

UCHWAŁA NR 283/VIII/2021 RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH

z dnia 25 marca 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla pięciu obszarów położonych w obrębie Ziębice – Wschód

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałami: Nr 191/VIII/2020 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla pięciu obszarów położonych w obrębie Ziębice – Wschód i Nr 208/VIII/2020 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 17 lipca 2020 r. o zmianie uchwały nr 191/VIII/2020 z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla pięciu obszarów położonych w obrębie Ziębice – Wschód oraz po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice, zatwierdzonego uchwałą Nr 327/VII/2018 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 28 czerwca 2018 r., Rada Miejska w Ziębicach uchwała co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla pięciu obszarów położonych w obrębie Ziębice – Wschód, zwany dalej planem.

2. Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000.

3. Załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000.

4. Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000.

5. Załącznikiem Nr 4 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000.

6. Załącznikiem Nr 5 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

7. Załącznikiem Nr 6 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

8. Załącznikiem Nr 7 do niniejszej uchwały są dane przestrzenne tworzone dla planu obejmujące:

- 1) lokalizację przestrzenną obszarów objętych planem w postaci wektorowej w układzie PL-2000 strefa 6;
- 2) atrybuty zawierające informacje o planie;
- 3) rysunki planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w układzie PL-2000 strefa 6.

§ 2. 1. Plan obejmuje część obszarów w obrębie geodezyjnym Ziębice – Wschód w gminie Ziębice.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunkach planu, stanowiących załączniki Nr 1, 2, 3, 4 do niniejszej uchwały oraz załączniku Nr 7 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto następujące tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony symbolem MW/MN/U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony symbolem MN/U;
- 4) teren drogi publicznej - droga dojazdowa, oznaczony symbolem KDD.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) granica wydzielenia wewnętrznego;
- 6) obiekt figurujący w wykazie zabytków;
- 7) stanowisko archeologiczne;
- 8) tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowią jedynie informację.

4. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 2, poza granicami obszaru objętego planem miejscowym stanowią jedynie informację.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się:
 - a) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
 - b) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m², przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - c) wykusze, wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, podesty, tarasy, balkony, schody i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m;
- 2) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi stać ściana zewnętrzna nadziemnej części budynku, przynajmniej na 70% swojej długości;
- 3) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższej położonego elementu konstrukcji;
- 4) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym sposobie użytkowania i przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 5) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 6) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 7) „wydzieleniu wewnętrznym” – należy przez to rozumieć część terenu wyznaczoną na rysunkach planu, dla którego obowiązują dodatkowe ustalenia w zakresie zasad przeznaczenia i zagospodarowania;
- 8) „dachu dwuspadowym symetrycznym” – należy przez to rozumieć dach o dwóch głównych połaciach dachowych stykających się pod tym samym kątem w biegnącej równoległe do jednej z zewnętrznych ścian budynku kalenicy dachu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się zieleni, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej i inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy i obowiązującą linię zabudowy jak na rysunku planu;

- 3) dla budynków znajdujących się na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy i obowiązującą linię zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla poszczególnych terenów;
- 4) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ głównych połączeń dachu realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku zlokalizowanego na tej działce lub posiadać parametry określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków, wykuszami lub nad tarasami;
- 6) dopuszcza się w przypadku istniejącej zabudowy zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachów;
- 7) pozostałe szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w zapisach rozdziału 2.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny oznaczone symbolami MW/MN/U i MN/U stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) tereny oznaczone symbolem MN stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami: MW/MN/U, MN i MN/U zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenia: postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych, prac ziemnych lub odkrytych przypadkowo należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren oznaczony symbolem KDD stanowi przestrzeń publiczną;
- 2) dla terenu, o którym mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązują następujące ustalenia: nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów oznaczonych symbolami MN, MW/MN/U, MN/U:
 - wolnostojącej - 800 m²,
 - bliźniaczej - 400 m²,
 - szeregowej - 250 m²,

- b) 1000 m² dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami MW/MN/U i MN/U,
 - c) 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów oznaczonych symbolem MW/MN/U;
- 2) minimalne szerokości frontów działek, ustala się na:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów oznaczonych symbolami MN, MW/MN/U, MN/U:
 - wolnostojącej - 20 m,
 - bliźniaczej - 10 m,
 - szeregowej - 6m,
 - b) 20 m dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami MW/MN/U i MN/U,
 - c) 30 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów oznaczonych symbolem MW/MN/U.
 - d) 2 m dla pozostałych terenów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg nakazuje się wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem od 70 do 110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów, przeznaczonych na komunikację oraz dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, lecz nie mniejszych niż 2 m² i o szerokości frontu nie mniejszej niż 2 m.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej dla lokali użytkowych;
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej krytych obiektów sportu i rekreacji;
- 2) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych, oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;
- 4) lokalizację miejsc do parkowania w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostopadłym i ukośnym;
- 5) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 6 m;
- 6) w przypadku dojazdów, o których mowa w pkt 5 nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej na warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innych przeznaczeniach podstawowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących lub do kanalizacji deszczowej lub do cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 4 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach o innym przeznaczeniu, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
 - c) na terenach przeznaczonych pod zabudowę pozarolniczą dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 4 oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej rozdzielczej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w przypadku braku możliwości podłączenia do lokalnej sieci gazowej dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło,
 - b) w nowoprojektowanych kotłowniach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować, spełniające wymogi przepisów odrębnych, paliwa płynne, gazowe, stałe lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 11) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 12) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 13) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje następujące ustalenie: stawki procentowe ustala się na 30%.

§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie: granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsame z granicami obszaru objętego planem miejscowym.

§ 17. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuja następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U i MW/MN/U nie może być mniejsza niż:
 - a) 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 400 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 250 m² dla zabudowy szeregowej;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikację wewnętrzną, oraz w celu powiększenia istniejących działek lub regulacji ich granic.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe planu

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW/MN/U, 2MW/MN/U.**

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw;
- 4) obiekty sportu i rekreacji, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 5) zieleni urządzona, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 6) parkingi, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) przeznaczenia, o których mowa w pkt 4, pkt 5 i pkt 6 dopuszcza się wyłącznie w ramach terenu oznaczonego symbolem 2MW/MN/U oraz w granicy wydzielenia wewnętrznego na terenie 1MW/MN/U.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 14 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na cztery;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków, pokryć i kolorystyki dachów.

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 3MN.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) ustala się realizację dachów płaskich o spadku poniżej 12°, dla których dopuszcza się dowolny materiał i kolor przykrycia lub dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym lub czarnym, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym lub czarnym.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenie 3MN ustala się ochronę stanowiska archeologicznego 12/39/91-28 AZP – osada kultury przeworskiej datowana na okres wpływów rzymski;
- 2) w obrębie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1 oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;

- 7) z zastrzeżeniem pkt 8 i pkt 9, ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub czarnym, matowym;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub czarnym, matowym;
- 9) w odległości większej niż 15 metrów od obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków, pokryć i kolorystyki dachów.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren, o którym mowa w ust. 1 zlokalizowany jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych, stanowiącej część historycznego układu urbanistycznego miasta Ziębice;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej,
 - b) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do obiektu figurującego w wykazie zabytków,
 - c) obowiązują następujące, dodatkowe parametry kształtowania zabudowy:
 - elewacje w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki i użytych materiałów elewacyjnych należy kształtować w nawiązaniu do miejscowej tradycji architektonicznej - wymagane elewacje tynkowane lub ceramiczne,
 - w przypadku elewacji tynkowych należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
 - d) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 - e) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych oraz masztów radiowo-telekomunikacyjnych,
 - f) elementy urządzeń infrastruktury technicznej winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego,
 - g) zakaz lokalizowania elementów dekomponujących elewacje od strony przestrzeni publicznych, tj. instalacji, rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych, anten odbiorczych,
 - h) umieszczanie reklam, szyldów lub innych tablic reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiącym na obiekcie lub obszarze elementy obce jest bezwzględnie zabronione,
 - i) dopuszczalne jest umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów punktów usługowych i handlowych w miejscach na to wyznaczonych;
- 3) ustala się ochronę obiektu figurującego w wykazie zabytków: dom mieszkalny (obecnie przedszkole) przy ul. Mickiewicza 18,
- 4) dla obiektu wymienionego w pkt 3 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zachować kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) w przypadku rozbudowy budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - c) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać/odtworzyć oryginalną lub zrealizowaną na oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - d) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,

- e) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- f) zakaz dociepleń zewnętrznych budynku zacierających cechy stylistyczne obiektu takie jak: gzymsy, nadproża, elementy dekoracyjne, proporcje i obudowę otworów okiennych i drzwiowych, jak również docieplania zewnętrznego ścian z cegły licowej lub kamienia,
- g) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
- h) należy stosować oryginalny rodzaj pokrycia dachowego,
- i) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- j) reklamy, szyldy lub inne tablice reklamowe należy dostosować do indywidualnego charakteru budynku w zakresie formy i lokalizacji na elewacji.

§ 21. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **1KDD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: droga klasy dojazdowej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się istniejącą szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe planu

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ziębic.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Ziębicach

Agata Sobków

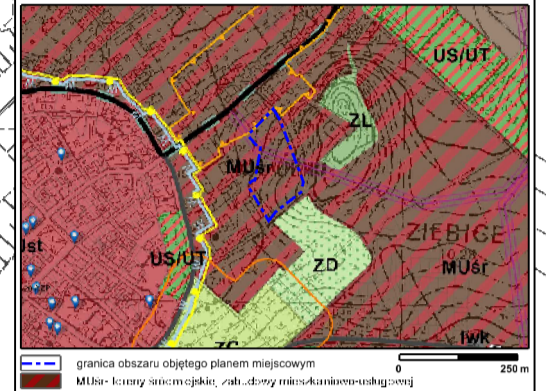


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA PIĘCIU OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE ZIĘBICE- WSCHÓD

RYSUNEK PLANU - SKALA 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 1



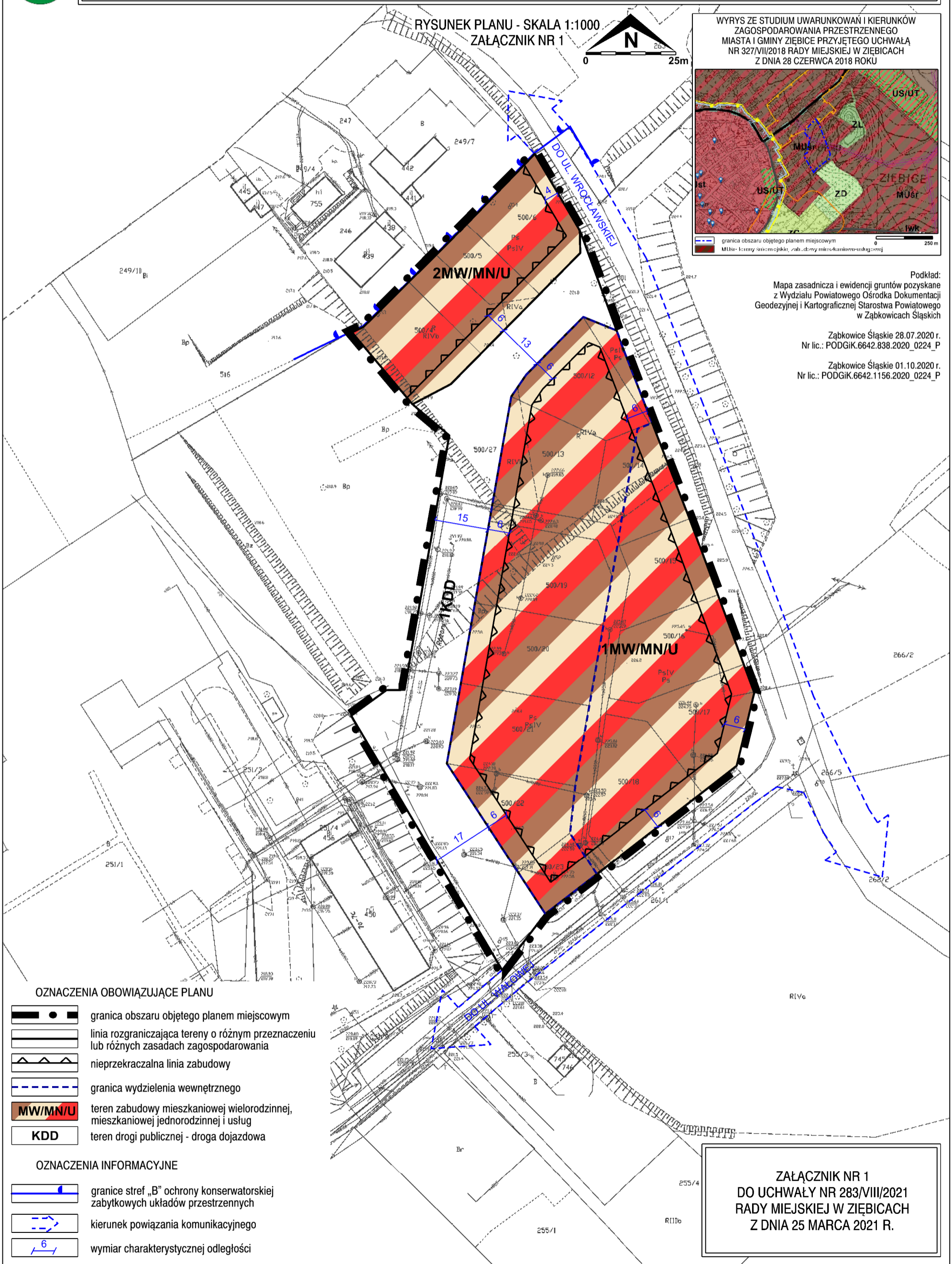
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY ZIĘBICE PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ
NR 327/VII/2018 RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH
Z DNIA 28 CZERWCA 2018 ROKU



Podkład:
Mapa zasadnicza i ewidencji gruntów pozyskane
z Wydziału Powiatowego Ośrodka Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego
w Zabkowicach Śląskich

Zabkowice Śląskie 28.07.2020 r.
Nr lic.: PODGiK.6642.838.2020_0224_P

Zabkowice Śląskie 01.10.2020 r.
Nr lic.: PODGiK.6642.1156.2020_0224_P



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- granica wydzielenia wewnętrznego
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- KDD teren drogi publicznej - droga dojazdowa

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- granice stref „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych
- kierunek powiązania komunikacyjnego
- wymiar charakterystycznej odległości

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 283/VIII/2021
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH
Z DNIA 25 MARCA 2021 R.

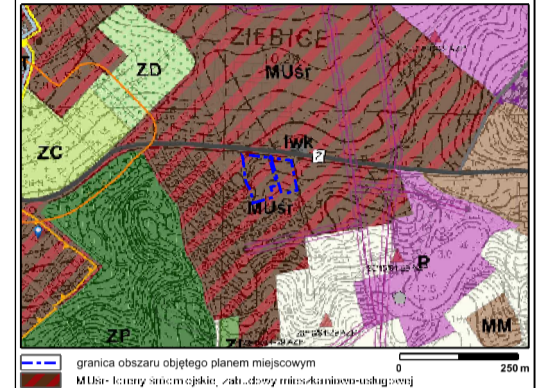


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA PIĘCIU OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBSZARZE ZIĘBICE- WSCHÓD

RYСУNEK PLANU - SKALA 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 2

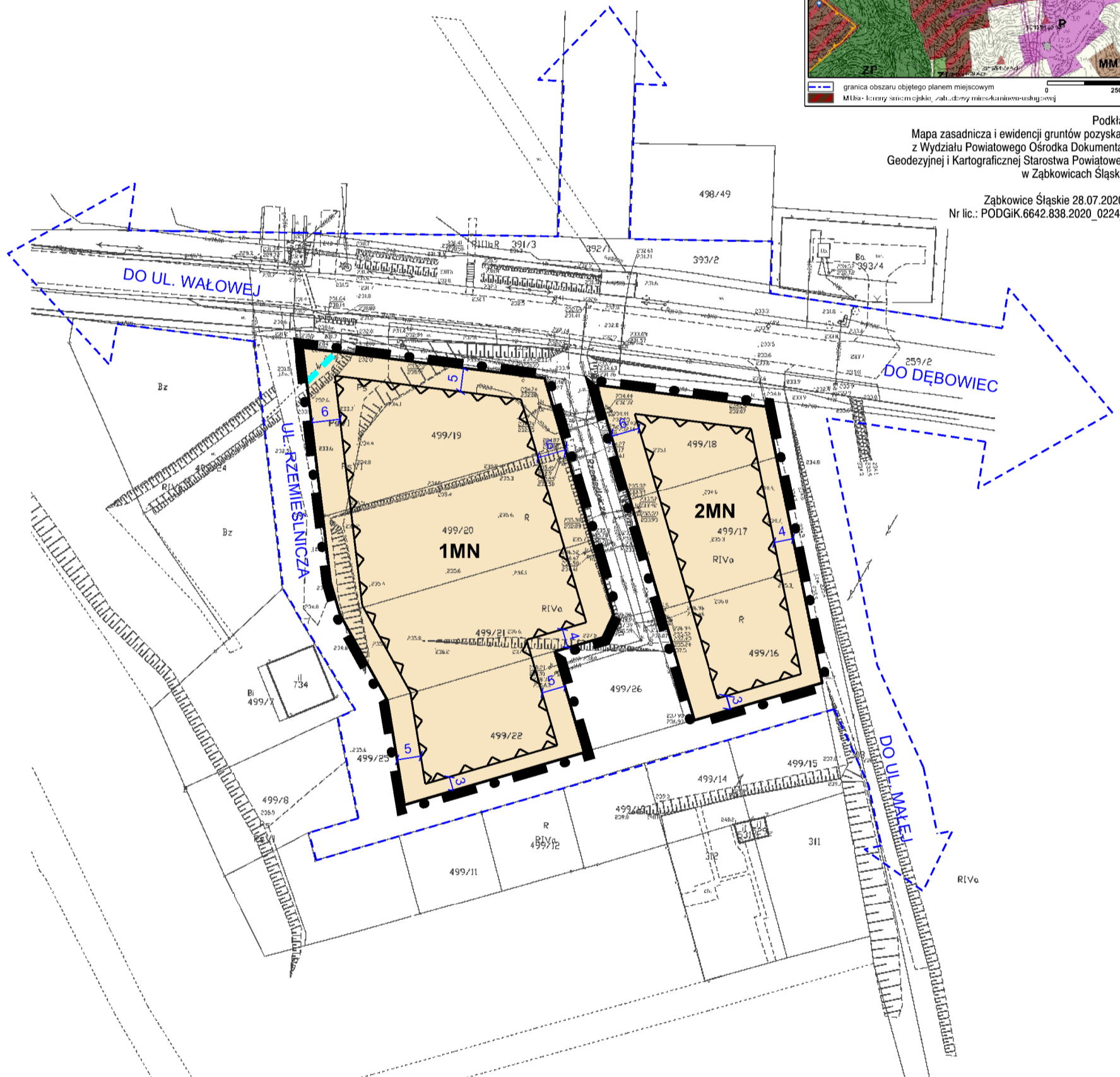


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY ZIĘBICE PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ
NR 327/VII/2018 RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH
Z DNIA 28 CZERWCA 2018 ROKU



Podkład:
Mapa zasadnicza i ewidencji gruntów pozyskane
z Wydziału Powiatowego Ośrodka Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego
w Ząbkowicach Śląskich

Ząbkowice Śląskie 28.07.2020 r.
Nr lic.: PODGiK.6642.838.2020_0224_P



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- kierunek powiązania komunikacyjnego
- wymiar charakterystycznej odległości
- cieki wodne i rowy melioracyjne

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR 283/VIII/2021
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH
Z DNIA 25 MARCA 2021 R.

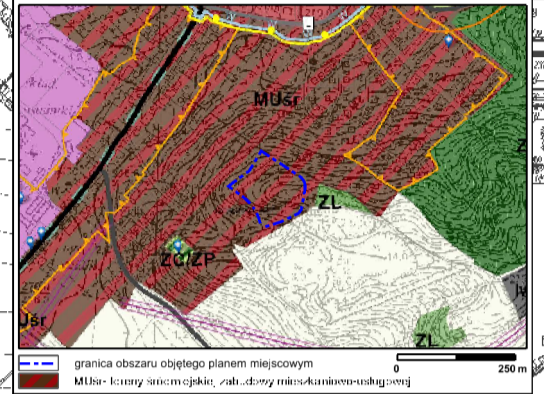


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA PIĘCIU OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE ZIĘBICE- WSCHÓD

RYSUNEK PLANU - SKALA 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 3

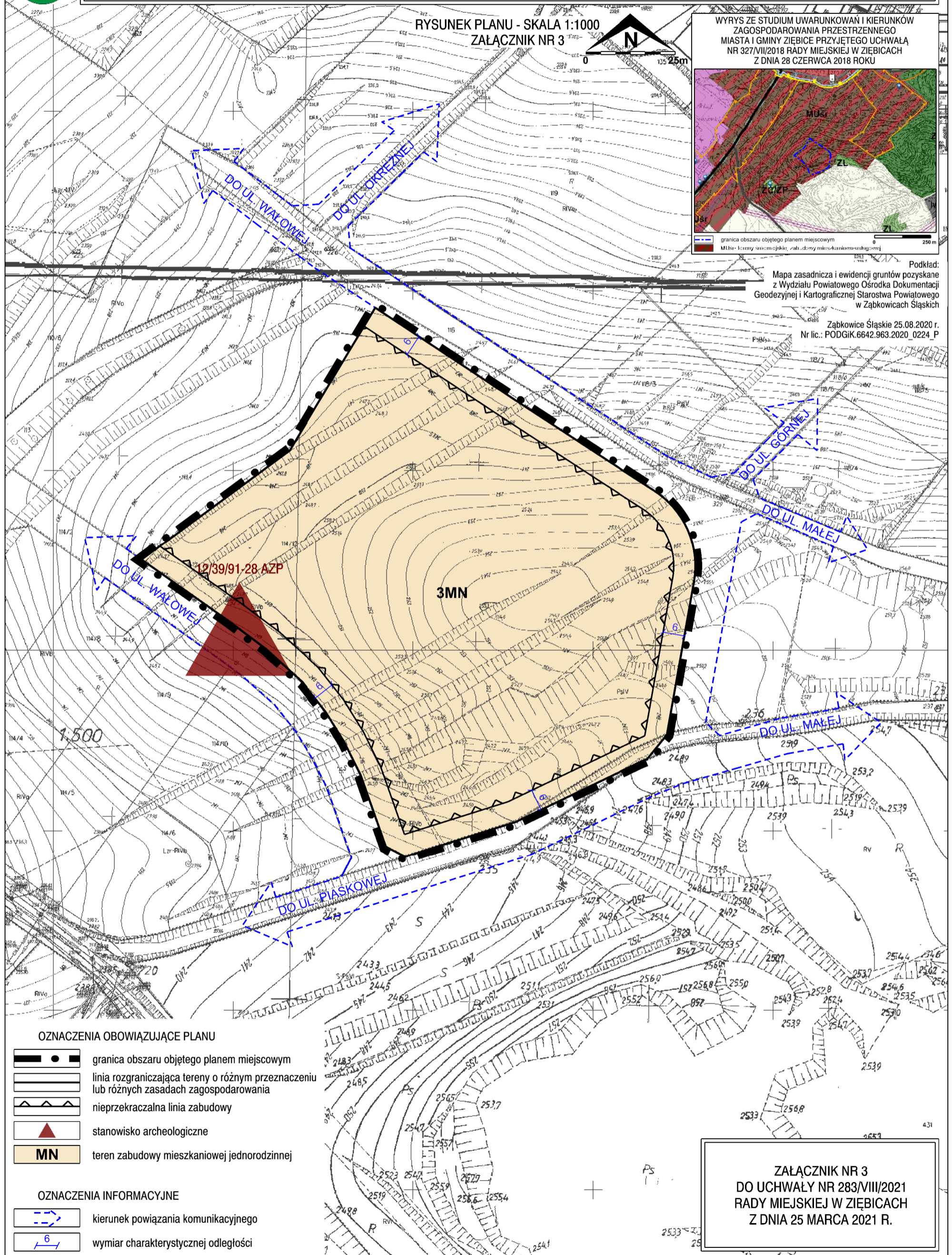


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY ZIĘBICE PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ
NR 327/VII/2018 RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH
Z DNIA 28 CZERWCA 2018 ROKU



Podkład:
Mapa zasadnicza i ewidencji gruntów pozyskane
z Wydziału Powiatowego Ośrodka Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego
w Ząbkowicach Śląskich

Ząbkowice Śląskie 25.08.2020 r.
Nr lic.: PODGiK.6642.963.2020_0224_P



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- stanowisko archeologiczne
- MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- kierunek powiązania komunikacyjnego
- wymiar charakterystycznej odległości

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR 283/VIII/2021
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH
Z DNIA 25 MARCA 2021 R.

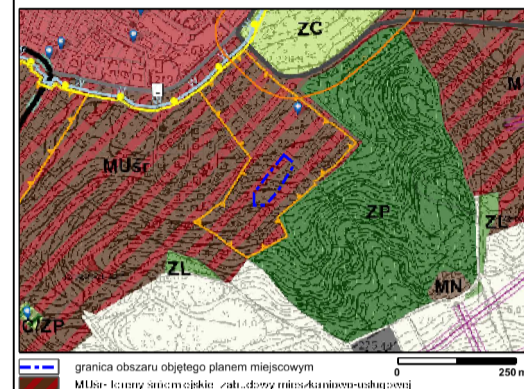


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA PIĘCIU OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE ZIĘBICE- WSCHÓD

RYSUNEK PLANU - SKALA 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 4

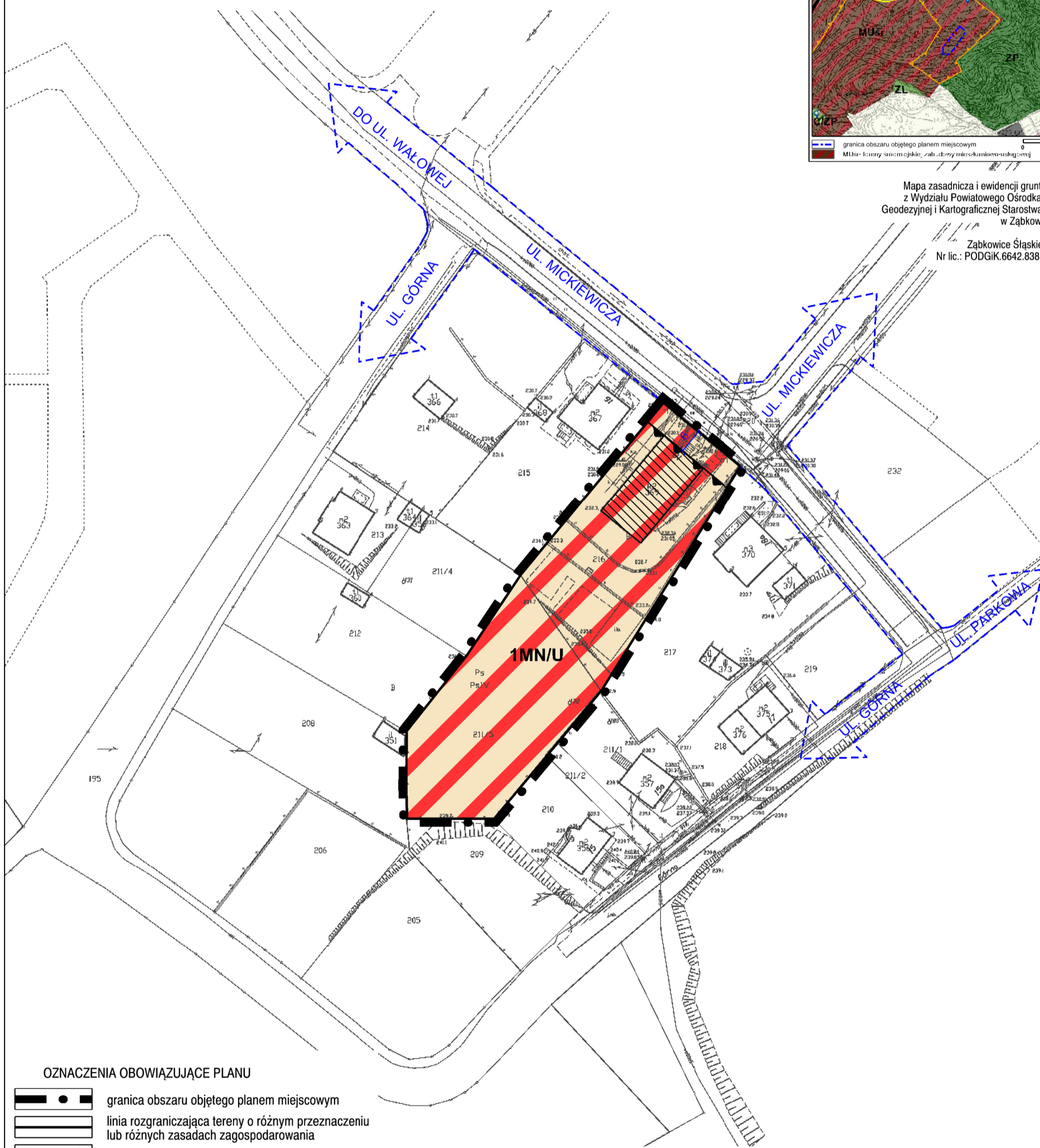


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY ZIĘBICE PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ
NR 327/VII/2018 RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH
Z DNIA 28 CZERWCA 2018 ROKU



Podkład:
Mapa zasadnicza i ewidencja gruntów pozyskane
z Wydziału Powiatowego Ośrodka Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego
w Ząbkowicach Śląskich

Ząbkowice Śląskie 28.07.2020 r.
Nr lic.: PODGIK.6642.838.2020_0224_P



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązująca linia zabudowy
- obiekt figurujący w wykazie zabytków
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- kierunek powiązania komunikacyjnego
- wymiar charakterystycznej odległości

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR 283/VIII/2021
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH
Z DNIA 25 MARCA 2021 R.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr 283/VIII/2021
Rady Miejskiej w Ziębicach
z dnia 25 marca 2021 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH
PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.), Rada Miejska w Ziębicach rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla pięciu obszarów położonych w obrębie Ziębice – Wschód, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie lub modernizacji drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD;
- 2) rozbudowy sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Ziębicach

Agata Sobków

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr 283/VIII/2021
Rady Miejskiej w Ziębicach
z dnia 25 marca 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska w Ziębicach ustala, co następuje: Do wyłożonego, od 8 lutego 2021 r. do 3 marca 2021 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla pięciu obszarów położonych w obrębie Ziębice – Wschód, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło pismo z dnia z dnia 2 marca 2021 r. od osoby prywatnej zawierające uwagi, które nie zostały uwzględnione. **W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Ziębic, Rada Miejska w Ziębicach postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:** Treść pisma z dnia 2 marca 2021 r.:

§ 20. , pkt 3, ust.9

- nieścistość w porównaniu do pkt 4 ust. 2. treść: (...) w odległości większej niż 15 metrów od obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków, pokryć i kolorystyki dachów [warto dodać!] oraz materiałów wykończeniowych, kształtu i wymiaru okien.

§ 20. , pkt 4 ust. 2

- w części b) treść: 'nowa i przebudowywana zabudowa winna zharmonizować się (...) w tym kształtu i wysokości dachu -słowo nowa wyklucza wcześniejszy zapis z pkt 3 ust.9 o możliwości realizacji dachu dowolnego w odległości 15m od obowiązującej linii zabudowy, powyższy zapis nakazuje zharmonizować nową zabudowę do dachów sąsiednich bez względu na jej położenie od linii zabudowy, tylko ze względu na lokalizację terenu w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, więc powyższe zapisy mogą dać pole do interpretacji, [usunąć słowo 'nowa' i nie ma możliwości interpretacyjnych]. **Uwagi pozostają nieuwzględnione** Uzasadnienie: Zapisy będące przedmiotem uwag odnoszą się do zasad kształtowania zabudowy obiektu figurującego w wykazie zabytków i położonego w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych, stanowiącej część historycznego układu urbanistycznego miasta Ziębice. Ich treść wynika bezpośrednio z wniosku Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (DWKZ). Były one także przez niego akceptowane na etapie uzgodnień projektu planu miejscowego. Jakakolwiek zmiana ich treści wymagałaby ponownienia części procedury planistycznej, tj. ponownienia uzgodnień z DWKZ oraz ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu. Istotnym jest również to, że akceptacja wnioskowanych w uwadze zmian przez DWKZ jest mało prawdopodobna.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Ziębicach

Agata Sobków

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr 283/VIII/2021
Rady Miejskiej w Ziębicach
z dnia 25 marca 2021 r.
Zalacznik7.gml

Uzasadnienie

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla pięciu obszarów położonych w obrębie Ziębice – Wschód sporządzony został na podstawie uchwał: Nr 191/VIII/2020 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla pięciu obszarów położonych w obrębie Ziębice – Wschód oraz Nr 208/VIII/2020 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 17 lipca 2020 r. o zmianie uchwały nr 191/VIII/2020 z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla pięciu obszarów położonych w obrębie Ziębice – Wschód.

2. Celem planu jest zmiana przeznaczenia terenów oraz parametrów zabudowy dla tego obszaru w oparciu o obowiązujące Studium Miasta i Gminy Ziębice z 2018 r.

3. Projektem planu objęto część obszarów zlokalizowanych w obrębie Wschód, w granicach miasta Ziębice. Obszar ten pokrywa około 3,64 ha powierzchni miasta (1,4 ha na załączniku nr 1, 0,63 ha na załączniku nr 2, 1,3 ha na załączniku nr 3 oraz 0,31 ha na załączniku nr 4).

4. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ziębice, zatwierdzonego uchwałą Nr 327/VII/2018 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 28 czerwca 2018 r., uwzględniając kierunki zmian w przeznaczeniu poszczególnych terenów, ale także możliwości wynikające z ogólnych zasad dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ziębice.

Streszczenie procedury formalno-prawnej.

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla pięciu obszarów położonych w obrębie Ziębice – Wschód, Rada Miejska w Ziębicach przystąpiła uchwałą Nr 191/VIII/2020 z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla pięciu obszarów położonych w obrębie Ziębice – Wschód, a następnie uchwałą Nr 208/VIII/2020 z dnia 17 lipca 2020 r. o zmianie uchwały nr 191/VIII/2020 z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla pięciu obszarów położonych w obrębie Ziębice – Wschód. Burmistrz Ziębic obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski do planu. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Do projektu planu nie wpłynęły wnioski w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu. Wpłynęło 19 wniosków od instytucji odpowiedzialnych za opiniowanie i uzgadnianie planu miejscowego. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Ziębicach oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty mpzp. Projekt planu wraz z prognozą został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony przez wszystkie instytucje. Nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne.

W dniu 29 stycznia 2021 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od 8 lutego 2021 r. do 3 marca 2021 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Ziębicach. W dniu 23 lutego 2021 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie. Do wyłożonego projektu planu miejscowego wpłynęło jedno pismo zawierające uwagi, które zostały rozpatrzone negatywnie przez Burmistrza Ziębic. Następnie projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Miejskiej w Ziębicach.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W planie miejscowym uwzględniono:

· **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe;**

poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonych terenach oraz

wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy;

·wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie obszarów objętych formami ochrony, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

·wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

poprzez wskazanie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz określenie zasad zagospodarowania tych obszarów i zakres dopuszczalnej ingerencji w obiekty zabytkowe, a także uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;

·wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

·walory ekonomiczne przestrzeni;

poprzez rozmieszczenie przeznaczeń terenów w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni realizowane jest głównie poprzez zachowanie obowiązujących już na tym obszarze przeznaczeń terenów, głównie w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zabudowy usługowej.

·prawo własności;

poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

·potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

·potrzeby interesu publicznego;

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

·potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

poprzez wskazanie terenów komunikacji publicznej oraz dopuszczeniu lokalizacji tam oraz na innych terenach urządzeń infrastruktury technicznej;

·zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;

·zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169);

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad jego zagospodarowania burmistrz uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie

uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.

·kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wprowadzeniu możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej i zabudowy usługowej w celu intensyfikacji tkanki urbanistycznej w granicach administracyjnych miasta;

·z uwagi na brak lokalnego transportu publicznego nie było możliwości uwzględnienia lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

·wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wód podziemnych;

·zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez dopuszczenie chodników i ścieżek rowerowych na wszystkich terenach komunikacji kołowej;

·dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez ograniczenie rozwoju zainwestowania, umożliwienie inwestycji na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych oraz na terenach przewidzianych pod zainwestowanie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ziębice.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym była przygotowywana w trakcie trwania poprzedniej kadencji Rady Miejskiej i Burmistrza Ziębic. Została przyjęta uchwałą Nr 156/VII/2016 Rady Miejskiej w Ziębicach w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ziębice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Ziębice. Wnioski z analizy dokumentów planistycznych zawarte w analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wskazują na dopuszczenie w uzasadnionych przypadkach „sporządzanie, obejmujących niezbędny obszar, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian...”. W związku z powyższym, przedmiotową zmianę planu miejscowego uznaje się za zgodną z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W planie przewidziane są inwestycje, które stanowią koszt dla gminy, związane z wyposażeniem dróg w niezbędną infrastrukturę techniczną. Z uwagi na przewidywane umiarkowane tempo rozwoju zainwestowania na nowych terenach przewidzianych pod zabudowę przewidywać można, że w dłuższej perspektywie czasowej koszty gminy mogą zostać zrównoważone wpływami związanymi z podatkami od nieruchomości, opłatą planistyczną oraz sprzedażą nieruchomości gminnych. Dodatkowo, część kosztów związanych z wyposażeniem terenów przewidzianych pod zabudowę w niezbędną infrastrukturę techniczną zrekomensować może opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.

Biorąc pod uwagę przeznaczenie nowych terenów pod zainwestowanie w sąsiedztwie zwartej struktury funkcjonalnego miasta, potencjalne wpływy ze sprzedaży nieruchomości gminnych, z podatków od nieruchomości oraz z opłat planistycznych i adiacenckich wpływ na budżet gminy w dłuższej perspektywie będzie pozytywny.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Ziębicach

Agata Sobków