

UCHWAŁA NR XXI/153/2004
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH
Z DNIA 24 września 2004 R.

*w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta ZIĘBICE
– tzw „Lasek Ceramiczny”*

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 uchwała
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ziębice
tzw „Lasek Ceramiczny”.**

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

§ 1.

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto teren działek o numerach geodezyjnych: 120 i 131 obręb Nieszków o łącznej powierzchni ok. 17,0 ha, położony na obszarze miasta Ziębice, w rejonie ul Przemysłowej po stronie północno - zachodniej istniejącej linii kolejowej.

§ 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 oczyszczalni ścieków technologicznych nieczynnej cukrowni, wskazanie kierunków rekultywacji oraz przekształceń funkcjonalnych.

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu jest wyznaczony na rysunku granicami opracowania teren, dla którego ustala się funkcję podstawową związaną z rolnictwem, w tym z zakresu gospodarki hodowlanej ryb wraz z towarzyszącą infrastrukturą rekreacyjną oraz zielenią,
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. 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,

§ 5.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa

- 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 : 2000,
- 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,
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć prócz powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi także utwardzone nawierzchnie służące wewnętrznym parkingom, ciągom pieszym i innym urządzeniom funkcjonalnie związanym z przeznaczeniem terenu,

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.R,WS,ZP** ustala się podstawowe przeznaczenie rolnicze związane z hodowlą ryb oraz towarzyszącą zielenią wielopiętrową urządzoną,
 - 2) dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.US,ZP** ustala się podstawowe przeznaczenie związane z rekreacją oraz towarzyszącą zielenią wielopiętrową urządzoną,
 - 3) dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3.ZP** i **5.ZP** ustala się funkcję podstawową związaną z zielenią ogólnodostępną, urządzoną,
 - 4) dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.KDW,ZP** ustala się funkcję podstawową związaną z obsługą komunikacyjną wewnętrzną terenów przyległych przeznaczonych na cele rekreacyjne wraz z towarzyszącą zielenią urządzoną,
 - 5) dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.KD** ustala się przeznaczenie podstawowe związane z komunikacją publiczną w ciągu drogi wojewódzkiej nr 385,
2. Zasady zagospodarowania obszarów
 - 1) na obszarach oznaczonych numerami: 1, 3, 4, 5 i 6 obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej, dopuszcza się realizację odpowiednio:
 - małogabarytowych obiektów nie związanych trwale z gruntem i urządzeń związanych z eksploatacją łowiska na obszarze 1.,
 - urządzeń związanych z eksploatacją wyznaczonego zespołu parkingowego,
 - 2) na obszarze oznaczonym numerem 2 zezwala się na realizację zabudowy kubaturowej o niewielkich gabarytach i charakterze regionalnym, zgodnie z warunkami określonymi w dalszej części uchwały,
 - 3) na obszarach 1, 2, 3 i 5 zezwala się na prowadzenie ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, realizację urządzeń o charakterze parkowym i rekreacyjnym,
 - 4) pas obszaru oznaczonego nr 6 winien służyć modernizacji istniejącego układu dróg publicznych do wymaganych parametrów drogi głównej,
3. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - 1) projektowana na obszarze nr 2 zabudowa winna być lokalizowana jako wolnostojąca, wkomponowana w istniejącą i planowaną zielenią, nawiązująca do ukształtowania terenu, zróżnicowana co do kierunków sytuowania wynikających z prowadzenia ścieżek i ciągów komunikacji wewnętrznej,
 - 2) obszar wymieniony w p-cie 1), na którym dopuszcza się zabudowę nie może być przedmiotem podziału na działki, stanowi jednorodny funkcjonalnie teren z rozproszoną zabudową, połączoną wewnętrzną komunikacją pieszo-jezdną,
 - 3) na terenie objętym planem – z wyłączeniem obszarów: 4 i 6 należy utrzymać maksymalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego, poprzez ograniczenie wprowadzania powierzchni

zabudowanych i trwale utwardzonych. Ciągi piesze i ścieżki należy utwardzać elementami ażurowymi umożliwiającymi przerost murawy,

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

- 1) istniejący na terenie objętym planem 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,
- 4) istniejące zbiorniki wodne należy oczyścić, przeprowadzić rekultywację brzegów, przywrócić sprawność urządzeń przelewowych do ciekłu Wrześnica i zapewnić bezpieczny dostęp dla użytkowników,

5. parametry i wskaźniki zabudowy

- 1) dla projektowanej zabudowy na obszarze oznaczonym symbolem 2.US,ZP ustala się następujące warunki:

- projektowane obiekty mogą być przeznaczone na funkcję gastronomiczną i hotelową, przy czym funkcję hotelową należy rozwiązać w systemie niewielkich, rozproszonych po obszarze tzw „bungalowów” w liczbie nie przekraczającej 15 szt,
- powierzchnie zabudowy należy przyjąć odpowiednio: nie więcej niż 300 m² dla obiektu gastronomicznego oraz nie więcej niż 45 m² dla każdego z obiektów zamieszkania sezonowego,
- dopuszcza się tarasy dobudowane do obiektów kubaturowych w postaci budowli ziemnych, utwardzonych kostką ażurową o powierzchni nie przekraczającej każdorazowo zasadniczej powierzchni zabudowy kubaturowej,
- nie wyznacza się linii zabudowy dla przedmiotowych obiektów, linię zabudowy należy kształtować stosownie do ukształtowania terenu oraz prowadzonych ciągów komunikacyjnych, w sposób zróżnicowany, uwzględniający walory krajobrazowe najbliższego otoczenia,
- pozostałą powierzchnię obszaru należy zachować jako biologicznie czynną,

- 2) projektowane obiekty winny charakteryzować się wysoką jakością architektury, nawiązującą do tradycji regionalnych, uwzględniającą charakter zabudowy związanej z miejscami wypoczynku i rekreacji, w tym w szczególności:

- wysokość obiektów mieszkalnych nie więcej niż 1,5 kondygnacji nadziemnych, tj przyziemie oraz poddasze użytkowe, natomiast obiekt gastronomiczny nie więcej niż 2,5 kondygnacji nadziemnych,
- dachy należy projektować dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 36 do 45° z dopuszczeniem lukarn, mansard itp.,
- do robót wykończeniowych projektowanych obiektów należy wykorzystać materiały naturalne takie jak: drewno, ceramika budowlana, kamień naturalny itp.,

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dla potrzeb skomunikowania kompleksu rolniczo – rekreacyjnego należy wykorzystać istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej nr 385, w miejscu wskazanym na rysunku planu,
- 2) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania kompleksu należy wyznaczyć strefę komunikacji wewnętrznej wraz z zespołem parkingowym na obszarze 4.KDW.ZP, zachowując enklawy zieleni wysokiej wkomponowanej w projektowane zamierzenie,
- 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) pas obszaru oznaczony symbolem 6.KD przeznacza się na cele modernizacji drogi wojewódzkiej nr 385 do parametrów drogi głównej, zapewniający dla niej szerokość w liniach

- 197
- rozgraniczających nie mniej niż 25,0 metrów, jednakże zaleca się zastosowanie min 15,0 metrów od osi istniejącej jezdni w przypadku konieczności realizacji pasów spowolnienia i przyspieszenia ruchu w rejonie projektowanego zjazdu do kompleksu,
- 5) w pasie drogi 385 zezwala się na budowę urządzeń związanych z eksploatacją tej drogi, realizację chodników, pasów rozdziału ruchu, infrastruktury technicznej itp. na warunkach określonych przez zarządcę tej drogi,
 - 6) liczba miejsc parkingowych, jaką należy przewidzieć w projekcie zagospodarowania terenu inwestycji objętej planem nie może być mniejsza niż 50 i nie większa niż 75,
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:
 - prowadzenie sieci w postaci kabli doziemnych,
 - przebieg sieci dostosować do naturalnych podziałów terenu, linii rozgraniczających, ciągów komunikacyjnych oraz przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej,
 - urządzenia EE, niezbędne dla rozbudowy sieci należy lokalizować wyłącznie na obszarach przeznaczonych do zainwestowania,
 - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - zaopatrzenie dla celów bytowo – gospodarczych rozwiązać poprzez budowę ujęcia lokalnego, pod warunkiem dokonania stosownych badań i uzyskania zezwoleń wynikających z przepisów szczególnych,
 - wewnętrzne sieci rozprowadzające wodę do planowanych obiektów i urządzeń należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - dla celów przeciwpożarowych należy wykorzystać wodę w zbiornikach rekreacyjnych poprzez system hydrantów usytuowanych stosownie do lokalizacji obiektów chronionych,
 - 3) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych:
 - należy przewidzieć budowę lokalnej oczyszczalni ścieków dla potrzeb całego kompleksu oraz sieci kanalizacji sanitarnej lub kilka urządzeń oczyszczających ścieki dla poszczególnych obiektów połączone siecią odprowadzającą oczyszczone wody do systemu przelewowego zbiorników prowadzącego do ciekłu Wrześnica,
 - stopień skuteczności urządzeń oczyszczających ścieki winien odpowiadać wymaganiom zapewnienia I klasy czystości rzeki Oława, zaopatrującej Wrocław w wodę,
 - 4) w zakresie odprowadzania nadmiaru wód opadowych:
 - zezwala się na odprowadzenie wód opadowych z dachów i nawierzchni utwardzonych bezpośrednio do gruntu, bez konieczności uzyskiwania dodatkowych zezwoleń,
 - 5) w zakresie gromadzenia i usuwania nieczystości stałych:
 - należy zapewnić stopniową segregację i gromadzenie w pojemnikach opróżnianych okresowo i wywożonych na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych,
 - prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło oraz dostarczania ciepłej wody:
 - zaopatrzenie w ciepło oraz ciepłą wodę użytkową należy rozwiązać w oparciu o ekologiczne źródła w tym w szczególności: energia elektryczna, instalacje solarne i inne odnawialne, nie zezwala się na stosowanie oleju opałowego ze względu na niebezpieczeństwo awarii,

- 7) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy projektować z uwzględnieniem przepisów szczególnych oraz zasad prowadzenia określonych w p-cie 1), akapit 2,

§ 7.

1. Do czasu realizacji zamierzeń wskazanych w planie miejscowym dopuszcza się rolnicze wykorzystanie terenu w całości z zadrzewieniem wokół istniejących zbiorników, bez możliwości zainwestowania tymczasowego.
2. Sposób czasowego wykorzystania przedmiotowego terenu nie może ograniczać docelowego przeznaczenia, obowiązuje zakaz wykonywania innych podziałów geodezyjnych niż wskazane planem.
3. Nie określa się horyzontu czasowego dla tymczasowych form korzystania z terenu.

§ 8.

Teren objęty planem miejscowym wymaga działań rehabilitacyjnych polegających na przywróceniu walorów użytkowych istniejącym zbiornikom wodnym wraz z najbliższym otoczeniem w tym: rekultywacji w kierunku rolnym oraz zadrzewień gruntów zainwestowanych, oczyszczenia akwenów i przywrócenia środowiska biologicznego,

§ 9.

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

Rozdział III – przepisy końcowe

§ 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 15 %

§ 11.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Ziębic.

§ 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

Załącznik nr 2

do uchwały Nr XXI/153/2004 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 24 września 2004r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
CZĘŚCI MIASTA ZIĘBICE – TZW. „LASEK CERAMICZNY”

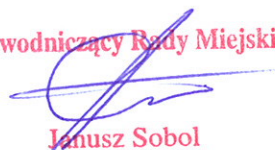
ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU

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/153/2004 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 24 września 2004r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
CZĘŚCI MIASTA ZIĘBICE – TZW. „LASEK CERAMICZNY”

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