

**UCHWAŁA NR XLIII/294/2013
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH**

z dnia 19 grudnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów
położonych w południowej części miasta Ziębice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t.Dz.U.2013.594), art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j,t,Dz.U.2012.647 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXVII/200/2012 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 29 listopada 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych w południowej części miasta Ziębice, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice, przyjętego Uchwałą Nr XLI / 275 / 2013 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 30 października 2013 roku, Rada Miejska w Ziębicach uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych w południowej części miasta Ziębice, zwany dalej planem, obejmuje obszary wyznaczone granicami opracowania w załącznikach graficznych.

2. W planie, o którym mowa w ust 1 nie określa się:

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów, obszarów i obiektów;

§ 2. Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia na rysunku planu ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy: zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nie przekraczających tej linii o więcej niż 1,5 m i nie zachodzących na pas przyległej jezdni poniżej wysokości 7 m od jej nawierzchni, części podziemnych obiektów budowlanych, schodów prowadzących do budynków, podjazdów, poziomych, przekryć miejsc parkingowych, dróg wewnętrznych, uzbrojenia terenu oraz urządzeń towarzyszących;
- 2) przepisy szczególne i odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które dominuje na danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) strefa - zbiór rozłącznych terenów, którym przypisano tę samą grupę ustaleń;
- 6) drogi wewnętrzne ogólnodostępne oraz drogi transportu rolnego i drogi gospodarcze – należy przez to rozumieć inne niż publiczne drogi obsługujące poszczególne nieruchomości, położone poza ogrodzeniami zakładów, usług i zabudowy mieszkalnej, które na podstawie odrębnych uchwał rady miejskiej mogą być zaliczone do gminnych dróg publicznych;
- 7) urządzenia towarzyszące - urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki i osłony śmietnikowe oraz stacje transformatorowe;
- 8) uciążliwość – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany pogarszające komfort funkcjonowania ludzi;
- 9) uchwała – niniejsza uchwała.

§ 3. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, składający się z 3-ch arkuszy, oznaczonych jako:

- 1) Załącznik graficzny nr 1/3 w skali 1:1000;
- 2) Załącznik graficzny nr 2/3 w skali 1:1000;
- 3) Załącznik graficzny nr 3/3 w skali 1:1000.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszarów objętych planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole identyfikujące tereny;
- 5) dopuszczalne kierunki dostępu do drogi;
- 6) pasy techniczne linii elektroenergetycznych;
- 7) granice obszaru ochrony zabytkowego układu ruralistycznego tożsamego ze strefą ochrony zabytków archeologicznych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załączniki graficzne 1/3, 2/3, 3/3, stanowiące rysunek planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 4;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej stanowiące załącznik nr 5.

§ 4. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przez co rozumie się wolnostojące budynki mieszkalne zawierające do 2 mieszkań, usytuowane na wydzielonych działkach;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, przez co rozumie się nie więcej niż 2 budynki wolnostojące przeznaczone na cele usług wymienionych w pkt 4), przy czym w jednym z budynków co najmniej 40% powierzchni użytkowej przeznaczona jest na cele mieszkalne;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług oraz drobnej aktywności gospodarczej, przez co rozumie się zespoły: 1 dom jednorodzinny oraz do 2 budynków przeznaczonych na działalność w zakresie usług wymienionych w pkt 4) i aktywności gospodarczej wymienionej w pkt 5);
- 4) usługi, przez co rozumie się w szczególności usługi nieuciążliwe, czyli takie, które nie są zaliczone do mogących zawsze lub potencjalnie oddziaływać na środowisko;
- 5) drobna aktywność gospodarcza, przez co rozumie się prowadzenie działalności w sposób nienaruszający ustaleń zawartych w § 5 i § 6, takiej jak: stacje diagnostyczne pojazdów, warsztaty i myjnie samochodowe, demontaż pojazdów, stacje paliw L.P.G.; produkcja żywności, rękodzieła i tekstyliów w ilościach nieprzemysłowych oraz inne podobne, nie wymienione w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu, także zaliczone do mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko;
- 6) zieleń, w tym: zieleń izolacyjna, zieleń urządzona i przydomowa na działkach;
- 7) wody stojące i płynące;
- 8) komunikacja, przez co rozumie się: ulice i place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe.

2. Wskaźniki dotyczące ilości budynków wymienionych w ust. 1, pkt 2) i 3) odnoszą się do nieruchomości związanej z inwestycją.

3. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

4. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 3, nie dotyczy urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem, wyróżnia się tereny, zaliczone do poszczególnych rodzajów dopuszczalnego poziomu hałasu, określonych w przepisach szczególnych, w tym:

- 1) tereny dopuszczające zabudowę mieszkaniową oznaczone w planie symbolami MN, MNU;
- 2) tereny mieszkaniowo – usługowe oznaczone w planie symbolem MNPU.

2. Nie ustala się zasad ochrony krajobrazu kulturowego – ze względu na brak obiektów tworzących taki krajobraz.

§ 6. Zasady szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

1. Dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV ustala się pas techniczny, w którym obowiązuje strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, tożsama z obszarem oddziaływania linii, o szerokości: 15 metrów (po 7,5 metra od osi linii).

2. Dla terenów znajdujących się w granicach pasa technicznego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) konieczność uzgodnienia warunków lokalizacji wszelkich innych obiektów i urządzeń wg przepisów szczególnych;
- 3) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej pod linią;

3. W przypadku zastosowania rozwiązań technicznych powodujących zmniejszenie obszaru oddziaływania linii elektroenergetycznych lub ich skablowania obowiązuje zasięg obszaru oddziaływania określony przez operatora sieci.

4. Ze względu na położenie obszarów objętych planem miejscowym opracowywane w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Oława od źródła do Pogódki o kodzie PLRW6000613341929, która stanowi część scalonej części wód Oława od źródła Krynki (SO0914), obowiązują na nich przepisy szczególne.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Wyznacza się obszar ochrony zabytkowego układu ruralistycznego, tożsamy ze strefą ochrony zabytków archeologicznych, którego granica została oznaczona na załączniku nr 3/3 rysunku planu.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 ochrona polega na:

- 1) utrzymaniu charakterystycznych cech tego układu oraz kontynuacji cech zabudowy tradycyjnej;
- 2) przy prowadzeniu nowej zabudowy dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak przedmiotu ustaleń.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Nową zabudowę na terenach dotychczas niezabudowanych należy lokalizować w nawiązaniu do wyznaczonych na rysunku linii zabudowy w odległości odpowiednio:

- 1) na terenie MN i MNU.2 - 6,0 m od linii rozgraniczających drogi publiczne;
- 2) na terenie MNU.3 – 8,0 m od linii rozgraniczających drogi publiczne;
- 3) oraz wg indywidualnych wskazań na pozostałych terenach, ściśle określonych w załącznikach graficznych.

2. Lokalizacja zabudowy i ukształtowanie poszczególnych budynków musi także spełniać warunki określone w §7 ust.2 oraz przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości.

2. Obowiązuje zakaz wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu lub terenów w granicach planu o symbolach KDD.1, KDD.2 i KDD.3 z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki, mającej dostęp do drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu lub terenów w granicach planu o symbolach KDD.1, KDD.2 i KDD.3.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ustala się wielkość działek w przedziale 1100 ÷ 1500 m² i szerokość frontu działek w przedziale 25 ÷ 45m.

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej (MNU) ustala się wielkość działek w przedziale 1000 ÷ 2500 m² i szerokość frontu działek w przedziale 20 ÷ 60m.

5. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej oraz drobnej aktywności gospodarczej (MNPU) ustala się minimalną wielkość działek 2500 m² i szerokość frontu działek w przedziale 30 ÷ 100m.

6. Dopuszcza się odstępstwa w zakresie wielkości ustalonych w pkt.: 3 ÷ 5 w uzasadnionych przypadkach, wynikających z położenia bądź podziałów wynikających z potrzeb a także zakresu komunikacji lub infrastruktury technicznej.

7. Podstawowy kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić 90° - dopuszcza się odstępstwa na poziomie ± 100, w przypadku podziałów dokonywanych w obrębie grup istniejących działek o innym kącie dominującym - kąt należy odpowiednio dostosować. Narożniki wydzielanych działek leżących przy skrzyżowaniach dróg należy ściąć zgodnie z przepisami odrębnymi dla zapewnienia tzw. trójkątów widoczności.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Wyznacza się fragmenty dróg dojazdowych, będących uzupełnieniem terenów dróg istniejących oznaczone w planie symbolami KDD.1, KDD.2 i KDD.3 w odniesieniu do których obowiązuje minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, licząc po 5,0 m od osi istniejącej drogi;

2. Dla dróg publicznych i wewnętrznych niewydzielonych planem ustala się:

1) utrzymanie, modernizację, rozbudowę i budowę urządzeń drogowych, w tym korektę łuków poziomych oraz realizację chodników, miejsc postojowych, placów do zawracania itp., dla uzyskania parametrów technicznych określonych w przepisach szczególnych;

2) przebudowę skrzyżowań;

3) utrzymanie oraz możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, pasów zieleni, zieleni izolacyjnej oraz obiektów małej architektury.

3. Projektowane w obszarze zainwestowanym drogi wewnętrzne, nie stanowiące dróg ogólnodostępnych muszą spełniać wymagania wynikające z przepisów techniczno-budowlanych.

§ 11. Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych

Na obszarze objętym planem dopuszcza się sytuowanie tablic, szyldów i innych nośników reklamowych z uwzględnieniem poniższych warunków:

1) na terenach MNU oraz MNPU, w przypadku występowania działalności usługowej dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych i informacyjnych dotyczących tej działalności w formie tablic analogowych o powierzchni do 1.5 m²;

2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się stosowanie analogowego podświetlenia nośników reklamowych światłem białym lub kolorowym oraz żarówkami neonowymi;

3) na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz stosowania nośników w postaci sterowanych cyfrowo wyświetlaczy, oraz tablic ze świecącymi wzorami złożonymi z diod LED.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Na całym obszarze planu sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie terenów ulic i dróg KDD oraz dróg wewnętrznych, dopuszcza się w szczególności uzasadnionych przypadkach prowadzenie infrastruktury przez pozostałe tereny.

2. W zakresie zaopatrzenie w wodę ustala się:

1) włączenie wszystkich terenów do miejskiej sieci wodociągowej, przy czym na terenach nie objętych siecią wodociagową dopuszcza się do czasu budowy tej sieci korzystanie i realizację z ujęć indywidualnych na zasadach zawartych w przepisach odrębnych;

2) zaspokojenie potrzeb dla planowanych inwestycji, na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową nastąpi poprzez rozbudowę sieci i urządzeń;

3) zachowuje się istniejące i dopuszcza budowę lokalnych ujęć wody ze studni kopanych jako zabezpieczenie w przypadku awarii lub klęsk żywiołowych oraz z możliwością ich wykorzystania do celów gospodarczych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) sukcesywną rozbudowę miejskiej sieci kanalizacyjnej obejmującą obszar planu z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji i oczyszczalni ścieków;
- 2) do czasu zakończenia realizacji systemów dopuszcza się wykorzystanie i realizację zbiorników bezodpływowych lub przyobiektowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 3) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych odpowiednio ścieków komunalnych i bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 4) odprowadzania wód deszczowych z dróg, parkingów, terenów usługowych oraz mieszkaniowych - zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) na całym obszarze obowiązuje zakaz wprowadzania ścieków bytowych do kanalizacji deszczowej a także wód opadowych do kanalizacji sanitarnej.

4. Dla obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca na place pod śmietniki zapewniające możliwość segregacji odpadów.

5. Dopuszcza się budowę oraz rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu i zaopatrzenia w gaz ziemny.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wymaga się stosowania indywidualnych, wysokosprawnych systemów z wykorzystaniem ekologicznych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie obszaru z istniejących stacji elektroenergetycznych poprzez istniejące linie i stacje transformatorowe;
- 2) rozbudowę sieci niskich napięć oraz punktów oświetlenia ulicznego w pasach drogowych i na terenach przyległych określonych w odpowiednich ustaleniach planu;
- 3) na całym obszarze planu zabrania się budowy i rozbudowy istniejących sieci napowietrznych, które powinny być sukcesywnie zamienione na kablowe;
- 4) ustalenia zawarte w pkt 3) nie dotyczą istniejącej linii EE 20 kV oznaczonej na rysunku planu;
- 5) w obrębie przestrzeni publicznych oraz terenów zabudowy, z wyłączeniem mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz pasów zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych rozdzielczych.

8. System łączności na obszarze objętym planem przewiduje się odpowiednio:

- 1) dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci telekomunikacyjnej na terenach wszystkich ulic, i terenach KDD w obszarze objętym planem;
- 2) utrzymuje się istniejący system łączności przewodowej oraz ustala kontynuację budowy sieci magistralnych i abonenckich;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych, z wyjątkiem wieżowych w terenach dopuszczających zabudowę mieszkalną.

Rozdział 2. Ustalenia strefowe

§ 13. 1. Ustala się strefę „Zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług” oznaczoną symbolem MNU.

2. Dla terenów należących do strefy „Zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług” ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
- 3) komunikacja;
- 4) zieleni.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:

- 1) podstawową formą zabudowy winny być – budynki wolnostojące, z poddaszem użytkowym. Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi i garażowymi. Preferuje się nadawanie budynkom rzutu zgodnego z tradycją historyczną – wydłużonego prostokąta;
- 2) w przypadku lokalizowania na jednej działce zespołu budynków należy sytuować je względem siebie prostopadle lub równolegle, nie zezwala się na wprowadzanie innych kierunków;
- 3) gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleń) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy z uwzględnieniem położenia i ekspozycji. Dla zapewnienia ciągłości kulturowej zaleca się stosowanie rozwiązań przestrzennych i estetycznych nawiązujących do tradycji budownictwa regionu - tzw. stylu sudeckiego, poprzez sytuację, skalę, bryłę i formę architektoniczną;
- 4) wymiar pionowy budynków nie może przekraczać 12 metrów;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, wliczając w to poddasze użytkowe;
- 6) ustala się kalenicowe usytuowanie budynków lokalizowanych w tzw. „pierwszej linii zabudowy” względem ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę, pozostałe budynki mogą być lokalizowane dowolnie;
- 7) dopuszcza się garaże wolnostojące lub wbudowane;
- 8) wymagana forma dachu: kalenicowy, dwu- lub wielospadowy, symetryczny o jednakowym nachyleniu głównych połaci 35°- 45°, z możliwością doświetlenia poprzez realizację lukarn, świetlików lub okien dachowych, z dopuszczeniem zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.;
- 9) dla budynków usługowych i garaży - forma dachu dostosowana do dachu budynku mieszkalnego na tej samej działce;
- 10) dla wszystkich obiektów usytuowanych na działce obowiązuje ten sam kąt nachylenia połaci oraz materiał pokryciowy;
- 11) wymaganym pokryciem dachu jest dachówka lub elementy dachówkopodobne, w kolorach: naturalnym ceglastym: czerwonym, czarnym lub ciemnoszarym.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: $0.1 \div 0.5$;
- 2) obszar zabudowany nie może stanowić więcej niż 45% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 35% powierzchni działki.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej: obowiązują ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przezroczystości większej niż 30%, z wyjątkiem żywoplotów oraz ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.

6. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie oraz 1 miejsce dodatkowe, na każde 35m² powierzchni usługowej.

7. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na nieruchomości objętej inwestycją, dla której liczona jest ilość tych miejsc.

§ 14.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) komunikacja;
- 3) zieleń.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:

- 1) podstawową formą zabudowy winny być – budynki wolnostojące, z poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi i garażowymi. Preferuje się nadawanie budynkom rzutu zgodnego z tradycją historyczną – wydłużonego prostokąta;

- 2) gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleń) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy z uwzględnieniem położenia i ekspozycji. Dla zapewnienia ciągłości kulturowej zaleca się stosowanie rozwiązań przestrzennych i estetycznych nawiązujących do tradycji budownictwa regionu - tzw. stylu sudeckiego, poprzez sytuację, skalę, bryłę i formę architektoniczną;
- 3) wymiar pionowy budynków nie może przekraczać 10 metrów;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 2, wliczając w tym poddasze użytkowe;
- 5) ustala się kalenicowe usytuowanie budynków względem ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę;
- 6) dopuszcza się garaże wolnostojące lub wbudowane;
- 7) wymagana forma dachu: kalenicowy, dwu- lub wielospadowy, symetryczny o jednakowym nachyleniu głównych połaci 35° - 45° , z możliwością doświetlenia poprzez realizację lukarn, świetlików lub okien dachowych, z dopuszczeniem zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.;
- 8) dla budynków gospodarczych i garaży - forma dachu dostosowana do dachu budynku mieszkalnego na tej samej działce, w innym przypadku - nie ustala się;
- 9) dla wszystkich obiektów usytuowanych na działce obowiązuje ten sam kąt nachylenia połaci oraz materiał pokryciowy;
- 10) wymaganym pokryciem dachu jest dachówka lub elementy dachówkopodobne, w kolorach: naturalnym ceglстым: czerwonym, czarnym lub ciemnoszarym.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: $0.1 \div 0.35$;
- 2) obszar zabudowany nie może stanowić więcej niż 45% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 35% powierzchni działki.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej: obowiązują ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przezroczystości większej niż 30%, z wyjątkiem żywopłotów oraz ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.

5. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie.

6. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na nieruchomości objętej inwestycją, dla której liczona jest ilość tych miejsc.

7. Dojazdy obowiązują od strony terenów KDD.1, KDD.2 oraz drogi wewnętrzne mające dostęp do tych terenów.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNPU ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami oraz drobną aktywnością gospodarczą;
- 2) komunikacja;
- 3) zieleń.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:

- 1) podstawową formą zabudowy winny być – budynki wolnostojące, z poddaszem użytkowym. Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z usługowymi i garażowymi. Preferuje się nadawanie budynkom rzutu zgodnego z tradycją historyczną – wydłużonego prostokąta
- 2) w przypadku lokalizowania na jednej działce zespołu budynków należy sytuować je względem siebie prostopadłe lub równoległe, nie zezwala się na wprowadzanie innych kierunków;
- 3) gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleń) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy z uwzględnieniem położenia i ekspozycji. Dla zapewnienia ciągłości kulturowej zaleca się stosowanie rozwiązań przestrzennych i estetycznych nawiązujących do tradycji budownictwa regionu - tzw. stylu sudeckiego, poprzez sytuację, skalę, bryłę i formę architektoniczną;

- 4) wymiar pionowy budynków nie może przekraczać 12 metrów;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 3, wliczając w to poddasze użytkowe;
- 6) ustala się kalenicowe usytuowanie budynków względem ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę, wymóg ten dotyczy obiektów lokalizowanych w tzw. „pierwszej linii zabudowy”;
- 7) dopuszcza się garaże wolnostojące lub wbudowane;
- 8) wymagana forma dachu: kalenicowy, dwu- lub wielospadowy, symetryczny o jednakowym nachyleniu głównych połaci 35° - 45° , z możliwością doświetlenia poprzez realizację lukarn, świetlików lub okien dachowych, z dopuszczeniem zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.;
- 9) dla budynków usługowych, garaży i pozostałych - forma dachu dostosowana do dachu budynku mieszkalnego na tej samej działce, w innym przypadku - nie ustala się;
- 10) dla wszystkich obiektów usytuowanych na działce obowiązuje ten sam kąt nachylenia połaci oraz materiał pokryciowy;
- 11) wymaganym pokryciem dachu jest dachówka lub elementy dachówkopodobne, w kolorach: naturalnym ceglastym: czerwonym, czarnym lub ciemnoszarym;

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: $0.1 \div 0.6$;
- 2) obszar zabudowany nie może stanowić więcej niż 60% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 15% powierzchni działki.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej: obowiązują ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przezroczystości większej niż 30%, z wyjątkiem żywopłotów. Nie zezwala się na realizację ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.

5. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie, 1 miejsce na każde 40m^2 powierzchni usługowej oraz 1 miejsce na każde stanowisko pracy w przypadku prowadzenia drobnej aktywności gospodarczej.

6. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na nieruchomości objętej inwestycją, dla której liczona jest ilość tych miejsc.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU.1 obowiązują ustalenia dla strefy „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony terenów komunikacji publicznej znajdujących się poza granicą planu lub od dróg wewnętrznych mających dostęp do terenu drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu wg kierunków oznaczonych na rysunku planu.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU.2 obowiązują ustalenia dla strefy „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony terenów komunikacji publicznej znajdujących się poza granicą planu lub od dróg wewnętrznych mających dostęp do terenu drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu wg kierunków oznaczonych na rysunku planu.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU.3 obowiązują ustalenia dla strefy „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania budynków - dojazdy obowiązują od strony terenu drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu, przylegającej do zachodniej granicy terenu – działka nr 58, wg kierunków określonych na rysunku planu.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem W obowiązują następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) wody płynące,

2) ścieżki piesze i rowerowe.

2. Dopuszcza się lokalizację dróg gospodarczych i publicznych pod warunkiem zapewnienia przepływu w niezmienionej ilości wody przed i za przecięciem z drogą.

3. Zakazuje się sytuowania budynków.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 20. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, dla opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na:

1) 15 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.1, KDD.2, KDD.3;


2) 0 % dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: W;

3) 25 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MNU.1, MNU.2, MNU.3, MNPU;

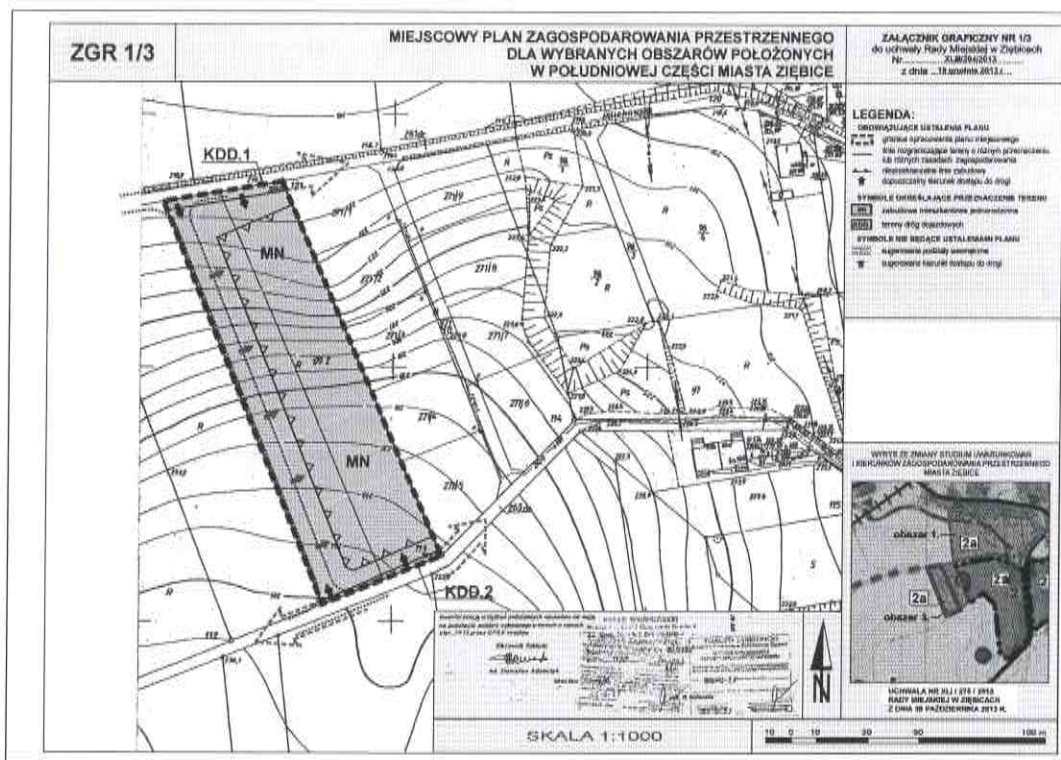
§ 21. W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego: ulice wewnętrzne, oznaczone w planie symbolami KDD.1, KDD.2, KDD.3.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ziębic.

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


Przewodniczący Rady
Miejskiej

mgr inż. Marian Domagała



PRZEWODNICĄCY
Rady Miejskiej
mgr inż. Marian Domagała

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XLIII/294/2013

Rady Miejskiej w Ziębicach

z dnia 19 grudnia 2013 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 /j. t. Dz.U.2012.647 ze zm./ Rada Miejska w Ziębicach rozstrzyga co następuje:
W związku z brakiem uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń miejscowego planu na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej


mgr inż. Marian Domagała

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XLIII/294/2013
Rady Miejskiej w Ziębicach
z dnia 19 grudnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /j. t. Dz.U.2012r.647 ze zm./ Rada Miejska w Ziębicach rozstrzyga co następuje:
Z ustaleń zawartych projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż przyjęcie oraz realizacja zapisanych zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

mgr inż. Marian Domagała

Uzasadnienie

Przedkładany do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów położonych w południowej części miasta Ziębice został sporządzony w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2012.647 ze zm.). Rozpoczęcie prac nad w/wym. projektem planu nastąpiło na podstawie uchwały nr XXVII/200/2012 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 29 listopada 2012r. Obszary objęte uchwałą zlokalizowane są w obrębie geodezyjnym Nieszków i zostały określone na 3. załącznikach graficznych. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem dla terenów tych została określona funkcja rolnicza. Z wnioskiem o zmianę obowiązujących ustaleń planu wystąpili właściciele terenów, którzy zamierzają zrealizować swoje zamierzenia inwestycyjne w zakresie zabudowy mieszkaniowej, usług i działalności gospodarczej o charakterze nie związanym z rolnictwem. Położenie tych terenów w granicach miasta oraz możliwość włączenia ich do systemu infrastruktury technicznej miejskiej i komunikacji, przemawiało za celowością i zasadnością zgłoszonych wniosków. Z uwagi na to, że wnioskowane zmiany planu naruszały ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zrealizowano zmianę tych ustaleń. Zostały one zatwierdzone uchwałą nr XLI/275/2013 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 30 października 2013r. Sporządzony projekt miejscowego planu zapewnia poszanowanie interesów gminy i wnioskodawców oraz osób trzecich. Projekt miejscowego planu sporządzono zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o pizp w ramach której wykonano m. in. następujące czynności:

- 1) Pismem nr WBGKiM.B.6721.5.2013 z dnia 23 stycznia 2013r zawiadomiono organy i jednostki o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i poinformowano o sposobie zgłaszania wniosków do przedmiotowej zmiany uchwały.
- 2) Po opracowaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od dnia 17 czerwca 2013 prowadzono fazę opiniowania i uzgadniania projektu planu. Organy i jednostki projekt miejscowego planu zaopiniowały bądź uzgodniły pozytywnie.
- 3) W terminie od 26 sierpnia do 23 września 2013 r. wyłożono do publicznego wglądu projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko z terminem składania uwag do dnia 7 października 2013 r. W dniu 17 września 2013r 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

