

457

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W ZĄBKOWICACH ŚLĄSKICH NR X/81/2001

z dnia 28 grudnia 2001 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz 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 późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr VI/48/2001 Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich z dnia 29 czerwca 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śl. Rada Miejska uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie, położonej nieopodal granicy administracyjnej wsi Jaworek zwany dalej planem miejscowym.

R o z d z i a ł I**Przepisy ogólne****§ 1**

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto obszar o powierzchni ok. 3,15 ha położony na terenie miasta Ząbkowice Śl obejmujący działkę nr 9, 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 nieuciążliwym,
- 2) ochrona interesu publicznego, w szczególności w zakresie spełnienia wymogów wynikających z potrzeby ochrony środowiska oraz zapewnienia rezerwy terenów na przyszłą przebudowę układu komunikacyjnego miasta.

§ 3

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

§ 4

Ilekróć 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-wyso-kościowej w skali 1:2000, 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 nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć handel, gastronomię, rzemiosło, obsługę komunikacji i drobną wytwórczość.

§ 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 obszary o określonym przeznaczeniu podstawowym związanym z mieszkalnictwem, oraz dopuszczalnym w postaci usług wraz z towarzyszeniem zieleni lub przeznaczeniu służącym funkcji komunikacyjnej oznaczone na rysunku planu odpowiednio:

- obszary mieszkalnictwa jednorodzinne oznaczone symbolem – **Mn**,
- obszary komunikacji oznaczone symbolem – **K**, w tym obszar oznaczony dodatkowo literą “**d**”, dotyczy drogi kategorii dojazdowej.

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 obszar zabudowy mieszkalnictwa jednorodzinne oznaczony na rysunku planu symbolem **Mn**.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1, przewiduje się realizację budownictwa jednorodzinne na następujących zasadach:

- 1) wysokość budynków do 2,5 kondygnacji nadziemnych,
- 2) podpiwniczenie może być realizowane w taki sposób, który wynikać będzie z ukształtowania terenu,
- 3) dachy należy przewidzieć dwu- i wielospadowe z zasadniczą kalenicą równoległą do obowiązujących linii zabudowy od strony wjazdowej na działkę, kryte dachówką lub elementami dachówkopodobnymi,
- 4) nachylenie połaci dachowych od 27°–45°,
- 5) architektura obiektów winna nawiązywać do regionalnych tradycji w budownictwie mieszkalnym podmiejskim i odpowiadać charakterowi funkcji i miejsca,
- 6) do robót wykończeniowych zaleca się stosowanie naturalnych materiałów takich jak: kamień, drewno, ceramika budowlana, tynki mineralne itp.

3. Dla obszaru przeznaczonego na cele mieszkaniowe należy przyjąć następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się dodatkowe podziały wewnętrzne obszaru dla wydzielenia odrębnych działek budowlanych z zaleceniem stosowania zasady podziału jak na rysunku planu,
- 2) powierzchnia pojedynczej działki nie może być mniejsza niż 1200 m²,
- 3) na poszczególnych działkach preferuje się zabudowę jednoobiektową z możliwością realizacji dodatkowej kubatury usługowej także w formie jednoobiektowej,
- 4) powierzchnia zabudowana poszczególnych nieruchomości nie może przekraczać 30% jej powierzchni działki brutto,

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) linie zabudowy dla obszaru wynoszą:

- nieprzekraczalne w wyznaczonych strefach – 10,0 m
- obowiązujące wzdłuż drogi Kd – 6,0 m.

4. Dopuszcza się na obszarach wymienionych w ust. 1 prowadzenie działalności usługowej na następujących warunkach:

1) ewentualne negatywne oddziaływania funkcji na środowisko lokalne należy ograniczyć wyłącznie do granic władania nieruchomością,

2) lokalizacja usług winna odbywać się w formie dobudowanej do podstawowego obiektu lub na zasadach określonych w ust 3 pkt 3),

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 części obszaru przewiduje się możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych, niestanowiących drogi publicznej, które będą współwłasnością użytkowników działek do nich przyległych.

8. Dopuszcza się na przedmiotowym obszarze wydzielenie strefy z zakazem zainwestowania, która docelowo służyć może połączeniu komunikacyjnemu z przyległym zespołem mieszkaniowym ustalonym w planie obowiązującym.

§ 7

1. Wyznacza się obszar związany z obsługą komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem **K**.

2. Na obszarze wymienionym w ust. 1 zezwala się na realizację zespołu garaży w liczbie nieprzekraczającej 20.

3. Włączenie obszaru do dróg publicznych należy projektować bezpośrednio z drogi dojazdowej Kd.

§ 8

1. Wyznacza się obszar komunikacji publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **Kd**.

2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 ustala się następujące parametry:

1) drogę oznaczoną symbolem **Kd** należy projektować w kategorii drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających odpowiednio 15,0 m oraz z uwzględnieniem VI kl technicznej,

2) dla drogi Kd należy projektować jezdnię o szerokości min. 4,5 metra z co najmniej jednostronnym chodnikiem,

3) w obszarze komunikacji publicznej oraz wewnętrznej dojazdowej zezwala się na prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych, niezbędnych dla funkcjonowania przedmiotowego zespołu mieszkaniowego,

4) na obszarze wymienionym w ust. 1 zezwala się na lokalizowanie także urządzeń bezpośrednio związanych z eksploatacją dróg.

§ 9

1. Dla przedmiotowego obszaru przewiduje się następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną z istniejących sieci miejskich, linię energetyczną napowietrzną przebiegającą przez obszar Mn należy przebudować na linię kablową doziemną poprowadzoną wzdłuż podziałów nieruchomości lub dróg dojazdowych,
- 2) odprowadzenie ścieków należy projektować poprzez realizację kolektora odprowadzającego biegnącego wzdłuż drogi publicznej Kd. Dopuszcza się wyjątkowo lokalizację na działkach budowlanych szamb tymczasowych, funkcjonujących wyłącznie do czasu zrealizowania kolektorów zbiorczych. Ścieki należy kierować na oczyszczalnię miejską,
- 3) ogrzewanie obiektów winno się projektować w oparciu o ekologiczne źródła energii – tj. gaz, olej opałowy, energię elektryczną itp. poprzez budowę przyłączy indywidualnych,
- 4) wody deszczowe z dachów oraz nawierzchni utwardzonych należy rozprowadzić po terenie działki własnej, docelowo do kanalizacji deszczowej miejskiej po doprowadzeniu sieci zbiorczych,
- 5) dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą ustala się obowiązek wyposażenia obiektu lub terenu w dodatkowe urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, wynikające ze specyfiki działalności oraz wymagań ochrony środowiska stosownie do potrzeb.

2. Odpady stałe, powstające w wyniku funkcjonowania obiektów mieszkalnych oraz usługowych, należy gromadzić w miejscach do tego przeznaczonych w sposób zapewniający ochronę środowiska i unieszkodliwienie ich wg przyjętego na terenie gminy systemu, nie zezwala się na prowadzenie takiej działalności, w wyniku której mogą powstawać odpady szkodliwe bądź niebezpieczne.

§ 10

1. Poszczególne obszary do czasu realizacji zamierzeń wskazanych planem mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.

2. Istniejące na terenie objętym planem miejscowym napowietrzne linie elektroenergetyczne zarówno te, dla których ustala się obowiązek przebudowy, jak i pozostałe należy prowadzić w sposób umożliwiający racjonalne korzystanie z poszczególnych nieruchomości, z uwzględnieniem naturalnych granic oraz istniejących i projektowanych podziałów geodezyjnych.

3. Na obszarach niezainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania a wyposażonych w urządzenia melioracyjne, wszelkie roboty budowlane należy wykonywać po sporządzeniu dokumentacji technicznej przebudowy sieci drenarskiej oraz pod nadzorem inspektora posiadającego stosowne uprawnienia.

§ 11

1. Przed przystąpieniem do realizacji zamierzeń należy wykonać makroniwelację terenu dla potrzeb prowadzenia dróg dojazdowych i wjazdów na poszczególne nieruchomości.

2. Przepisy zawierające warunki ustalone w celu ochrony środowiska przyrodniczego oraz wynikające z przepisów szczególnych, mają pierwszeństwo przed przepisami zawierającymi warunki wynikające z indywidualnych przesłanek.

3. Istniejący na terenie drzewostan podlega ścisłej ochronie, dopuszcza się jedynie wycięcie tych drzew, które kolidują z przeznaczonym do modernizacji układem komunikacji publicznej w zakresie zapewnienia pełnego bezpieczeństwa w ruchu drogowym.

4. Obszary przeznaczone do zainwestowania należy każdorazowo wyposażyć w zielen towarzyszącą, przyjmując jako minimalną wielkość – 25% powierzchni nieruchomości.

R o z d z i a ł III

Przepisy końcowe

§ 12

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 zakresie dotyczącym części obszaru wymienionego w § 1 uchwały, w zakresie dotyczącym części obszaru wymienionego w §

1.

§ 13

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 15%.

§ 14

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

§ 15

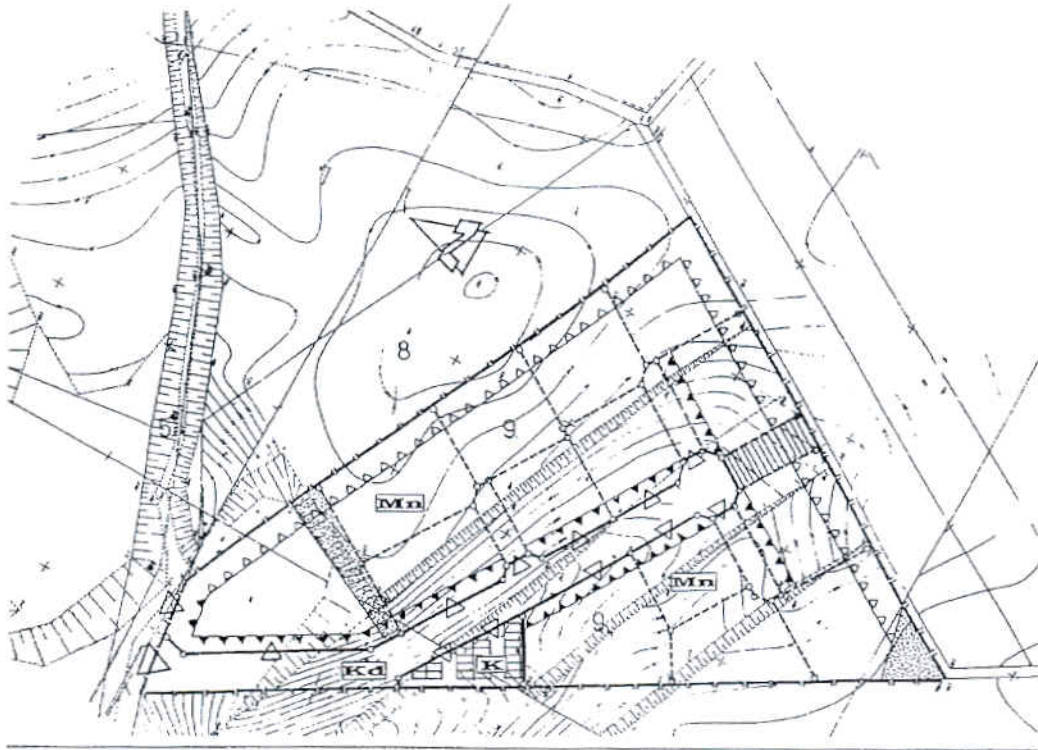
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEGO
RADY MIEJSKIEJ
ANDRZEJ DOMINIK

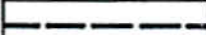







Załącznik graficzny do uchwały Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich z dnia 28 grudnia 2001 r. (poz. 457)

MIASTO ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 2 000



OZNACZENIA :

	GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE OBSZARY O RÓŻNYM RODZAJU PRZEZNACZENIA
	DOPUSZCZALNE LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	DOPUSZCZALNE WŁĄCZENIE OBSZARÓW DO DRÓG PUBLICZNYCH
	OBOWIĄZUJĄCE STREFY ZIELENI
	STREFA ZAKAZU ZAINWESTOWANIA