

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich
z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu geodezyjnego Braszowice, gmina Ząbkowice Śląskie (etap I)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 609, 721) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LXXXVIII/539/2023 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 3 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Braszowice, gmina Ząbkowice Śląskie, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr LXXVIII/492/2023 z dnia 31 stycznia 2023 r., Rada Miejska Ząbkowic Śląskich uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy wprowadzające.

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ząbkowice Śląskie, obrębu geodezyjnego Braszowice, gmina Ząbkowice Śląskie, zwany dalej planem miejscowym.
2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią planu miejscowego są następujące załączniki:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego sporządzony w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

§2

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu miejscowego powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, obejmującą 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, określane indywidualnie dla każdego terenu;
- 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, budowle, urządzenia, instalacje i przewody, obejmujące wodociągi, kanalizację (sanitarną i deszczową), elektroenergetykę, gazownictwo i telekomunikację, stanowiące sieci rozdzielcze (związane z obsługą terenów zabudowy wsi);

- 4) 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, place manewrowe;
- 5) 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 elementów jego architektonicznego ukształtowania, w tym: okapów, gzymsów, ganków, przedsionków, wykuszy, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych oraz architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy.

§3

1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) symbole wraz z numeracją odnoszące się do poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającym,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) układ zieleni szpalerowej,
 - 6) wymiar (w metrach).
2. W planie miejscowym nie ustala się terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
3. Na obszarze planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić:
 - 1) wymagania wynikające z potrzeb wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
 - 2) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowanych złóż kopalin, obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 4) szczególnie warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Rozdział 2

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

§4

1. Ustala się następujące przeznaczenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego:
 - 1) symbolem **U-RZW**:
 - a) podstawowe: teren usług lub wielkotowarowej produkcji rolnej,
 - b) uzupełniające: składy i magazyny, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne,
 - c) na terenie **U-RZW** wyklucza się lokalizację usług handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki i edukacji oraz sportu i rekreacji;
 - 2) symbolem **RZW**:
 - a) podstawowe: teren wielkotowarowej produkcji rolnej,
 - b) uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Dopuszcza się łączną realizację klas przeznaczeń terenów w przypadku ustalenia w planie miejscowym dwóch klas przeznaczenia terenu.
3. W ramach określonego w planie miejscowym przeznaczenia terenów (podstawowego lub uzupełniającego) dopuszcza się towarzyszące obiekty budowlane, urządzenia i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności:
 - 1) urządzenia budowlane,

- 2) zieleń urządzoną i nieurządzoną,
- 3) sieci infrastruktury technicznej,
- 4) elementy infrastruktury drogowej,
- 5) miejsca postojowe usytuowane na terenie działek budowlanych (na parkingach) lub stanowiska postojowe w garażach wbudowanych, przybudowanych lub wolnostojących,
- 6) budynki gospodarcze,
- 7) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, dopuszczone w §12.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§5

1. Obszar planu miejscowego obejmuje istniejący zespół produkcyjno-usługowy związany z rolnictwem, zabudowany budynkami i budowlami o charakterze przemysłowym.
2. Na terenach wyznaczonych w planie miejscowym dopuszcza się budynki przemysłowe, w tym magazyny w formie silosów, budynki i urządzenia przemysłowe.
3. Zasady kształtowania ładu przestrzennego i elementów zagospodarowania przestrzennego, określają ustalenia planu miejscowego w rozdziałach 2, 4, 5, 6 i 9.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.

§6

1. Tereny objęte planem miejscowym nie podlegają ochronie przed uciążliwościami hałasu.
2. Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność gospodarczą i usługową posiada tytuł prawny.
3. Na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.
4. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych odprowadzić do wód lub do ziemi zgodnie z przepisami odrębnym. Zapewnić możliwość kompensacji dotychczasowej retencji terenów objętych planem poprzez odpowiednie gromadzenie i retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach i budowlach bioretencji (w tym w zbiornikach retencyjnych i retencyjno-chłonnych).
5. Gospodarkę odpadami, w tym gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej, należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na obszarze planu miejscowego wyklucza się przetwarzanie odpadów i magazynowanie odpadów, składowanie i demontaż pojazdów, jak też lokalizację punktów zbierania złomu.
6. W zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.
7. Oznaczony na rysunku planu układ zieleni szpalerowej zrealizować w postaci ciągu drzew; zachować wjazdy i elementy infrastruktury technicznej.

§7

1. W obszarze planu miejscowego występuje krajobraz kulturowy wiejski o charakterze przemysłowym związany z wielkotowarową produkcją rolną, wymagający kształtowania.
2. Zasady kształtowania krajobrazu kulturowego, określają ustalenia planu miejscowego w rozdziałach 2, 4, 5, 6 i 9.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

§8

Zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz prowadzenia badań archeologicznych w związku ze zmianą zagospodarowania, projektowanymi pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych, określają przepisy odrębne.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§9

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1U-RZW i 1RZW**:

1) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela:

Tereny	Przedmiot ustaleń / dopuszczenia	Wskaźniki i parametry
1U-RZW	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	0,05 – 1,50
1RZW	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,70
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,20
	maksymalna wysokość budynku z dachem płaskim / stromym	20 m / 20 m
	maksymalna wysokość silosów	40 m
	maksymalna wysokość budowli oraz urządzeń i instalacji przemysłowych / technicznych	40 m / 40 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	8 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	15 m
	kąt nachylenia połaci dachów	od 5 ⁰ do 65 ⁰
	minimalna liczba miejsc do parkowania według wskaźnika	1 m. p. / 6 osób zatrudnionych
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:	zgodnie z pkt 3
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 2 m do 11 m

- 2) w zakresie zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszcza się:
- a) dachy: płaskie lub strome, jak też przekrycia strukturalne hal przemysłowych, w tym przekrycia krzywiznowe lub przestrzenne oraz dachy cylindryczne dla silosów;
 - b) tradycyjne materiały budowlane na elewacjach lub materiały współczesnego budownictwa przemysłowego, w tym dla silosów i hal przemysłowych; materiały ścian osłonowych budownictwa przemysłowego i silosów mogą obejmować między innymi: przeszklenia, blachy, takie jak blachy ocynkowane niemalowane i malowane, kortenowskie, stalowe powlekane, aluminiowe lub miedziane, jak też materiały ceramiczne i kompozytowe;
 - c) zastosowanie ściennych paneli fotowoltaicznych;
 - d) zastosowanie membran jako pokrycia dachów budynków gospodarczych, jak też dachówki ceramicznej na wszelkich budynkach ukształtowanych w nawiązaniu do historycznej zabudowy wsi Braszowic;
 - e) zachowanie istniejących dachów, kątów nachylenia połaci i ich dotychczasowych pokryć w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków;
 - f) usytuowanie obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenów nakazuje się:
- a) realizację układu zieleń szpalerowej;

- b) realizację miejsc do parkowania w formie stanowisk postojowych (parkingów) na terenach 1U-RZW i 1RZW;
- c) liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi określonymi dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§10

1. Powierzchnia działki pod infrastrukturę techniczną nie może być mniejsza niż 10 m².
2. Powierzchnia działki pod inne przeznaczenie, niż wymienione w pkt 2, nie może być mniejsza niż 30 m².
3. Szerokość frontu działki pod infrastrukturę techniczną nie może być mniejsza niż 3 m.
4. Szerokość frontu działki pod inne przeznaczenie, niż wymienione w pkt 4, nie może być mniejsza niż 6 m.
5. Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60⁰ do 120⁰.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§11

1. Obsługa komunikacyjna terenów z istniejących dróg zlokalizowanych w otoczeniu obszaru objętego planem miejscowym:
 - 1) od południa – z drogi zbiorczej (KDZ), kategorii powiatowej nr 3158 D;
 - 2) od północy – z drogi wewnętrznej (KR), kategorii gminnej.
2. Powiązania obszaru planu miejscowego z układem zewnętrznym zapewnia droga powiatowa nr 3158 D.
3. Elementy infrastruktury drogowej ukształtować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§12

1. Dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, lokalizację wszelkich obiektów, urządzeń i instalacji, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, obsługujących tereny objęte ustaleniami planu miejscowego.
2. Dopuszcza się rozbudowę, wymianę, remonty i trwałą adaptację wszystkich istniejących rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Odległości obiektów, urządzeń i przewodów (podziemnych i napowietrznych) infrastruktury technicznej od zabudowy, w tym od elementów drogi, określają przepisy odrębne.
4. Należy zachować lokalizację istniejących linii elektroenergetycznych, a w przy planowaniu nowej zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnić wzdłuż istniejących oraz projektowanych linii zachowanie pasów technologicznych o szerokościach nie mniejszych niż:
 - 1) dla linii napowietrznych SN 20kV – 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),
 - 2) dla linii napowietrznych nN 0,4 kV – 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),
 - 3) dla linii kablowych nN 0,4 kV oraz SN 20 kV – 1,4 m (po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii).
5. W pasach technologicznych obowiązuje zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych oraz nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m) i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Zapewnić swobodny dostęp i dojazd do istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych i usuwania awarii.

7. Ustala się ogólne zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej terenów objętych planem miejscowym:
- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci i urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) odprowadzenie ścieków do istniejących sieci kanalizacyjnych, jak też w sposób indywidualny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny (na warunkach określonych w przepisach odrębnych); dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych,
 - 4) dostawa energii elektrycznej oraz gazu z istniejących sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - 5) obsługę telekomunikacyjną za pośrednictwem sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - 6) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze,
 - 7) gospodarkę odpadami rozwiązać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych i w planie; zasady lokalizowania miejsc wstępnego magazynowania odpadów (w tym czasowego gromadzenia odpadów stałych) na działkach budowlanych określają przepisy odrębne.
8. W obszarze planu miejscowego dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej do 150 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

Rozdział 10

Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§13

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 11

Przepisy końcowe.

§14

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żąbkowic Śląskich.

§15

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