

UCHWAŁA NR II/3/2004
RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE
Z DNIA 27 lutego 2004 R.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie – rejon ul. Powstańców Warszawy.

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 Ząbkowic Śląskich Nr III/15/02 z dnia 6 grudnia 2002 roku

Rada Miejska uchwala
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ząbkowice Śląskie,
w rejonie ul. Powstańców Warszawy.

Rozdział I – przepisy ogólne

§ 1.

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto teren działek: 2/137, 2/138, 2/139, 2/140, 2/141 i 2/142 o łącznej powierzchni ok. 0,62 ha, położony na obszarze miasta Ząbkowice Śląskie, Obręb Osiedle Wschód, w rejonie ul. Powstańców Warszawy, po jej południowej stronie.

§ 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ochrona interesów publicznych w zakresie szczególnych wymogów korzystania ze środowiska,
- 2) umożliwienia realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu jest wyznaczony na rysunku planu granicami opracowania teren, dla którego ustala się funkcję podstawową z zakresu usług publicznych oraz komercyjnych ogólnodostępnych, oznaczony symbolem UP,UC,
2. Na obszarze wymienionym w ust 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne,
3. Przedmiotowy obszar 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. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny oraz rozstrzygnięcia, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawarte w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały,
2. Oznaczenia graficzne występujące w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu,

§ 5.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie miejscowym – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1 : 1 000,
- 5) obszarze – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony 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,

Rozdział II – przepisy szczegółowe

§ 6

1. Ustala się funkcję podstawową obszaru UP, UC jako usługową o charakterze publicznym oraz dopuszczalną usługową o charakterze komercyjnym, bez określania dla nich proporcji,
2. Na przedmiotowym w ust. 1 obszarze dopuszcza się lokalizację podmiotów związanych z administracją publiczną, edukacją, kulturą, ochroną zdrowia a także innych niesprzecznych z wymienionymi tj. m.in. hotele, gastronomia, sektor bankowości i ubezpieczeń itp.,
3. Funkcję towarzyszącą stanowi zieleni oraz parkingi ogólnodostępne,
4. Dla przedmiotowego obszaru ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) włączenie poszczególnych nieruchomości do układu komunikacji publicznej wyłącznie w strefach określonych w rysunku planu,
 - 2) lokalizowanie projektowanych obiektów winno się odbywać w sposób równoległy i prostopadły do wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy,
 - 3) obowiązująca linia zabudowy dotyczy zasadniczej kubatury obiektów, dopuszcza się pilastry, wnęki, wykusze i inne zróżnicowania w licu budynku wynikające z charakteru obiektu, jego funkcji oraz walorów architektonicznych,
 - 4) zezwala się na dokonywanie wewnętrznych podziałów geodezyjnych, także według zawartych na rysunku planu propozycji, pod warunkiem zapewnienia każdej z wydzielonych nieruchomości dostępu do istniejącego układu komunikacji publicznej według zasady określonej w tymże rysunku,
 - 5) po stronie południowej obszaru należy wyznaczyć pas zieleni towarzyszącej wielopiętrowej, o charakterze ozdobnym o szerokości min 5,0 m,
 - 6) pasy niezainwestowane obszaru pomiędzy granicą obszaru a nieprzekraczalną linią zabudowy należy także przeznaczyć na cele zieleni towarzyszącej, ozdobnej z przewagą gatunków zimozielonych, średniowysokiej i niskiej,
 - 7) dopuszcza się realizację trwałych ogrodzeń po granicy władania nieruchomością, z wyłączeniem powierzchni parkingów ogólnodostępnych,
 - 8) front dla wznoszonych budynków należy projektować wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,
 - 9) dla powierzchni utwardzonych – ciągów pieszych, jezdnych oraz parkingów obowiązuje zakaz stosowania asfaltów i innych mas bitumicznych, także betonów wylewanych na mokro – należy stosować elementy drobnowymiarowe, takie jak: kostka kamienna, bruk betonowy, mozaika itp.,
 - 10) dla każdego ze zlokalizowanych na obszarze podmiotów należy przewidzieć miejsca parkingowe w liczbie odpowiadającej potrzebom osób zatrudnionych oraz osób korzystających,
 - 11) liczba obiektów wolnostojących na obszarze nie może przekraczać 2-ch,

- 12) powierzchnia zainwestowana tj. zabudowana obiektami kubaturowymi oraz nawierzchnie utwardzone nie mogą przekraczać 75 % powierzchni obszaru brutto,
 - 13) dla dróg wewnętrznych należy przyjmować parametry techniczne odpowiadające przepisom z zakresu ochrony pożarowej, ratownictwa technicznego i innych,
 - 14) linie zabudowy należy kształtować odpowiednio:
 - obowiązujące – 15,0 m od granicy frontowej obszaru,
 - nieprzekraczalne – 10,0 m od granicy obszaru,
 - 15) w przypadku wprowadzania dodatkowych podziałów geodezyjnych obszaru zezwala się na lokalizowanie obiektów bezpośrednio przy granicy podziału wg oznaczenia na rysunku planu,
5. Projektowana na obszarze, o którym mowa w ust. 1 zabudowa kubaturowa winna spełniać następujące warunki:
- 1) liczbę kondygnacji określa się maksymalnie do 3,5, co oznacza 3 pełne kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe, przy czym ścianka kolankowa zewnętrzna poddasza nie może być wyższa niż 1,20 m licząc od poziomu podłogi poddasza – lub wysokość ścian zewnętrznych do poziomu okapu dachu nie może przekraczać 12,0 m,
 - 2) minimalna wysokość budynków nie może być niższa niż 6,0 m licząc do poziomu okapu dachu,
 - 3) przewiduje się dachy strome, wielospadowe, z zasadniczą kalenicą równoległą do dłuższego budynku, dopuszcza się dachy mansardowe i naczółkowe z symetrycznym nachyleniem połaci dachowych i kącie od 30 do 45⁰, zezwala się także na lukarny i okna połaciowe,
 - 4) poziom posadowienia posadzki parteru projektowanych obiektów należy przyjąć na wysokości nie więcej niż 60 cm powyżej istniejącego terenu (ze względu na niewielkie nachylenie terenu – warunek ten dotyczy frontu budynku),
 - 5) obiekty powinny charakteryzować się bryłą horyzontalną z dopuszczeniem rozczłonkowania rzutu poziomego o skrzydła boczne, z możliwością stosowania kąta 45⁰ w rzucie poziomym (absydy itp.) dla niewielkich części i elementów,
 - 6) architektura obiektów winna charakteryzować się wysoką jakością, harmonizować z dominującą zabudową otaczającą, zasadnicze fasady należy projektować z zastosowaniem powierzchni przeszklonych i eksponowanych stref wejściowych,

§ 7.

1. W celu spełnienia wymagań z zakresu ochrony środowiska na terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizowania podmiotów mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
2. Ze względu na położenie przedmiotowego obszaru wszystkie inwestycje i aranżacje terenu winny być zharmonizowane z otoczeniem i zróżnicowane w sposób nie naruszający walorów krajobrazowych. Wprowadza się zakaz wycinki drzew a także naruszenia innych elementów powodujących trwałe zmiany w środowisku naturalnym,
3. Na części przedmiotowego obszaru zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, w związku z czym projekt budowlany należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz na etapie występowania o pozwolenia na budowę zapewnić nadzór archeologiczny dla etapu prac ziemnych,
4. Przepisy zawierające warunki ustalone w celu ochrony przyrody oraz kształtowania środowiska i krajobrazu mają pierwszeństwo przed przepisami zawierającymi warunki wynikające z innych przesłanek,

§ 8.

1. Dla obszaru będącego przedmiotem planu miejscowego ustala się następujące warunki wyposażenia w infrastrukturę techniczną:
 - 1) zaopatrzenie w wodę przewiduje się z istniejącego systemu wodociągowego poprzez niezbędną rozbudowę sieci oraz budowę przyłączy na warunkach określonych przez zarządcę. Nie zezwala się na wykonywanie ujęć indywidualnych,

- 2) odprowadzenie ścieków wyłącznie do systemu miejskiego, poprzez rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz budowę przyłączy do sieci, prowadzącej ścieki na oczyszczalnię komunalną na warunkach określonych przez zarządcę,
 - 3) odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej poprzez budowę przyłączy na podstawie warunków wydanych przez zarządcę. Place parkingowe należy wyposażyć w urządzenia do separacji substancji ropopochodnych,
 - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną należy przewidzieć z istniejących sieci elektroenergetycznych NN wg określonych przez ich zarządcę wymagań i warunków. Nie zezwala się na prowadzenie linii napowietrznych, zezwala się na realizacji niezbędnych urządzeń, w tym: stacje transformatorowe, wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie ulic i dróg,
 - 5) ogrzewanie obiektów oraz pozyskanie ciepłej wody do celów użytkowych dopuszcza się wyłącznie w oparciu o źródła ekologiczne w tym: gaz, energia elektryczna, olej, instalacje solarne i inne źródła energii odnawialnej, także zdalaczynne,
 - 6) stałe nieczystości bytowe należy gromadzić w miejscach do tego przeznaczonych w sposób zapewniający ochronę środowiska i unieszkodliwianie wg przyjętego na terenie miasta systemu,
2. Dla obszaru objętego planem należy przewidzieć dodatkowe wyposażenie w hydranty w miejscach przeznaczonych na cele parkingowe,
 3. wszystkie znajdujące się na obszarze sieci infrastruktury technicznej podlegają przebudowie stosownie do projektowanych zamierzeń na warunkach ustalonych powyżej.

§ 9.

Dla obszaru objętego planem miejscowym przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy przeprowadzić procedurę scalenia działek a następnie podziału wg potrzeb wynikających z zamierzenia.

Rozdział III – przepisy końcowe

§ 10.

Traci moc obowiązującą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie zatwierdzony uchwałą Nr XVII/68/97 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 27 listopada 1997 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Wałbrzyskiego nr 8 z 1998 roku, poz. 40) w części dotyczącej terenu określonego w § 1 niniejszej uchwały.

§ 11.

Ustalenia planu miejscowego są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie”

§ 12.

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 0 %

§ 13.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ząbkowice Śląskich.

§ 14.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ząbkowice Śląskie w rej. ul. Powstańców Warszawy wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jego ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Andrzej Dominik

INFORMACJA O ROZSTRZYgniĘCIACH

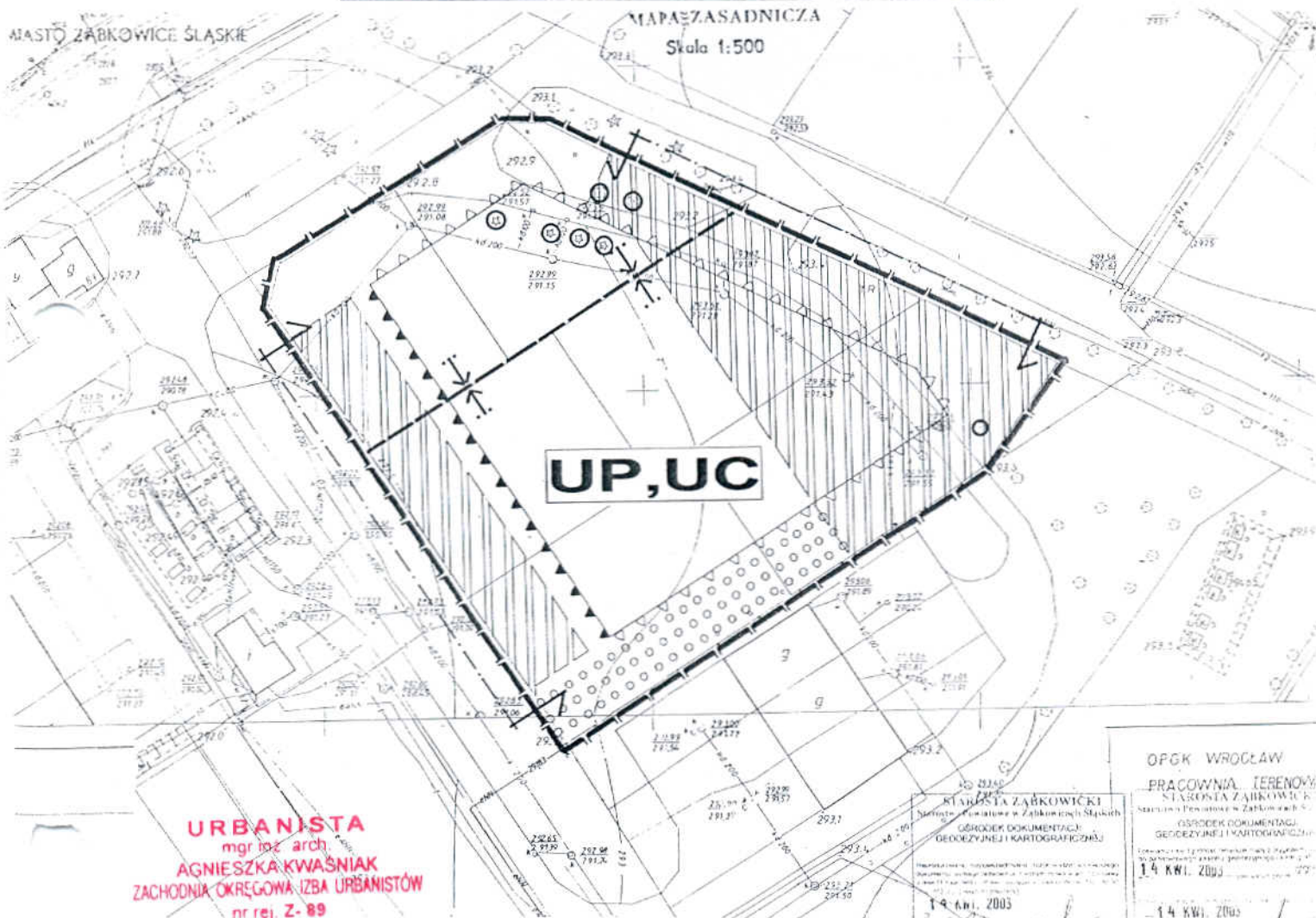
(wg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.
 - W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu (od 22 grudnia 2003 do 12 stycznia 2004) oraz terminem składania uwag do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stolec stwierdza się, że nie wniesiono żadnych uwag.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
 - Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w p-cie 1, nie przewiduje się realizacji żadnych zadań wymienionych w przytoczonych na wstępie przepisach,
 - W związku z powyższym nie określa się zasad ich finansowania.

MIASTO ZABKOWICE ŚLĄSKIE REJON UL. POWSTAŃCÓW WARSZAWY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1 000



URBANISTA
mgr inż. arch.
AGNIESZKA KWAŚNIAK
ZACHODNIA OKRĘGOWA IZBA URBANISTÓW
nr rej. Z-89

OPGK WROCŁAW
PRACOWNIA TERENOWA
STACJA ZABKOWICE
Starostwo Powiatowe w Zabkowie 5
OSRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
14 KWI. 2003

O z n a c z e n i a :

	GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	DOPUSZCZALNE ORIENTACYJNE LINIE PODZIAŁU WĘWĘTRZNEGO
	DOPUSZCZALNA LOKALIZACJA OBIEKTÓW BEZPOŚREDNIO PRZY GRANICY NIERUCHOMOŚCI
	ZALECANE STREFY PARKINGOWE OGÓLNODOSTĘPNE
	NAKAZANA STREFA ZIELENI TOWARZYSZĄCEJ
	DOPUSZCZALNE STREFY WŁĄCZENIA NIERUCHOMOŚCI DO DRÓG PUBLICZNYCH
	ISTNIEJĄCY DRZEWOSTAN PODLEGAJĄCY ŚCISŁEJ OCHRONIE