

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

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Warszawy w Ząbkowicach Śląskich.**

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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XL/263/2021 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Warszawy w Ząbkowicach Śląskich, 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., Rada Miejska Ząbkowic Śląskich uchwała co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne.**

§1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbkowice Śląskie dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Warszawy w Ząbkowicach Śląskich.
2. Granice obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbkowice Śląskie dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Warszawy w Ząbkowicach Śląskich oznaczono na rysunku zmiany planu miejscowego, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu miejscowego, sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący integralną część zmiany planu miejscowego;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbkowice Śląskie dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Warszawy w Ząbkowicach Śląskich;
  - 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.

§2

Ilekroć w uchwale i na rysunku zmiany planu miejscowego jest mowa o:

- 1) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji zmiany w planie powinno stać się dominującą formą wykorzystania ponad 50 % powierzchni terenu;
- 2) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 3) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i których uciążliwości, mierzone zgodnie z przepisami odrębnymi, nie przekraczają swym zasięgiem granic własności terenu i nie wywołują ograniczeń w zagospodarowaniu działek sąsiedzkich;
- 4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć związane z obsługą terenów dystrybucyjne urządzenia, budowle i instalacje infrastruktury technicznej służące zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną, gaz i ciepło oraz odprowadzeniu ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych, jak też obsłudze w zakresie telekomunikacji i łączności, jak też

indywidualne urządzenia wytwarzające energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 50 kW;

- 5) infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć budowle służące komunikacji wewnętrznej terenów, obejmujące:
  - a) chodniki, place i ciągi piesze,
  - b) dojazdy, ciągi pieszo-jezdne;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1,5 m poza obrys ściany elewacji budynku (główną bryłę budynku) elementów jego architektonicznego ukształtowania: okapów, gzymsów, schodów, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych, w tym obejmujących klatki schodowe i windy, jak też ganków, przedsionków i innych elementy akcentujące wejścia lub wjazdy do budynku;
- 7) wysokości okapu / kalenicy – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym (dwuspadowym i wielospadowym), mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy budynku do poziomu okapu / kalenicy;
- 8) wysokości elewacji / attyki – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem płaskim (o kącie nachylenia połąci poniżej 12<sup>0</sup>) i z dachem pulpitowym, mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy obiekcie do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji – krawędzi attyki lub najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 9) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć przekrycie płaskie o kącie nachylenia połąci dachu mniejszym niż 12<sup>0</sup>.

### §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 cyfrowe i literowe terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu miejscowego nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.**

### §4

1. Przeznaczenie terenu określa uchwała oraz rysunek zmiany planu miejscowego.
2. Wydzielony linią rozgraniczającą teren opisany jest symbolem cyfrowym i literowym.
3. Symbol literowy terenu wydzielonego linią rozgraniczającą określa przeznaczenie podstawowe.
4. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu dopuszcza się obiekty budowlane, urządzenia towarzyszące i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przeznaczenia terenu oraz z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności: urządzenia budowlane, zieleń, parkingi oraz obiekty gospodarcze i garaże (wbudowane, dobudowane lub wolnostojące).
5. W obszarze zmiany planu lokalizować wyłącznie usługi nieuciążliwe.

### §5

Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem 1U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa, zieleni urządzona, infrastruktura techniczna;
- 3) zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna lub wielorodzinna) może zajmować nie więcej niż 40 % powierzchni ogólnej budynku usługowego.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy.**

##### **§6**

1. Usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek zmiany planu miejscowego oraz parametry określone w rozdziale 4.
2. Poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W rozwiązaniach architektonicznych obowiązują dachy strome – dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się dach płaski lub tarasy obejmujące łącznie nie więcej niż 30 % powierzchni zabudowy budynku zlokalizowanego w obrębie działki budowlanej.
5. Dach płaski może obejmować część parterową budynku oraz położone poza główną bryłą budynku elementy jego architektonicznego ukształtowania: ryzality stref wejściowych i wjazdowych, w tym obejmujące klatki schodowe i windy, jak też ganki, przedsionki i inne elementy akcentujące wejścia lub wjazdy do budynku.
6. Na dachach budynków oraz na terenie działek budowlanych dopuszcza się lokalizację indywidualnych urządzeń wytwarzających energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej 50 kW.

##### **§7**

Ustala się następujące maksymalne wysokości urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) budowli i urządzeń umieszczanych na terenie, z wyjątkiem masztów i słupów: 1,6 m;
- 2) masztów i słupów, w tym oświetlenia (łącznie z umieszczanymi na nich urządzeniami technicznymi): 9,0 m.

### **Rozdział 4.**

#### **Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy.**

##### **§8**

Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem 1U ustala się:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,20 – 1,0;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,50;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20 %;
- 4) kąt nachylenia połaci dachu stromeego: od 30<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy budynku: 10,0 m;
- 6) pokrycie dachu stromeego: dachówka ceramiczna lub cementowa, dopuszcza się materiał dachówkopodobny;
- 7) kolor pokrycia dachu: ceglasty, czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), szary, czarny lub brązowy;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczającej teren (przy granicy obszaru zmiany planu miejscowego) – w granicach od 1,5 m do 6,0 m.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu.**

#### **§9**

Teren oznaczony symbolem 1U podlega ochronie przed uciążliwościami hałasu jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

#### **§10**

1. Uciążliwości wynikające z działalności gospodarczej i usługowej nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność gospodarczą lub usługową posiada tytuł prawny.
2. Zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń; wody opadowe i roztopowe, pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych odprowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
3. Gospodarkę odpadami, w tym wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej, należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; na terenach dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów (czasowe gromadzenie odpadów stałych).
4. W zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.
5. Tereny obejmują krajobraz kulturowy obszaru zurbanizowanego – typ: miejski.
6. Zasady kształtowania krajobrazu kulturowego są tożsame z ustaleniami zawartymi w rozdziałach 2, 3, 4.

#### **§11**

Na terenie objętym zmianą planu miejscowego nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

#### **§12**

1. Ochronie prawnej podlegają zabytki archeologiczne – obiekty, stanowiska i znaleziska archeologiczne oraz przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami.
2. Zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz zasady postępowania w związku z odkryciem lub ujawnieniem w trakcie prac budowlanych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, określają przepisy odrębne.
3. Na terenach objętych zmianą planu nie występują:
  - 1) elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;
  - 2) obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
  - 3) krajobraz kulturowy wymagający ochrony ze względu na wartości zabytkowe.

## **Rozdział 7.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.**

#### **§13**

Na terenie zmiany planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

## **Rozdział 8.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

#### §14

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 15 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 3 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60<sup>0</sup> do 120<sup>0</sup>.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

#### §15

Obsługę komunikacyjną terenu objętego zmianą planu miejscowego ustala się z istniejących dróg (publicznych i wewnętrznych usytuowanych bezpośrednio przy granicy terenu) – zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania.

#### §16

1. W granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc postojowych (parkingowych), w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:
  - 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe /1 mieszkanie;
  - 2) na potrzeby usług – 1 miejsce postojowe / na każde rozpoczęte 80 m<sup>2</sup> p.u.
3. Miejsca postojowe realizować w formie stanowisk parkingowych usytuowanych na terenie działki i w garażach.
4. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnić w minimalnych ilościach, analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu.

#### §17

1. Ustala się zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci i urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) odprowadzenie ścieków do istniejących sieci kanalizacyjnych, dopuszcza się rozwiązania indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) dostawa energii elektrycznej i gazu z istniejących sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 5) obsługa telefoniczna ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej;
  - 6) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne instalacje grzewcze, dopuszcza się dostawę ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej.
2. Zasady lokalizacji miejsc wstępnego magazynowania odpadów, w tym odpadów komunalnych, określają przepisy odrębne.
3. Na terenie dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, lokalizację wszelkich dystrybucyjnych urządzeń, budowli i instalacji (uzbrojenia terenów) infrastruktury technicznej, służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną, gaz i ciepło oraz odprowadzeniu ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych, jak też obsłudze w zakresie telekomunikacji i łączności.
4. Minimalne odległości urządzeń, budowli i instalacji (uzbrojenia terenów) infrastruktury technicznej od dróg oraz od zabudowy określają przepisy odrębne.
5. Dopuszcza się zasilanie zabudowy w energię z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło z odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 50 kW, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego.

#### §18

1. Na rysunku zmiany planu miejscowego oznaczono linię elektroenergetyczną (kablową) o napięciu 20 kV i jej pas technologiczny o szerokości 1,0 m, tj. po 0,5 m od osi w obu kierunkach.
2. W pasie technologicznym linii elektroenergetycznej obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania nie zapewniających bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji linii – zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 10.**

##### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

#### §19

Nie ustala innego tymczasowego zagospodarowania niż wynikającego z przepisów odrębnych.

#### **Rozdział 11.**

##### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

#### §20

Zasady zagospodarowania terenów w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 20 kV określają ustalenia rozdziału 9 oraz przepisy odrębne.

#### **Rozdział 12**

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

#### §21

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 13**

##### **Przepisy końcowe.**

#### §22

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich.

#### §23

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