

**Uchwała Nr
Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich
z dnia 2025 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
położonego w mieście Ząbkowice Śląskie, obręb geodezyjny Osiedle Wschód
w rejonie ulicy Powstańców Warszawy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 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 LXXIV/128/2025 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 25 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w mieście Ząbkowice Śląskie, obręb geodezyjny Osiedle Wschód w rejonie ulicy Powstańców Warszawy, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr LXXVIII/492/2023 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 31 stycznia 2023 r., Rada Miejska Ząbkowice Śląskich uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy wprowadzające.**

§1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w mieście Ząbkowice Śląskie, obręb geodezyjny Osiedle Wschód w rejonie ulicy Powstańców Warszawy, zwaną 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 realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;;
 - 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Załączniki nr 2 nie stanowi 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 50 % 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, ciepłownictwo i telekomunikację, jak też urządzenia

retencjonowania i odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, stanowiące sieci rozdzielcze związane z obsługą terenów zabudowy gminy;

- 4) infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:
 - a) dojazdy i drogi pożarowe, place manewrowe;
 - b) ciągi pieszo-jezdne;
 - c) chodniki, ciągi piesze, pieszo-rowerowe i place piesze;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 2,5 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania, w tym: okapów, gzymsów, schodów, klatek schodowych, pochylni, 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) przeznaczenie terenu,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) wymiar (w metrach).
2. Pozostałe oznaczenia stanowią informację lub propozycję rozwiązań w zagospodarowaniu terenów.
3. W planie miejscowym nie ustala się terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
4. Na obszarze planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić:
 - 1) wymagania 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 i terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu 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 **1U**:
 - a) podstawowe: teren usług,
 - b) uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa, infrastruktura techniczna, zieleń urządzone,
 - c) zabudowa mieszkaniowa może zajmować nie więcej niż 40 % powierzchni kondygnacji nadziemnych budynku usługowego;
 - 2) symbolem **2U**:
 - a) podstawowe: teren usług,
 - b) uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa, obsługa komunikacji, infrastruktura techniczna, zieleń urządzone,
 - c) zabudowa mieszkaniowa może zajmować nie więcej niż 40 % powierzchni kondygnacji nadziemnych budynku usługowego.
2. 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) zieleni,
- 3) miejsca postojowe wymagane do obsługi działki budowlanej;
- 4) obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane integralnie z zabudową działki budowlanej,
- 5) wolnostojące urządzenia i instalacje oze;
- 6) elementy infrastruktury drogowej;
- 7) wolnostojące urządzenia i budowle, mogące służyć:
 - a) rekreacji i wypoczynku,
 - b) aktywności sportowej,
 - c) obsłudze terenów zieleni,
 - d) obsłudze spotkań społecznych i gastronomi.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§5

1. Na obszarze planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony.
2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez określenie wskaźników i zasad zagospodarowania terenów oraz zasad i parametrów kształtowania zabudowy, określają ustalenia planu miejscowego w rozdziałach 2, 4 i 6.
3. Obszar planu jest częścią obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wyznaczonego dla obszaru miasta Ząbkowice Śląskie.

Rozdział 4

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

§6

1. Tereny objęte planem miejscowym podlegają ochronie przed uciążliwościami hałasu jak tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności usługowej nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza teren prowadzenia działalności usługowej.
3. Zapewnić ochronę środowiska gruntowo-wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń; wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. 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:
 - 1) magazynowanie i przetwarzanie odpadów, nie związanych z wytwórcą odpadów, prowadzącym działalność usługową i produkcyjną w obszarze planu;
 - 2) demontaż pojazdów;
 - 3) lokalizację punktów zbierania złomu.
5. W zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.

§7

1. Obszar objęty planem jest częścią jednostki krajobrazowej zaliczonej do krajobrazu kulturowego miejskiego z zachowanym układem historycznym.
2. Zasady kształtowania krajobrazu kulturowego określają ustalenia planu miejscowego w rozdziałach 2 i 6.

Rozdział 5

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

§8

1. Ochronie podlegają zabytki archeologiczne oraz odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych.
2. Zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz prowadzenia badań archeologicznych na obszarze strefy ochrony archeologicznej, w związku ze zmianą zagospodarowania, projektowanymi pracami ziemnymi oraz budowę obiektów budowlanych, określają przepisy odrębne; w obszarze objętym strefą istnieje obowiązek prowadzenia badań archeologicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na obszarze planu nie występują obszary i obiekty zabytkowe podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, jak też obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
4. Obszar planu stanowi krajobraz kulturowy miejski z zachowanym układem historycznym.
5. Zasady kształtowania elementów zagospodarowania terenów, określają ustalenia planu w rozdziałach 2, 6 i 8.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§9

1. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zawiera tabela:

Tabela		
Oznaczenie terenu:	Przedmiot ustaleń:	Wskaźniki i parametry:
1U	nadziemna intensywność zabudowy	0,20 – 1,00
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,45
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,25
	maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / płaskim	14 m / 9 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	3 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	3 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli, o których mowa w §4 ust 2 pkt 7	2 m
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy mieszkaniowej według wskaźnika	1 m. p. / 1 mieszkanie
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy usługowej według wskaźnika	1 m. p. / 80 m ² p.u. usług
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób realizacji miejsc do parkowania	zgodnie z §12
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 0 m do 20 m
	kąt nachylenia głównych połaci dachu stromego budynku	od 15 ⁰ do 40 ⁰
2U	nadziemna intensywność zabudowy	0,10 – 1,10
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,50
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,20
	maksymalna wysokość budynku z dachem stromym / płaskim;	14 m / 10 m
	maksymalna wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej	5 m
	maksymalna wysokość urządzeń i instalacji oze	3 m

	maksymalna wysokość urządzeń i budowli, o których mowa w §4 ust 2 pkt 7	2 m
	minimalna liczba miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy mieszkaniowej według wskaźnika	1 m. p. / 1 mieszkanie
	minimalna liczba miejsc do parkowania	1 m. p. / 80 m ² p.u. usług
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób realizacji miejsc do parkowania	zgodnie z §12
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających w granicach	od 0 m do 21 m
	kąt nachylenia głównych połaci dachu stromego budynku	od 15 ⁰ do 40 ⁰

2. Dla terenów określonych w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu miejscowego oraz ustalenia zawarte w ust. 1;
- 2) zabudowę mieszkaniową realizować jako wbudowaną w budynek usługowy;
- 3) dopuszcza się usytuowanie obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi. dopuszczenie nie dotyczy granic działki budowlanej pokrywającej się z linią rozgraniczającą terenów: 1U i 2U.
- 4) dachy strome, dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) dach płaski nie może zajmować więcej niż 30 % powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej;
- 6) pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, materiał dachówkopodobny, blacha płaska;
- 7) kolor pokrycia dachu stromego: czerwony (ceglasty, nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§10

1. Powierzchnia działki przeznaczona pod obiekty budowlane związane z usługami: minimalna: 500 m²; maksymalna: 5000 m².
2. Powierzchnia działki przeznaczona pod wolnostojące obiekty infrastruktury technicznej: minimalna: 15 m²; maksymalna: 100 m².
3. Szerokość frontu działki przeznaczonej pod obiekty budowlane związane z usługami: minimalna: 30 m; maksymalna: 70 m.
4. Szerokość frontu działki przeznaczonej pod wolnostojące obiekty infrastruktury technicznej: minimalna: 3 m; maksymalna: 10 m.
5. Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60⁰ do 120⁰.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury.

§11

1. Obsługę komunikacyjną ustala się od istniejących dróg gminnych usytuowanych poza obszarem planu:
 - 1) drogi oznaczonej w obowiązującym planie miejscowym symbolem 3KZ (ulica Powstańców Warszawy) – przebiegającej przy granicy planu;
 - 2) dróg oznaczonych oznaczonej w obowiązującym planie miejscowym symbolami 17KR i 18KR – przebiegającymi przy granicy planu;

- 3) drogi oznaczonej w obowiązującym planie miejscowym symbolem 5KDL – przebiegającej przy granicy planu.
2. Powiązania obszaru planu miejscowego z układem zewnętrznym zapewniają drogi, o których mowa w ust. 1.
3. Dopuszczone ustaleniami planu elementy infrastruktury drogowej sytuować i kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Minimalna szerokość elementów infrastruktury drogowej - 3 m.
5. Wszelkie elementy infrastruktury drogowej służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

§12

1. 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, jak też miejsc postojowych na rowery.
2. Minimalną liczbę miejsc do parkowania określa Rozdział 6.
3. Liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określić w oparciu o przepisy odrębne określające liczbę miejsc do parkowania dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu.
4. Stanowiska postojowe należy realizować na terenie działki budowlanej, w tym w garażu wolnostojącym lub w garażu wbudowanym.

§13

1. Dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, lokalizację wszelkich obiektów, urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, obsługujących tereny objęte ustaleniami planu miejscowego.
2. Rozdzielcze i dystrybucyjne sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających drogi i elementów infrastruktury drogowej, tak aby nie ograniczyć możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie miejscowym.
3. 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.
4. Odległości obiektów, urządzeń i przewodów (podziemnych i napowietrznych) infrastruktury technicznej od zabudowy, w tym od elementów drogi, określają przepisy odrębne.
5. Ustala się ogólne zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej terenów objętych planem miejscowym:
 - 1) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu w § 6;
 - 3) dostawa energii elektrycznej oraz gazu z istniejących sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) obsługę telekomunikacyjną za pośrednictwem sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze;
 - 6) magazynowanie i odbiór odpadów zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych i w planie; zasady lokalizowania miejsc wstępnego magazynowania (czasowego gromadzenia) odpadów stałych powstałych w wyniku działalności gospodarczej, określają przepisy odrębne.

Rozdział 9

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

§16

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

- 1) dla terenów komunikacji drogowej: 0,1 %;
- 2) dla pozostałych terenów: 30 %.

Rozdział 10

Przepisy końcowe.

§

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich.

§

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