

## UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W ZĄBKOWICACH ŚLĄSKICH

z dnia 27 marca 2001 r.

## w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie

NR III/15/2001  
z 27. III 2001 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. Nr 13, poz. 74 z 1996 r. z późniejszymi zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr V/40/2000 Rady Miejskiej Ząbkowic Śl. z dnia 15 czerwca 2000 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śl. Rada Miejska uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie w rejonie ulicy Ziębickiej, zwanym dalej planem miejscowym

## R o z d z i a ł I

## Przepisy ogólne

## § 1

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto obszar o powierzchni ok. 10,0 ha położony na terenie miasta Ząbkowice Śląskie, wzdłuż ulicy Ziębickiej, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym przedkładanym do niniejszej uchwały.

## § 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu miejscowego jest:

- 1) realizacja zamierzeń gminy w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poprzez zapewnienie przygotowanych terenów dla zabudowy jednorodzinnej z możliwością lokalizacji usług o charakterze bytowym,
- 2) ochrona interesu publicznego w szczególności zakresie spełnienia wymogów wynikających z potrzeby ochrony środowiska.

## § 3

1. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, składający się z 4 ponumerowanych arkuszy.
2. Oznaczenia graficzne występujące w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego.

## § 4

llekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie miejscowym — należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale — należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych — należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) rysunku planu — należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysoko-

ściowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały,

- 5) obszarze — należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub granicami opracowania planu,
- 6) usługach bytowych — należy przez to rozumieć drobny handel, „małą gastronomię” lub inne związane bezpośrednio z zamieszkiwaniem, lub takie jak biura rachunkowe, ubezpieczeniowe, gabinety lekarskie i stomatologiczne, prowadzone w samym obiekcie mieszkalnym.

## § 5

1. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego jest teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą przyłączeniową oraz funkcjami towarzyszącymi.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe związane z mieszkalnictwem oraz przeznaczenie dopuszczalne w postaci usług bytowych i towarzyszące stanowiące strefy zieleni, a także tereny urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu odpowiednio:
  - obszary mieszkalnictwa jednorodzinnego, oznaczone symbolem — M,
  - obszary komunikacji publicznej, oznaczone symbolem — K, przy czym dodatkowa mała litera oznacza odpowiednio:
    - droga lokalna — 1
    - droga dojazdowa — d
    - ciąg pieszo-jezdny — x
  - obszary infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem — IT,
  - obszary zieleni towarzyszącej, oznaczone symbolem — Z.
3. Tereny, o których mowa w ust. 2, winny być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich przeznaczeniem, dopuszcza się realizację funkcji towarzyszących w miejscach oraz na zasadach określonych w dalszych przepisach uchwały.
4. Dla realizacji celów określonych w § 2 uchwały wyznaczono obszary funkcjonalne, dla których zasady korzystania oraz sposoby użytkowania ustalają przepisy niniejszej uchwały.

## R o z d z i a ł I I

## Przepisy szczegółowe

## § 6

1. Wyznacza się obszary zabudowy mieszkalnictwa jednorodzinnego, oznaczone na rysunku planu kolejną cyfrą oraz symbolem **M**.
2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1, przewiduje się realizację budownictwa jednorodzinnego na następujących zasadach:
  - 1) wysokość budynków do 2,5 kondygnacji nadziemnych,
  - 2) podpiwniczenie może być realizowane w taki sposób, by w konsekwencji poziom posadowienia posadzki parteru nie przekraczał wysokości 60 cm ponad poziom istniejącego terenu,
  - 3) nie zezwala się na rozwiązania pópodestowe obiektów,
  - 4) dachy należy przewidzieć dwu- i wielospadowe z zasadniczą kalenicą równoległą do obowiązujących linii zabudowy, kryte dachówką lub elementami dachówkopodobnymi,
  - 5) nachylenie połaci dachowych od 27° – 45°,
  - 6) architektura obiektów winna nawiązywać do regionalnych tradycji w budownictwie mieszkalnym miejskim i odpowiadać charakterowi funkcji i miejsca,  
do robót wykończeniowych zaleca się stosowanie naturalnych materiałów takich jak: kamień, drewno, ceramika budowlana, tynki mineralne itp.
3. Dla obszarów przeznaczonych na cele mieszkaniowe należy przyjąć następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się dodatkowe podziały wewnętrzne obszarów dla wydzielenia odrębnych działek budowlanych,
  - 2) powierzchnia pojedynczej działki nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - 3) na poszczególnych działkach przewiduje się wyłącznie zabudowę jednoobektową bez możliwości realizacji dodatkowej kubatury,
  - 4) powierzchnia zabudowana poszczególnych nieruchomości nie może przekraczać 30% jej powierzchni,
  - 5) tereny niezainwestowane należy przeznaczyć na cele zieleni towarzyszącej ozdobnej oraz ogrodów przydomowych,
  - 6) parkingi i garaże dla obiektów projektowanych należy przewidzieć w granicach posesji, których dotyczą,
  - 7) nie zezwala się na dokonywanie dodatkowych wjazdów i włączeń w strefach zakazanych na rysunku planu oraz strefach nieprzeznaczonych na nie,
  - 8) obowiązujące linie zabudowy dla poszczególnych obszarów wynoszą 10,0 metrów od granicy frontowej działki z wyjątkiem:
    - skrajnej północno-zachodniej działki na obszarze **3. M**,
    - skrajnej zachodniej działki na obszarze **1. M**,
    - dwóch południowych działek obszaru **7. M**, gdzie linie zabudowy określono indywidualnie na rysunku planu.

4. Dopuszcza się na obszarach wymienionych w ust. 1 prowadzenie działalności usługowej na następujących warunkach:
  - 1) brak negatywnego oddziaływania funkcji na środowisko lokalne,
  - 2) lokalizacja usług musi odbywać się w formie wbudowanej lub dobudowanej do podstawowego obiektu,
  - 3) zakres usług nie może wpływać na znaczne zwiększenie ruchu pojazdów,
  - 4) nie zezwala się na prowadzenie działalności podmiotu w godzinach nocnych.
5. Dopuszcza się na obszarach, o których mowa w ust. 1, dokonywanie podziałów wewnętrznych na warunkach określonych w rysunku planu, w sposób umożliwiający realizację budownictwa wolno stojącego lub bliźniaczego.
6. Zezwala się także na łączenie wcześniej wydzielonych działek i wznoszenie obiektów dwu- do czterorodzinnych, jednakże przy zastosowaniu warunków zabudowy określonych w ust. 2.
7. Dla obszaru **8. M** przewiduje się możliwość wydzielenia drogi wewnętrznej, niestanowiącej drogi publicznej, która będzie współwłasnością użytkowników działek do niej przyległych.

## § 7

1. Wyznacza się obszary komunikacji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**.
2. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące parametry:
  - 1) drogi publiczne oznaczone symbolem **K1** należy projektować w kategorii drogi lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających odpowiednio:
    - **16. K1** – szerokość 15,0 m,
    - **17. K1** – pas przeznaczony na poszerzenie linii rozgraniczających należy liczyć od osi istniejącej drogi w sposób zapewniający 12,5 metra w kierunku zachodnim,
  - 2) drogi publiczne oznaczone symbolem **Kd** należy projektować w kategorii drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających odpowiednio:
    - **13. Kd** – pas przeznaczony na poszerzenie linii rozgraniczających należy liczyć od osi istniejącej drogi w sposób zapewniający 7,5 metra w kierunku południowo-wschodnim,
    - **14. Kd** i **15. Kd** – szerokość 12,0 metrów,
  - 3) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolem **Kx** przewidzieć o szerokości min. 6,0 metrów,
  - 4) dla dróg publicznych **K1** i **Kd** należy projektować jezdnie o szerokości 6,0 metrów z ruchem dwukierunkowym oraz chodniki co najmniej jednostronne o szerokości 1,5 metra,
  - 5) w obszarach komunikacji publicznej zezwala się na prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych, niezbędnych dla funkcjonowania przedmiotowego zespołu mieszkaniowego,
  - 6) na obszarach wymienionych w ust. 1 zezwala się na lokalizowanie także urządzeń bezpośrednio związanych z eksploatacją dróg.

§ 8

1. Wyznacza się obszary zieleni towarzyszącej, oznaczone symbolem Z, przeznaczone na cele publiczne,
2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1, zezwala się na lokalizację obiektów i urządzeń tzw. „małej architektury” oraz obiektów tymczasowych służących celom usługowym, typu: kioski, punkty „małej gastronomii”, kolektury itp., także w przypadku konieczności stacje transformatorowe.

§ 9

1. Wyznacza się obszar przeznaczony na cele funkcjonowania infrastruktury technicznej istniejącej i projektowanej związanej z istniejącą stacją redukcyjną gazu, oznaczony symbolem IT.
2. Na obszarze wymienionym w ust. 1 zezwala się na rozbudowę, przebudowę oraz lokalizację nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcą mediów.
3. Przedmiotowy obszar należy wyposażyć w zielen towarzyszącą na powierzchni minimum 50% powierzchni obszaru brutto.

§ 10

**Dla terenu objętego miejscowym planem przewiduje się następujące zasady wyposażenia w media:**

1. Zaopatrzenie projektowanej zabudowy w wodę, odprowadzenie ścieków i wód deszczowych w oparciu o istniejący system miejski poprzez niezbędne przyłącza.
2. Do celów bytowych i grzewczych przyjmuje się ekologiczne źródła energii w postaci gazu w sieci miejskiej oraz energii elektrycznej, także z istniejących linii kablowych. Dopuszcza się lokalizowanie dodatkowych urządzeń technicznych dla wymienionych wyżej sieci oraz zezwala się na instalowanie innych źródeł typu olej opałowy itp.
3. Stałe nieczystości bytowe należy gromadzić w miejscach do tego przeznaczonych w sposób zapewniający ochronę środowiska i ich unieszkodliwianie wg przyjętego na terenie miasta systemu.
4. Wszystkie sieci przesyłowe i instalacje przyłączeniowe mogą być realizowane w pasie drogowym w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 11

Poszczególne obszary do czasu realizacji inwestycji wskazanych planem mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, tj. rolniczy, jednakże bez możliwości zabudowy siedliskowej.

§ 12

Przepisy szczególne oraz te w niniejszej uchwale, które zawierają warunki ustalone w celu ochrony środowiska oraz dóbr kultury, mają pierwszeństwo przed przepisami zawierającymi warunki wynikające z innych przesłanek.

R o z d z i a ł III

Przepisy końcowe

§ 13

Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbkowice Śląskie zatwierdzonego uchwałą nr 21/94 Rady Miasta i Gminy Ząbkowice Śląskie z dnia 26 maja 1994 r. w części dotyczącej obszaru wymienionego w § 1 uchwały.

§ 14

Zgodnie z art. 10 ust. 3 oraz art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Ząbkowice Śląskie.

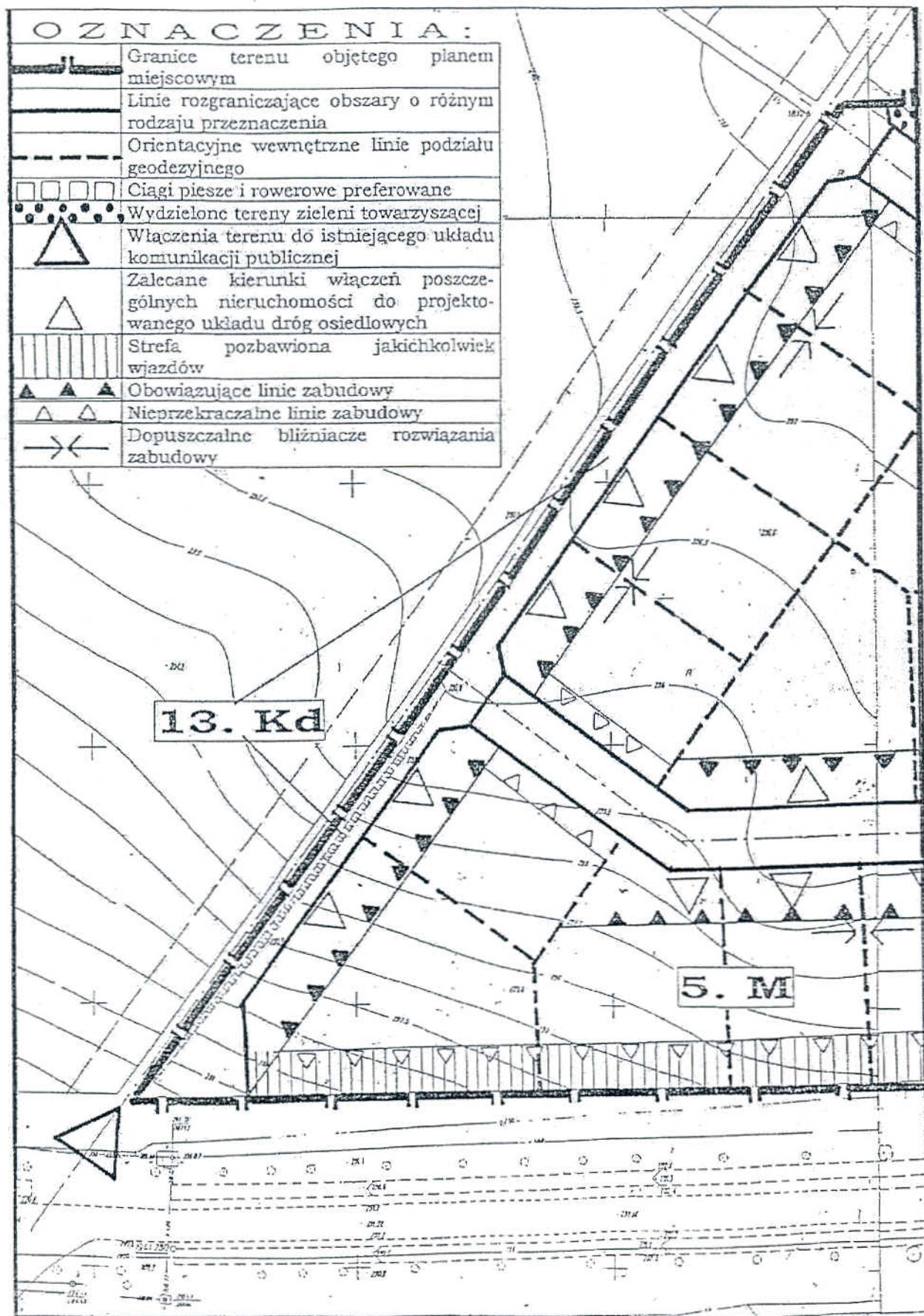
§ 16

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

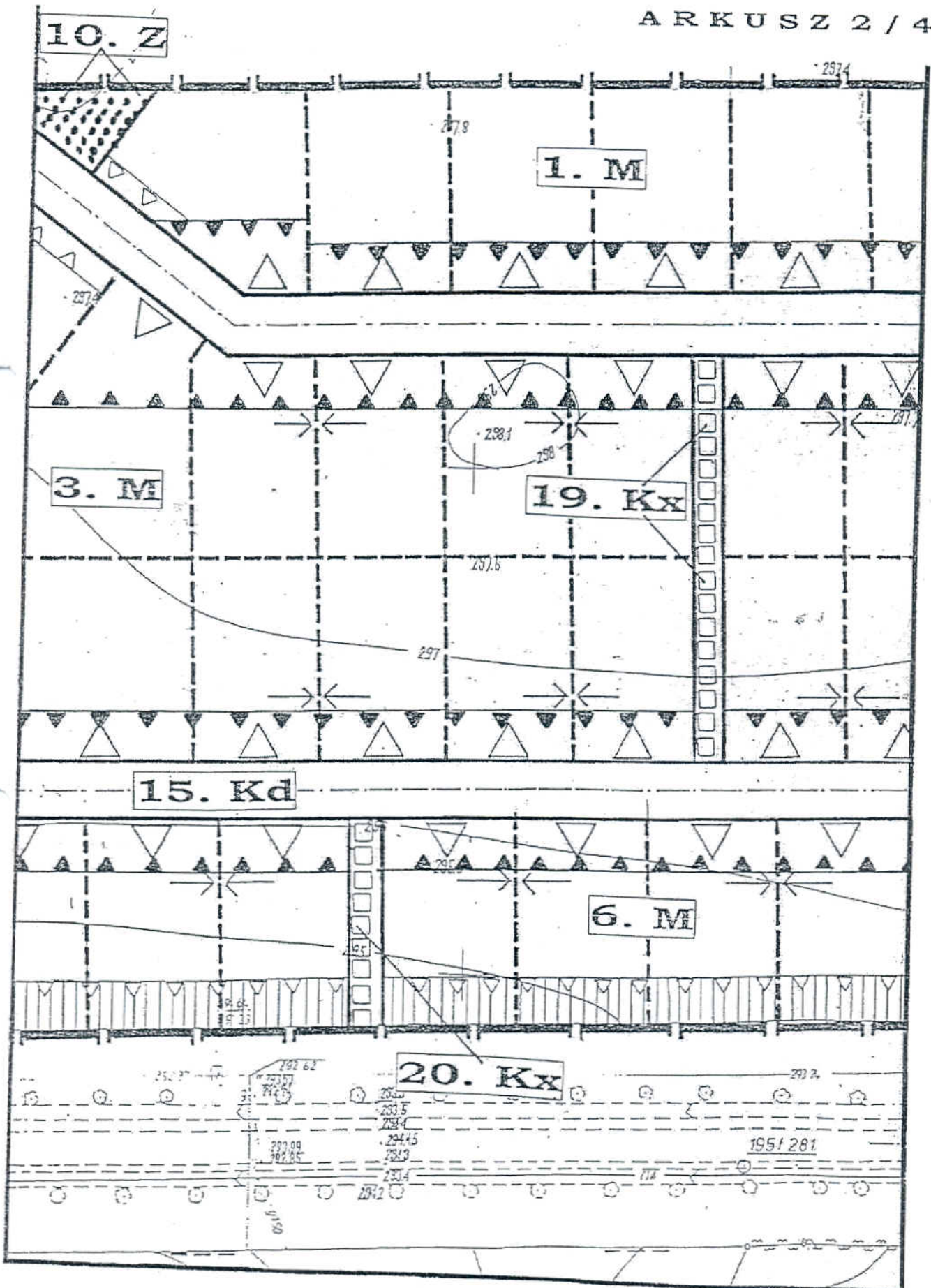
PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

RUDOLF SŁONOPAS

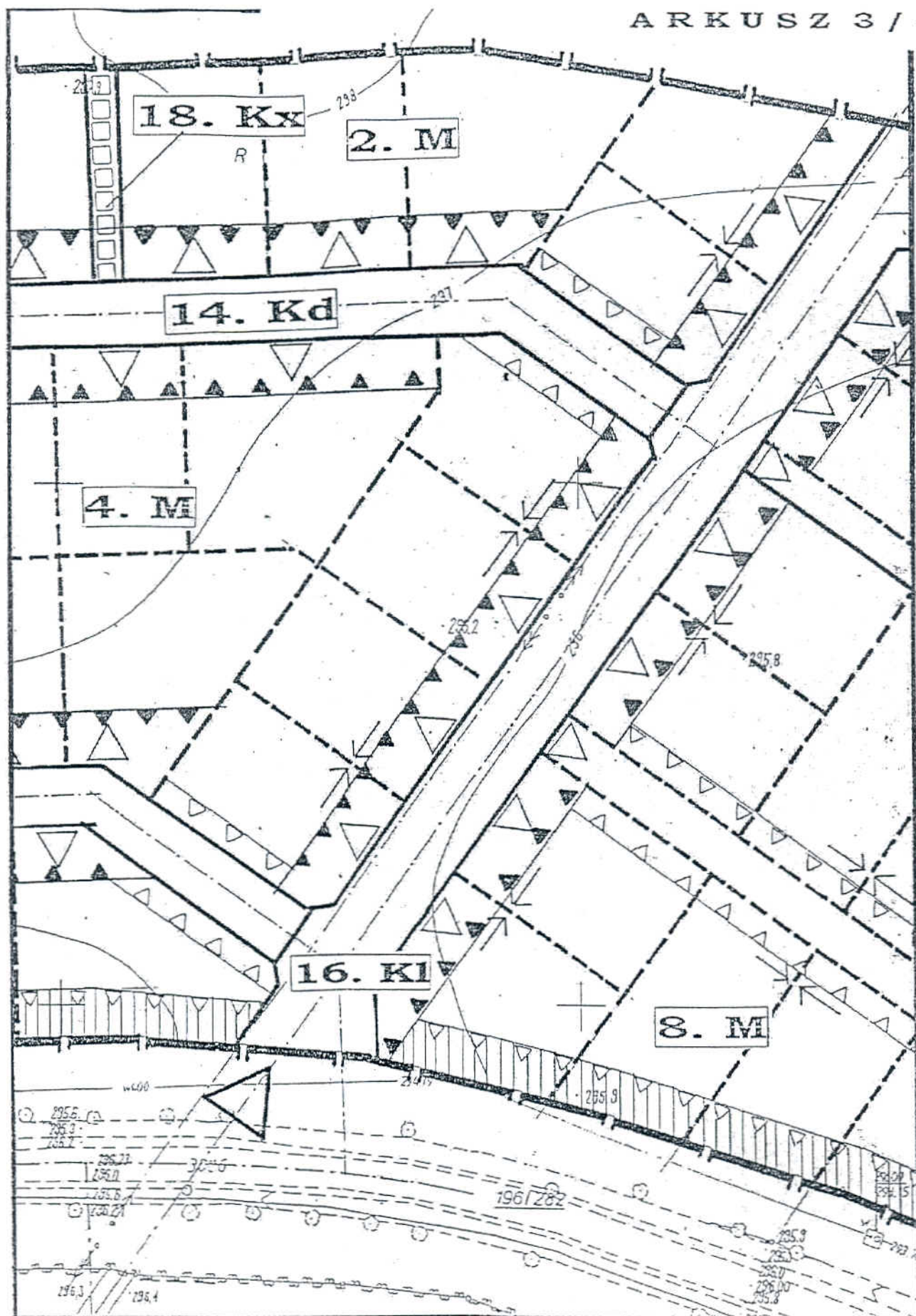
Załącznik graficzny do uchwały  
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich  
z dnia 27 marca 2001 r. (poz. 606)  
**ARKUSZ 1 / 4**



ARKUSZ 2 / 4



ARKUSZ 3 / 4



ARKUSZ 4 / 4

