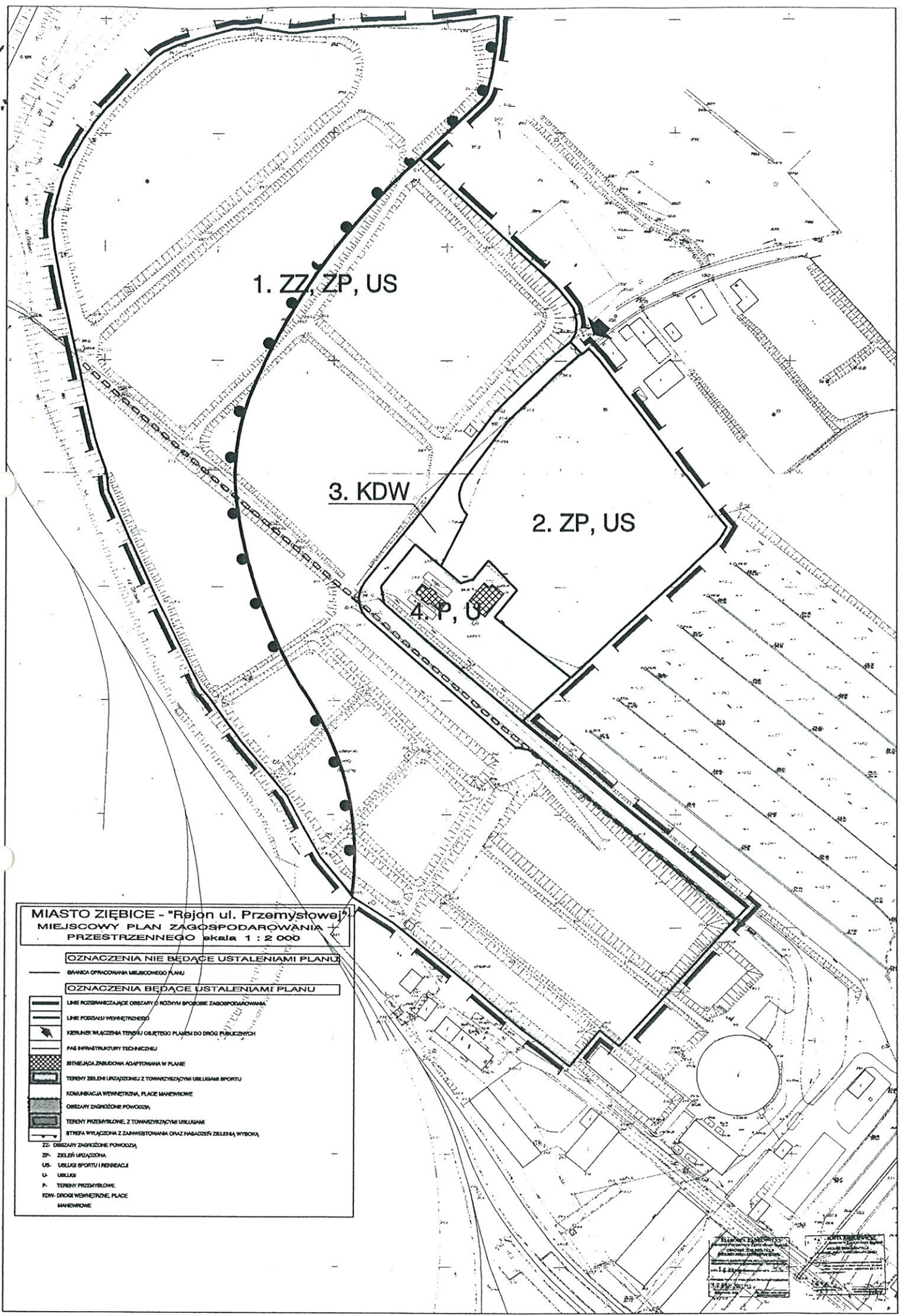
Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Ziębice

§ 12.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ziębice w rejonie Przemysłowej wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jego ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Janusz Sobol



MIASTO ŻIEBICE - "Rejon ul. Przemysłowej"
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO skala 1 : 2 000

OZNACZENIA NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

BRANŻA OPACZONA MIEJSCOWEGO PLANU

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- LINE PRZEMARZAJĄCE OBRZĄDY I RÓŻNY SPOSOBE ZAGOSPODAROWANIA
- LINE PODDAJU WIENETRZEDNO
- KONTURKI WŁĄCZENIA TERENU OBIĘTOGO PLANU DO DRÓG PUBLICZNYCH
- PAS INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- BRANŻA ZABUDOWA ADAPTOWANA W PLANIE
- TERENY ZIELNI URZĄDZENIJI Z TOWARZYSZĄCYMI USŁUGAMI SPORTU
- KOMUNIKACJA WIENETRZEDNA, PLACE MANEWRYNE
- OBRZĄDY ZAGRODZONE POWOZAMI
- TERENY PRZEMYSŁOWE, Z TOWARZYSZĄCYMI USŁUGAMI
- STRZAFA WYŁĄCZONA Z ZABUDOWANIA ORAZ NAGAZOZI ZIELENIA WYSOKA

- ZZ- OBRZĄDY ZAGRODZONE POWOZAMI
- ZP- ZIELER URZĄDZENIA
- US- USŁUGI SPORTU I REKREACJI
- U- USŁUGI
- P- TERENY PRZEMYSŁOWE
- KDW- DRÓG WIENETRZEDNO, PLACE MANEWRYNE

Projektant: *[Signature]*
 Data: 15.05.2014
 Skala: 1:2000
 M. 14.2014

Załącznik nr 2

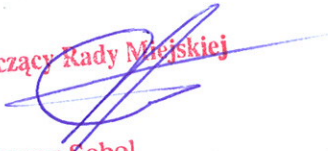
do uchwały Nr XXI/152/2004 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 24 września 2004r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
CZĘŚCI MIASTA ZIĘBICE – REJON UL. PRZEMYSŁOWEJ

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU**

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

Na podstawie oświadczenia Burmistrza Miasta z dnia 14 września 2004r w sprawie braku 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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Janusz Sobol

Załącznik nr 3

do uchwały Nr XXI/152/2004 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 24 września 2004r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
CZĘŚCI MIASTA ZIĘBICE – REJON UL. PRZEMYSŁOWEJ

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. 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. nr 142, poz.1591 z 2001r z późniejszymi zmianami i art. 124 ust.2 ustawy z dnia 26 listopada 1998r o finansach publicznych / jednolity tekst Dz.U. nr 15 poz. 148 z 2003r 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.

PRZEWODNICZACY RADY

Przewodniczący Rady Miejskiej

Janusz Sobol