

Uchwała Nr .....  
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich  
z dnia .....

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części  
miasta Ząbkowice Śląskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXV/160/2020 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie przyjętego uchwałą Nr VI/19/2010 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 2 czerwca 2010 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1  
**Przepisy ogólne.**

§1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie.
2. Granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego oznaczono na rysunku zmiany planu miejscowego, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią zmiany planu miejscowego są następujące załączniki:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu miejscowego sporządzony w skali 1:1000;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu miejscowego;
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
4. Załączniki nr 2 i 3 nie zawierają ustaleń zmiany planu miejscowego.

§2

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji zmiany planu winno stać się dominującą formą wykorzystania ponad 60 % powierzchni terenu; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach w obrębie budynku oraz działki budowlanej, z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, budowle, urządzenia, instalacje i przewody, obejmujące w szczególności wodociągi, kanalizację (sanitarną i deszczową), elektroenergetykę i telekomunikację, stanowiące sieci rozdzielcze (związane z obsługą terenów zabudowy gminy), jak też indywidualne urządzenia wytwarzające energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii o mocy

- określonej w ustaleniach zmiany planu miejscowego, lokalizowane na terenach wyznaczonych pod lokalizację budynków;
- 4) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczone w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekraczają swym zasięgiem granic własności nieruchomości, w obrębie których są zlokalizowane;
  - 5) infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:
    - a) chodniki, ciągi piesze i place piesze,
    - b) ciągi pieszo-jezdne,
    - c) dojazdy i drogi pożarowe,
    - d) parkingi;
  - 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1,8 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania, w tym: okapów, gzymsów, balkonów, schodów, ganków, przedsionków, wykuszy, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych oraz architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy;
  - 7) wysokości okapu / kalenicy – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym (dwuspadowym i wielospadowym), mierzony w metrach od poziomu terenu przy wejściu do budynku na pierwszą kondygnację nadziemną do poziomu okapu / kalenicy; wysokość kalenicy określa wysokość górnej krawędzi elewacji budynku z dachem stromym;
  - 8) wysokości elewacji / atyki – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem płaskim (o kącie nachylenia połaci poniżej  $12^0$ ) i z dachem pulpitowym, mierzony w metrach od poziomu terenu przy wejściu do budynku na pierwszą kondygnację nadziemną do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji – krawędzi atyki lub najwyższego punktu pokrycia dachu; wysokość nie obejmuje urządzeń i instalacji umieszczanych na dachu, jak też osłon architektonicznych tych urządzeń oraz poręczy i balustrad tarasów;
  - 9) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
  - 10) nowej zabudowie / nowych budynkach – należy przez to rozumieć nową zabudowę bądź nowe budynki, które mogą zostać zrealizowane w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

### §3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu miejscowego:
  - 1) granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
  - 2) linia rozgraniczająca teren;
  - 3) oznaczenie terenu (symbol cyfrowy i literowy) i opis przeznaczenia terenu: 1MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu miejscowego nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną.

## Rozdział 2 Ustalenia zmiany planu.

### §4

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem 1MW określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa nieuciążliwa, garaże, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zielenie urządzone;
  - 3) zabudowa usługowa może zajmować nie więcej niż 35 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, dla obszaru zmiany planu miejscowego określa się:
- 1) teren oznaczony symbolem 1MW podlega ochronie przed hałasem jak tereny mieszkaniowo-usługowe;
  - 2) wody opadowe i roztopowe, pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, odprowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) gospodarkę odpadami należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów;
  - 4) w zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych;
  - 5) wprowadzić zielenie szpalerową na obrzeżach wyznaczonego terenu oraz wzdłuż granic działek budowlanych w sposób niekolidujący z nową zabudową – z możliwością wykorzystania istniejących drzew;
  - 6) na obszarze zmiany planu miejscowego nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej określa się:
- 1) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych;
  - 2) postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.
4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad usytuowania i kształtowania zabudowy, określa się:
- 1) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek zmiany planu miejscowego oraz ustalenia ust. 4;
  - 2) poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących minimalnych odległości tych obiektów od krawędzi jezdni drogi publicznej;
  - 3) dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
  - 4) dachy: płaskie, w tym w formie tarasów; dopuszcza się dachy strome (o symetrycznym układzie kalenicy i połaci) i pulpitowe; dachy pulpitowe stosować wyłącznie dla garaży;
  - 5) na dachach oraz na terenie działek budowlanych dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych i innych urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
  - 6) urządzenia, o których mowa w pkt 5, sytuować na dachach zgodnie z wymogami kompozycji architektonicznej (wymogami architektury);
  - 7) dla garaży stanowiących osobne budynki (nie stykające się z budynkiem mieszkalnym, usługowym lub usługowo-mieszkalnym), ustala się następujące zasady kształtowania:

- a) obiekty realizować jako trwale związane z gruntem z zastosowaniem dowolnej konstrukcji,
  - b) na działce budowlanej dopuszcza się wyłącznie jeden garaż (jednostanowiskowy / wielostanowiskowy) lub jeden zespół garaży boksowych w zabudowie szeregowej,
  - c) wyodrębniony zespół obiektów (garaży) w zabudowie szeregowej ukształtować jako ciąg jednolitych architektonicznie elewacji, o jednakowych gabarytach i kolorystyce, jak też o jednakowym pokryciu dachu i kącie nachylenia jego połaci dachu,
  - d) stosować wyłącznie ściany zewnętrzne wykończone tynkiem, w tym ściany jak w garażach tynkowych,
  - e) wyklucza się elewacje wykończone blachą powlekaną lub ocynkowaną.
5. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz parametrów kształtowania zabudowy określa się:
- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna: 0,25, maksymalna: 1,10;
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %;
  - 4) kąt nachylenia połaci dachu płaskiego:  $0^{\circ} - 12^{\circ}$ ;
  - 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego:  $25^{\circ} - 45^{\circ}$ ;
  - 6) maksymalna wysokość elewacji (attyki) budynku mieszkalnego (mieszkalno-usługowego): 14 m; dopuszcza się podwyższenie wysokości elewacji budynku z dachem płaskim o 3,5 m w przypadku usytuowania ściany zewnętrznych podwyższonej części budynku w odległości co najmniej 2,5 m od obrysu ścian kondygnacji budynku występujących do wysokości 14 m; wymóg cofnięcia ściany zewnętrznej budynku podwyższonej części budynku (powyżej obrysu ścian występujących do wysokości 14 m) dotyczy co najmniej 80 % długości ścian zewnętrznych pomieszczeń mieszkalnych w części podwyższonej budynku i nie dotyczy ścian zewnętrznych klatek schodowych;
  - 7) maksymalna wysokość kalenicy budynku mieszkalnego (mieszkalno-usługowego): 20 m;
  - 8) maksymalna wysokość elewacji garaży (z dachem płaskim / pulpitowym): 3,8 m;
  - 9) maksymalna wysokość kalenicy garaży: 4,5 m;
  - 10) maksymalna wysokość urządzeń infrastruktury technicznej: 3,5 m;
  - 11) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczającej przy granicy obszaru objętego zmianą planu miejscowego w granicach od 4 m do 10 m.
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określa się:
- 1) obsługę komunikacyjną terenu ustala się z istniejącej drogi w otoczeniu obszaru zmiany planu miejscowego – zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania, tj. od ulicy Jasnej;
  - 2) w granicach działek budowlanych należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 3) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:
    - a) na potrzeby zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej: 1 miejsce postojowe / 0,60 mieszkania,
    - b) na potrzeby zabudowy usługowej: 1 m.p. / 70 m<sup>2</sup> p.u.;
  - 4) miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnić w minimalnych ilościach, analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu;
  - 5) miejsca parkingowe – w zależności od potrzeb i przyjętej koncepcji architektonicznej zabudowy – mogą zostać zrealizowane, jako stanowiska postojowe usytuowane lub zlokalizowane w następujący sposób:
    - a) na terenie działki,

- b) w garażu wielostanowiskowym wbudowanym w budynek lub przybudowanym do budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;
  - c) w garażu wolnostojącym (nie stykające się z budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym), w tym wielostanowiskowym lub w wolnostojącym zespole garaży boksowych w zabudowie szeregowej (modułowej).
- 6) ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu objętego zmianą planu miejscowego:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci i urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) odprowadzenie ścieków do sieci i urządzeń kanalizacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny (na warunkach określonych w przepisach odrębnych),
  - d) dostawa energii elektrycznej i gazu z istniejących sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego,
  - e) obsługę telekomunikacyjną za pośrednictwem sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - f) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne instalacje grzewcze, dopuszcza się dostawę ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 7) dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, lokalizację wszelkich obiektów, urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy obsługujących teren;
- 8) odległości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej od dróg i od zabudowy określają przepisy odrębne.
7. W obszarze zmiany planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy określić:
- 1) szczególne warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu;
  - 2) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
  - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

### **Rozdział 3**

#### **Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.**

##### **§5**

Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

### **Rozdział 4**

#### **Przepisy końcowe.**

##### **§6**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich.

##### **§7**

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