

**UCHWAŁA NR XXIII/163/2012
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH**

z dnia 31 sierpnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ziębice – działka nr 933, Obręb Zachód.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.Dz..2012.647) oraz w związku z uchwałą Nr XII/77/2011 Rady Miejskiej w Ziębicach dnia 27 października 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ziębice – działka nr 933 - Obręb Zachód, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice, uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Ziębice – działka nr 933, Obręb Zachód, zwany dalej planem, obejmuje obszar działki nr 933 w Ziębicach. Przedmiot planu jest zgodny z ustaleniami zawartymi w art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich obszarów
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ze względu na brak takich obszarów;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – ze względu na obszar planu miejscowego, obejmujący jedną, zabudowaną nieruchomość (nr 933);
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy – ze względu na brak przedmiotu ustaleń;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ze względu na brak przedmiotu ustaleń.

§ 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 2,5 m i nie zachodzących na pas przyległej jezdni poniżej wysokości 7 m od jej nawierzchni, części podziemnych obiektów budowlanych, ulic wewnętrznych oraz uzbrojenia terenu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie ścian, bez uwzględnienia balkonów, loggi i tarasów, do powierzchni działki budowlanej, na której usytuowane są te budynki;
- 3) przepisy szczególne i odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które dominuje na danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;

§ 3. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:500 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole identyfikujące tereny;
- 5) dopuszczalne kierunki dostępu do drogi.

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

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2;
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 3.

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

- 1) usługi medyczne, przez co rozumie się zabudowę przystosowaną do pełnienia funkcji z zakresu podstawowej i specjalistycznej opieki zdrowotnej, w postaci przychodni, poradni, samodzielnych gabinetów lekarskich wraz z niezbędnymi pomieszczeniami i budynkami pomocniczymi oraz gospodarczymi, a także podobnych nie wymienionych w innych kategoriach przeznaczenia terenu;
- 2) usługi opiekuńcze i społeczne, przez co rozumie się zabudowę przystosowaną do pełnienia funkcji takich jak: domy pomocy społecznej, domy dziennego pobytu, świetlice środowiskowe wraz z niezbędnymi pomieszczeniami i budynkami pomocniczymi oraz gospodarczymi, a także podobnych nie wymienionych w innej kategorii przeznaczenia terenu.
- 3) mieszkania towarzyszące, przez co rozumie się lokale mieszkalne których łączna powierzchnia użytkowa stanowi nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej budynku niemieszkalnego, w którym są zlokalizowane; posiadające niezależne wejście, nie będące wejściem głównym do części budynku o funkcji zajmującej największą jego powierzchnię;
- 4) komunikacja wewnętrzna.

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

3. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 2, nie dotyczy urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obszar objęty planem miejscowym położony jest w strefie pośredniej ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia, ustanowionej Decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr RLSgwł 053/17/74 z dnia 31 marca 1974r.; z tego względu w procesie inwestycyjnym należy uwzględnić stosowne nakazy, zakazy i ograniczenia obowiązujące w wymienionej strefie i wynikające z przywołanej decyzji.

2. Zezwala się na odprowadzanie wód deszczowych z budynków, budowli, parkingów i terenu do rzeki Oławy za zgodą i na warunkach ustalonych przez administratora ciekłu.

3. W celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem, teren U-Z/OS zalicza się do poszczególnych rodzajów dopuszczalnego poziomu hałasu, określonych w przepisach szczególnych:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- b) tereny domów opieki społecznej
- c) tereny szpitali w miastach

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Ze względu na położenie całego obszaru objętego planem w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, która jest jednoznaczna z granicami układu urbanistycznego miasta Ziębice, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 418 z dnia 12.02.1957, w stosunku do rozbudowy, przebudowy oraz wszelkich zmian w zewnętrznym wyglądzie istniejących budynków; jak również rozbudowy i remontów infrastruktury technicznej obowiązują przepisy odrębne.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ewentualna rozbudowa obiektu winna harmonizować z częścią istniejącą oraz zabudową otaczającą.
2. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy niniejszej uchwały zawarte w rozdziale 3.

§ 8. 1. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie w wodę z istniejącej komunalnej sieci wodociągowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
 - 2) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych docelowo do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie terenu w postaci studni chłonnych, systemów rozsączających i zbiorników wodnych, przy zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania,
 - c) powierzchnie komunikacji wewnętrznej należy wyposażyć w niezbędne urządzenia podczyszczające przed wprowadzeniem do sieci zbiorczej,
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) dostawę energii elektrycznej z istniejącej sieci wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
 - b) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych niskiego napięcia,
 - c) możliwość wykorzystania energii elektrycznej do celów grzewczych.
 - d) rozbudowa i przebudowa sieci niskiego i średniego napięcia na obszarze objętym planem wyłącznie w postaci przewodów doziemnych,
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: realizację lokalnych źródeł ciepła opartych o gaz, energię elektryczną, odnawialne paliwa stałe oraz inne odnawialne źródła energii, dopuszcza się również wykorzystanie energii cieplnej odzyskiwanej w procesach technologicznych na danym terenie.
 - 6) w zakresie telekomunikacji ustala się: podłączenie do istniejącej lub rozbudowę a w przypadku jej braku budowę sieci telekomunikacyjnej, w tym światłowodowej w postaci przewodów doziemnych,
 - 7) w zakresie urządzeń i instalacji z zakresu komunikacji elektronicznej, na całym obszarze objętym uchwałą dopuszcza się realizację sieci i urządzeń na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych,
2. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach.
 3. Na obszarze objętym planem sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić pod terenami ciągów pieszych i terenem KDW.

Rozdział 2.

Ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U-Z/OS ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) usługi medyczne;
- 2) usługi opiekuńcze i społeczne;
- 3) mieszkania towarzyszące;
- 4) zieleni urządzonej i obiekty małej architektury;

5) ciągi pieszo – jezdne i drogi wewnętrzne;

6) miejsca postojowe otwarte lub zamknięte.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:

1) podstawową formą zabudowy jest istniejąca zabudowa wolnostojąca w dotychczasowych gabarytach;

2) dopuszcza się rozbudowę obiektu w poziomie o powierzchnię nieprzekraczającą 25% powierzchni istniejącej;

3) dopuszcza się rozbudowę pionową obiektu o jedną kondygnację;

4) dopuszcza się realizację garażu – maksymalnie dwustanowiskowego;

5) wymagana forma dachu budynku: płaski, dwuspadowy lub wielospadowy symetryczny o jednakowym nachyleniu głównych połaci 30° - 50°, z możliwością doświetlenia poprzez realizację lukarn, świetlików lub okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.;

6) nie zezwala się na realizację innych obiektów wolnostojących;

7) wymaganiem pokryciem dachów jest dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne, w naturalnym ceglasm kolorze, warunek nie dotyczy dachów płaskich;

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy: $0.35 \div 0.85$;

2) obszar zabudowany nie może stanowić więcej niż 75% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 20% powierzchni działki;

4) obowiązuje dojazd bezpośrednio z drogi gminnej, znajdującej się poza obszarem opracowania.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej: obowiązują ogrodzenia z materiałów tradycyjnych, nie zezwala się na prefabrykowane ogrodzenia betonowe.

5. Dopuszcza się drogę wewnętrzną, łączącą istniejącą zabudowę ze zjazdem z drogi gminnej w miejscu dotychczasowym. Drogi wewnętrzne, nie stanowiące dróg ogólnodostępnych muszą spełniać wymagania wynikające z przepisów techniczno-budowlanych.

6. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie oraz 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni usługowej.

7. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce zawierającej mieszkania i usługi, dla których liczona jest ilość tych miejsc.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 10. 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:

20 % dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: U-Z/OS.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ziębic.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Marian Domagała

Uzasadnienie

Przedkładany do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozpoczęcie prac nastąpiło na podstawie uchwały nr XII/77/2011 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 27 października 2011r. Teren objęty projektem planu obejmuje działkę nr 933 Obręb Zachód o powierzchni ok. 23a. Przedmiotem miejscowego planu jest przeznaczenie go na usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej z towarzyszeniem funkcji mieszkaniowej zgodnie z wnioskiem właściciela nieruchomości. Ustalenia miejscowego planu nie naruszają zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice.

W toku procedury formalno-prawnej sporządzania planu, zgodnie z art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) ogłoszono o zbieraniu wniosków do projektu planu w prasie i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego na etapie rozpoczęcia prac nad planem, w okresie od 22 listopada do 13 grudnia 2011r, brak wniosków złożonych w tym okresie,
- 2) zawiadomiono uprawnione organy i jednostki o rozpoczęciu prac nad planem, pismem nr WBGKiM.B-7322/MP-E4/2011 z dnia 16 listopada 2011 r. oraz rozpatrzono zgłoszone wnioski,
- 3) sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko, po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska zakresu prognozy,
- 4) sporządzono prognozę finansową realizacji ustaleń planu,
- 5) zaopiniowano i uzgodniono projekt planu z organami i jednostkami,
- 6) wprowadzono zmiany do zapisów projektu planu zgodnie z uzyskanymi opiniami i uzgodnieniami,
- 7) wyłożono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 12 lipca do 9 sierpnia 2012 r., z terminem składania uwag do dnia 24 sierpnia 2012 r. W dniu 27 lipca 2012r 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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIII/163/2012

Rady Miejskiej w Ziębicach

z dnia 31 sierpnia 2012 r.

Zalacznik1.jpg

Rysunek planu w skali 1:500

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/163/2012
Rady Miejskiej w Ziębicach
z dnia 31 sierpnia 2012 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. z 2012r, poz. 647/ Rada Miejska w Ziębicach rozstrzyga co następuje:

§ 1. W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu za środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Marian Domagała

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/163/2012
Rady Miejskiej w Ziębicach
z dnia 31 sierpnia 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /j. t. Dz. U. z 2012r, poz. 647/Rada Miejska w Ziębicach rozstrzyga co następuje:

§ 1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Marian Domagała

