

U C H W A Ł A      Nr XVII/68/97

RADY MIEJSKIEJ W ZĄBKOWICACH ŚLĄSKICH

z dnia 27. listopada 1997.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbkowice Śląskie.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie terytorialnym (jednolity tekst Dz.U. nr 13 poz.79 z późniejszymi zmianami) oraz art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89 poz.415 z późniejszymi zmianami)

uchwala się

zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbkowice Śląskie zwaną dalej zmianą planu.

#### ROZDZIAŁ I - PRZEPISY OGÓLNE

##### § 1.

Zmianą miejscowego planu objęto obszar o powierzchni ok. 6,3 ha położony przy ul. Powstańców Warszawy w Ząbkowicach Śląskich.

##### § 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu jest:

- 1) ochrona interesów publicznych,
- 2) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań.

##### § 3.

1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są tereny wyznaczone w rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, których funkcje określono poniżej:

- tereny mieszkalnictwa oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem Mn,

- **tereny usług** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **U**,
  - **tereny przemysłu**, składów i baz oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **P**,
  - **tereny komunikacji** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **Kd, Kl, Ks**,
  - **tereny zieleni** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **Z**.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

#### § 4.

1. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek zmiany stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Oznaczenia graficzne występujące w rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami planu.

#### § 5.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **zmianie planu** - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu, o której mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Zabkowicach 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 prawo mocnych decyzji administracyjnych,
- 4) **rysunku zmiany planu** - należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającym,

- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar o określonym podstawowym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi.

#### § 6.

1. Ustala się oś odniesienia dla sytuowania obiektów kubaturowych, biegnącą równoległe do lica budynku szkoły na obszarze **15 U**.
2. Wszystkie obiekty kubaturowe na terenie objętym zmianą planu należy projektować o zasadniczym rzucie prostokątnym. ✓
3. Wyznaczone wzdłuż ul. Powstańców Warszawy nieprzekraczalne linie zabudowy należy prowadzić prostopadle do osi, o której mowa w ust.1 w odległościach od osi istniejącej jezdni minimalnych dla każdego obszaru 15 m. ✓
4. Dla części obszaru **16 Mn** linia zabudowy równoległa do osi drogi nr 45 418 w odległości 17,5 m.

#### § 7.

Włączenie poszczególnych obszarów do dróg publicznych określa szczegółowo załącznik graficzny w sposób następujący: ✓

- dla obszarów **14.Z,U** oraz **16 Mn** ustala się bezpośredni wjazd od ul. Powstańców Warszawy,
- dla obszarów pozostałych włączenia od strony projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych odpowiednio: ✓
  - \* Kd - droga dojazdowa
  - \* Kl - droga lokalna,
- dla obszaru **1.Mn,U,Z** dopuszcza się włączenie zarówno od drogi wewnętrznej Kd, jak również od ulicy Powstańców Warszawy - pod warunkiem dokonywania dodatkowych podziałów wewnętrznych obszaru.

## ROZDZIAŁ II - PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

### § 8.

1. Wyznacza się obszary mieszkaniowe **1 Mn, U, Z** i **6 Mn, U** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wraz z usługami towarzyszącymi.
2. Dla obszarów, o którym mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) maksymalną wysokość budynków 8 m, licząc od najniższej położonego narożnika budynku do kalenicy dachu,
  - 2) w przypadku dokonywania podziału geodezyjnego obowiązuje wielkość działek nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.
3. Na obszarze, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się ponadto lokalizowanie:
  - 1) obiektów usług bytowych i innych nieuciążliwych,
  - 2) wyodrębnionych terenów zieleni zorganizowanej,
  - 3) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 4) urządzeń komunikacyjnych.
4. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust.3 można lokalizować pod warunkiem:
  - 1) gdy stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
  - 2) zachowania zasady, że projektowane obiekty oraz urządzenia nie będą zajmowały łącznie więcej niż 25% powierzchni obszaru.

### § 9.

1. Wyznacza się obszary mieszkaniowe **2 Mn, 3 Mn, 16 Mn** i **17 Mn** na cele mieszkalnictwa o niskiej intensywności.
2. Na obszarach, o których mowa w ust.1 przewiduje się możliwość wprowadzenia drobnych usług bytowych nie wymagających dodatkowych, wyodrębnionych obiektów kubaturowych.

3. Istniejącą na obszarach **16 Mn** i **17 Mn** zabudowę adaptuje się w planie pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.
4. Dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie gruntów i budynków pod warunkiem likwidacji wszelkiej uciążliwości oraz dostosowania działalności do wymogów ochrony środowiska.
5. Dla obiektów nowo projektowanych ustala się następujące zasady zabudowy:
  - kształt bryły - horyzontalny,
  - rzut poziomy - prostokątny z dopuszczeniem ryzalitów, ganków, werand, itp.
  - dachy - dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci od  $27^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  z dopuszczeniem lukarn, mansard, itp.
  - na obszarach **2 Mn** i **3 Mn** zasadnicze kalenice równoległe do ul. Powstańców Warszawy, na obszarach **16 Mn** i **17 Mn** -- preferowane dachy wielospadowe,
  - liczbę kondygnacji określa się na poziomie max 2,5 kondygnacji nadziemnej,
  - poziom posadowienia posadzki parteru określa się na poziomie max 1,2m nad istniejącym terenem.
6. Dla przedmiotowych obszarów ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się wewnętrzne podziały na działki budowlane, których wielkość nie może być mniejsza niż  $1000\text{ m}^2$ , sankcjonuje się dotychczasowe podziały, które nie spełniają powyższego warunku,
  - 2) projektowana zabudowa wraz z istniejącą nie może przekraczać 25% powierzchni obszaru,
  - 3) na działkach przewiduje się min. 40% powierzchni przeznaczyć na cele zieleni towarzyszącej,
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej we wszystkich formach tj. wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej, a także małych domów mieszkalnych ( do 4 mieszkań),
  - 5) nie przewiduje się realizacji budownictwa wielorodzinnego, które nie odpowiada warunkom ustalonym w p-cie 4).

## § 10.

1. Wyznacza się tereny usług technicznych i drobnej wytwórczości na obszarach **4.U, P, Mn** i **5.U, P** przeznaczając je na lokalizację niewielkich zakładów produkcyjnych, składów hurtowych, także baz budowlanych oraz usług technicznych, w tym z zakresu obsługi ruchu samochodowego.
2. Istniejącą na obszarze **5.U, P** zabudowę adaptuje się w planie pod warunkiem dostosowania działalności do wymagań ustalonych w ust.1.
3. Dla zabudowy projektowanej określa się następujące zasady:
  - wysokość max 2,5 kondygnacji,
  - dachy dwu i wielospadowe z kalenicą zasadniczą prostopadłą do głównej osi odniesienia.
4. Dla obszaru **4.U, P, Mn** dopuszcza się lokalizowanie funkcji mieszkaniowej, wyłącznie jako towarzyszącej w zakresie ograniczonym wynikającym jedynie z potrzeb właścicieli poszczególnych posesji.
5. Przewiduje się możliwość włączenia obszaru **4.U, P, Mn** do terenów sąsiednich w kierunku wschodnim, nie objętych niniejszą zmianą planu miejscowego.

## § 11.

1. Wyznacza się tereny usług drobnych na obszarach **9.U** i **10.U**.
2. Na obszarach tych ustala się lokalizację drobnych zakładów usługowych, rzemieślniczych z możliwością adaptacji obiektów istniejących, pod warunkiem dostosowania ich do parametrów zabudowy określonych poniżej.
3. Dla istniejącej i projektowanej zabudowy określa się następujące wymagania:
  - a) wysokość zabudowy nie przekroczy 1,5 kondygnacji nadziemnej,
  - b) poziom posadowienia posadzki parteru max 60 cm powyżej poziomu istniejącego terenu,
  - c) dachy dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci od 27° - 45°,
  - d) obiekty należy projektować w ten sposób, by ekspozycja oraz dojścia funkcjonowały zarówno od strony dróg wewnętrznych - odpowiednio **22 Kl** i **19 Kd** oraz ulicy Powstańców Warszawy,

e) przewiduje się możliwość realizacji obiektów w formie szeregowej, zwartej, bądź innej tworzącej jednolity zespół architektoniczny.

4. Dla obszaru **10.U** ustala się linię zabudowy odpowiadającą liniom rozgraniczającym obszar.

#### § 12.

1. Wyznacza się tereny obsługi komunikacji kołowej na obszarach **7.Ks, U** oraz **13 Ks, U**.
2. Na obszarach tych przewiduje się lokalizację zespołów parkingowych z możliwością realizacji drobnych zakładów usługowych w postaci myjni, składów części samochodowych lub salonów sprzedaży.
3. Na przedmiotowych obszarach należy projektować obiekty z uwzględnieniem przeznaczenia min. 10% obszaru na cele zorganizowanej zieleni towarzyszącej.
4. Dopuszczalne obiekty kubaturowe, związane z podstawową funkcją obszarów należy projektować wg zasad określonych w § 11 ust.2 pkt. a, b, c.

#### § 13. ✓

1. Wyznacza się tereny produkcyjno - techniczne dla zakładów przemysłowych, przedsiębiorstw budowlanych, baz, składów hurtowych z zielenią towarzyszącą oznaczone w rysunku zmiany planu symbolem **8. P, U, Z** oraz **12. P, U, Z**.
2. Na cele przeznaczenia określonego w ust.1 adaptuje się w całości istniejącą zabudowę z możliwością dokonywania wewnętrznych podziałów pod warunkiem zapewnienia dostępu do dróg publicznych wg zasady ustalonej w rysunku zmiany planu.
3. Dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów w celu poprawy standardów wyposażenia i użytkowania oraz dostosowania do wymogów prowadzonej działalności.
4. Dla nowo realizowanej zabudowy ustala się następujące warunki:
  - 1) kształt budynków horyzontalny nawiązujący w rzucie do wyznaczonej osi odniesienia,
  - 2) wysokość nie może przekraczać 2,5 kondygnacji nadziemnych,

- 3) dachy strome, dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci od - 30<sup>0</sup>,
- 4) forma architektoniczna winna nawiązywać do zabudowy istniejącej.
5. Powierzchnia zabudowy projektowanej wraz z istniejącą nie może przekraczać 50% powierzchni obszaru.
6. Części obszaru niezainwestowane należy wyposażyć w zielenią zorganizowaną towarzyszącą.

#### § 14.

1. Wyznacza się obszar zieleni zorganizowanej **11.Z.**
2. Na obszarze, o którym mowa w ust.1 przewiduje się wykonanie ciągu pieszego o szerokości 4,5m, wyłączony z zainwestowania i zadrzewienia, mogącego w przypadkach wyłącznie awaryjnych przejąć ruch kołowy,
3. Dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej z wyłączeniem urządzeń kubaturowych,
4. Projektuje się zielenią zorganizowaną z nasadzeniami trwałymi, piętrowymi.

#### § 15.

1. Wyznacza się obszar zieleni zorganizowanej z dopuszczeniem usług o charakterze rekreacyjnym oznaczony symbolem **14. Z, U.**
2. Na obszarze, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizacje obiektów i urządzeń związanych z rekreacją, a także z handlem sprzętem sportowym i turystycznym.
3. Zezwala się na włączenie obszaru do kompleksu szkolnego i tym samym poszerzenia programu użytkowego szkoły.
4. Istniejący zbiornik wody może być wykorzystany na cele rekreacji, retencji, ochrony p.poż., a także ekspozycji artykułów o których mowa w ust.2.
5. Adaptuje się w planie istniejącą stację transformatorową z możliwością jej samodzielnego wyodrębnienia zapewniając dojazd od ul. Powstańców Warszawy.



## § 16.

1. Wyznacza się obszar 15.U przeznaczony na cele usług nieuciążliwych z preferencją dla usług z zakresu oświaty, administracji, kultury, o charakterze ogólnomiejskim (np. szkoły ponadpodstawowe, urzędy państwowe, towarzystwa ubezpieczeniowe, banki, sale wystawowe, biblioteki, itp.).
2. Istniejące na tym obszarze obiekty adaptuje się w planie do celów wymienionych w ust.1.
3. Z uwagi na wartości kulturowe obiektów zlokalizowanych na przedmiotowym obszarze wszelka działalność inwestycyjna i modernizacyjna wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na podstawie wymogów określonych w ustawie o ochronie dóbr kultury i o muzeach.
4. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację nowych obiektów na następujących zasadach:
  - 1) wysokość obiektów do III kondygnacji nadziemnych,
  - 2) dachy dwu i wielospadowe z zasadniczą kalenicą prostopadłą do ul. Powstańców Warszawy o nachyleniu połaci  $27^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  z dopuszczeniem lukarn, mansard, itp.
5. Dla przedmiotowego obszaru ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się wewnętrzne podziały na działki budowlane z zachowaniem ustalonej na rysunku zmiany planu strefy skomunikowania całego obszaru,
  - 2) projektowana zabudowa wraz z istniejącą nie może przekraczać 25% powierzchni obszaru,
  - 3) w wyznaczonych na rysunku zmiany planu strefie zaleca się nasadzenia zorganizowanej zieleni towarzyszącej.

## § 17.

1. Wyznacza się obszary komunikacji ogólnodostępnej oznaczone symbolami 18.Kd, 19.Kd, 20.Kl, 21.Kd, 22.Kl, 23 Kd i 24.Kd,z. ✓
2. Dla obszarów oznaczonych symbolem Kl (drogi publiczne kategorii lokalnej) określa się min. szerokości linii rozgraniczających 25,0 m z dopuszczeniem szerokości mniejszej w rejonie istniejącej na obszarze 8.P,U,Z stacji paliw.

3. Dla pozostałych obszarów wymienionych w ust.1 określa się min. linie rozgraniczające o szerokości 12,0 m.
4. Na obszarze **21.Kd** przewiduje się zlokalizowanie ogólnodostępnych miejsc parkingowych.
5. Na obszarze **24.Kd,Z** w strefie oznaczonej na rysunku zmiany planu dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej. ✓
6. W pasie linii rozgraniczających przewiduje się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. ✓

#### § 18. ✓

1. Dla wszystkich wyznaczonych na rysunku zmiany planu obszarów z wyłączeniem dróg (oznaczonych symbolami Kd o Kl) określa się:
  - 1) zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków do układu ogólnomiejskiego,
  - 2) w przypadku prowadzenia działalności usługowej, przy okazji której mogą powstawać ścieki chemicznie aktywne - nakłada się na podmiot obowiązek wyposażania obiektów w urządzenia do ich neutralizacji,
  - 3) ogrzewanie obiektów w oparciu o ekologiczne źródła tj. gaz, energia elektryczna, olej, itp.
  - 4) podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu stosownej decyzji o dopuszczalnej emisji,
  - 5) dopuszcza się bliźniaczą lokalizację obiektów i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej służących terenom przyległym.
2. Parkingi i garaże dla wszystkich istniejących oraz nowo wznoszonych obiektów powinny być lokalizowane w granicach przynależnej danemu obiektowi posesji.

#### § 19. ✓

Na obszarach wyznaczonych na cele komunikacji wewnętrznej oznaczonych Kd, Kl zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem oraz obsługą ruchu, dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych.

ROZDZIAŁ III - PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20.

Traci moc uchwała nr VI/21/94 Rady Miasta i Gminy Zabkowice Śląskie z dnia 26 maja 1994r w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zabkowice Śląskie w części dotyczącej obszaru wymienionego w § 1.

§ 21.

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 ....%.

§ 22.

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

§ 23.

Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zabkowice Śląskie wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wałbrzyskiego.

Zaproszenie do nadania  
10.11.98 *Wojtkowski*  
1998

*[Handwritten signature]*

# MIASTO ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE

## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

Załącznik nr 1

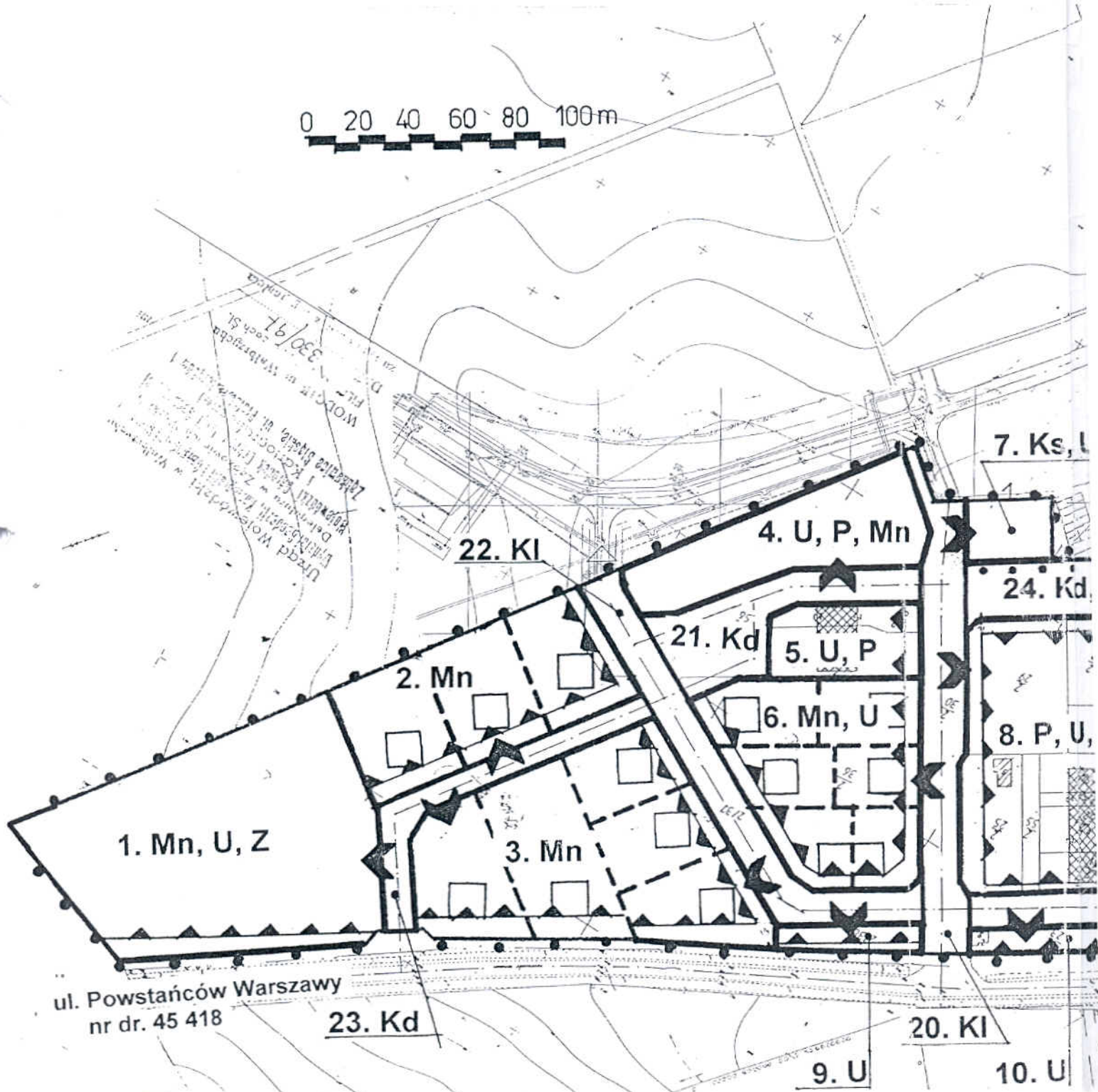
skala 1 : 1 000

*Projektant:*











mgr inż. arch. AGNIESZKA KWAŚNIAK

nr uprawnień urb. 401/1988

0 20 40 60 80 100m



o z n a c z e n i a :

-  granice terenu objętego zmianą planu miejscowego
-  linie rozgraniczające obszary o różnym rodzaju przeznaczenia
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  oś odniesienia dla sytuowania obiektów kubaturowych
-  orientacyjne, dopuszczalne linie podziału wewnętrznego
-  tereny wyłączone z zainwestowania
-  obszary zieleni urządzonej
-  kierunki włączenia obszarów do dróg publicznych
-  istn. obiekty adaptowane w planie
-  zasada sytuowania obiektów

