

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie.**

Podstawą sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie jest uchwała 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.

Głównym celem opracowania zmiany planu jest skorygowanie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenu położonego w rejonie ulic Jasnej i Modrzewiowej (na osiedlu Wschód – działka nr 5/2 AM-7), pierwotnie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbkowice, uchwalonym uchwałą Nr XLVII/75/2013 Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich z dnia 29 sierpnia 2013 r., a następnie zmianą planu (uchwała Nr XXXI/206/2016 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu).

Nowe ustalenia niniejszej zmiany planu określają nowe przeznaczenie terenu dla działki 5/2, zdefiniowane jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), a w ślad za zmianą przeznaczania – nowe parametry kształtowania zabudowy.

Zmiana planu została sporządzona zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w szczególności z zasadami określonymi w art. 1 ust. 2, 3 i 4 oraz w art. 15 – 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (opizp).

Równocześnie uwzględnione zostały warunkowania przestrzenne obszaru osiedla Wschód w otoczeniu terenu objętego zmianą planu.

Powyższe zasady zostały uwzględnione w następujący sposób:

#### **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:**

- określenie przeznaczenia terenu (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW) z przeznaczeniem uzupełniającym, obejmującym: zabudowę usługową nieuciążliwą, garaże, infrastrukturę techniczną, infrastrukturę drogową, zieleń urządzoną;
- określenie zasad kształtowania zabudowy, w tym formę zadaszenia;
- sposobu usytuowania zabudowy, w tym linie zabudowy;
- określenie parametrów kształtowania zabudowy (wysokości) i wskaźników zagospodarowania terenu.

Na obszarze zmiany planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy określić:

- szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (zmiana planu obejmuje jedną działkę gruntu podlegającą ewentualnie podziałowi);
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej (elementy przestrzeni publicznej nie występują);
- sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (brak elementów do ustalenia innego tymczasowego zagospodarowania innego niż wynikającego z przepisów odrębnych).

#### **Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:**

- określenie parametrów kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;

- określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego i zasad kształtowania zabudowy;
- określenie dopuszczalnej formy dachu i jego geometrii;
- określenie zasad ochrony środowiska, w tym zasad kształtowania zieleniny na terenie.

**Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:**

- określenie dla poszczególnych terenów standardu ochrony przed hałasem;
- określenie minimalnego powierzchni biologicznej czynnej działki budowlanej;
- określenie zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami;
- określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej.

Grunty rolne nie występują.

Na obszarze zmiany planu 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 – audytu krajobrazowego lub wynikającego z niego wniosków nie przedstawiono z uwagi na dotychczasowy brak takiego dokumentu.

**Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

W obszarze zmiany planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy określić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Jednocześnie nie występują obszary i obiekty zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

**Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:**

- określenie przeznaczenia terenu nie stwarzającego zagrożenia dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz norm współżycia społecznego); ustalone przeznaczenie terenu obejmuje teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:**

- stworzenie warunków do zabudowy terenu – zgodnie z polityką przestrzenną władz miasta zawartą w suikzpj;
- stworzenie warunków do efektywnego wykorzystania istniejącego uzbrojenia terenów w rejonie osiedla (obszar zmiany planu jest uzbrojony w zakresie infrastruktury technicznej) oraz do efektywnego i racjonalnego zagospodarowania i zabudowy terenu – w zakresie intensywności zabudowy właściwej dla terenów osiedla Wschód;
- zapewnienie warunków do uzyskania dochodów finansowych gminy w zakresie wynikającym ze zmian w zagospodarowaniu terenu i realizacji zabudowy (skutki finansowe określono w punkcie uzasadnienia: „wpływ na finanse publiczne”).

**Prawo własności:**

- stworzenie warunków do zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wnioskami zainteresowanej osoby; ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów wynikają z uprawnień określonych w art. 1 i art. 6 oraz art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z przepisów odrębnych oraz z zasad polityki przestrzennej miasta (określonej w studium);
- uwzględnienie w zapisach dotyczących zasad zagospodarowania uzgodnień, wniosków i opinii zainteresowanych instytucji związanych z gospodarką przestrzenną oraz związanych opiniowaniem i uzgadnianiem projektu zmian planu;
- zapewnienie warunków obsługi komunikacyjnej i dostępu do drogi publicznej (działka posiada dostęp do dróg publicznych);

- zachowanie procedur sporządzenia projektu planu miejscowego, określanych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia zmiany planu nie naruszają wykonywania prawa własności z wyjątkiem ograniczeń, których granice określają przepisy ustawy i zasady współzycia społecznego.

Ustalenia przewidują zagospodarowanie terenu zgodnie z wnioskami zainteresowanej osoby.

#### **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

Obszar zmiany planu miejscowego nie jest związany z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Nowe zagospodarowanie nie stanowi zagrożenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

#### **Potrzeby interesu publicznego poprzez określenie:**

- przeznaczenia terenu – określonego jako: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (wynikającego z polityki przestrzennej gminy oraz wniosków do planu);
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad usytuowania i kształtowania zabudowy;
- parametrów oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w szczególności wysokości budynku;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

Obszar objęty zmianą planu jest obszarem uzbrojonym. Jest też dostępny komunikacyjnie.

Zasady lokalizacji urządzeń i sieci telekomunikacyjnych określają przepisy odrębne.

#### **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:**

Prace nad projektem zmiany planu miejscowego prowadzone były zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

Czynności proceduralne dotyczące prac nad zmianą planu są odpowiednio udokumentowane w dokumentacji planistycznej.

Wymagane procedurą elementy prac nad planem (ogłoszenie o rozpoczęciu prac nad planem, ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu) udostępniane były na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej [Urzędu Miejskiego Ząbkowic Śląskich](#) oraz w prasie miejscowej.

(Procedura prac nad zmianą planu została przedstawiona w dalszej części uzasadnienia.).

#### **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

Prace nad projektem zmiany planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

(Dowody potwierdzające wykonanie wszystkich czynności wymaganych art. 17 ustawy oraz §12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały przedstawione w załączonej do uchwalonej zmiany planu dokumentacji planistycznej.).

#### **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności:**

Obszar objęty zmianą planu miejscowego związany jest z zainwestowanym układem przestrzennym miasta – uzbrojonym w zakresie sieci wodociągowej.

Istnieją warunki do rozbudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę obszarze objętym niniejszą zmianą planu poprzez przyłącza wodociągowe.

Zapewniona zostanie odpowiednia ilość wody.

### **Spełnienie warunków zawartych w zakresie art. 1 ust. 3 i 4 ustawy.**

A. Rozwiązania zawarte w projekcie zmiany planu miejscowego zapewniają, zarówno ochronę interesu publicznego (zgodnie z zasadami określonymi w polityce przestrzennej miasta oraz określonymi w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jak i możliwość realizacji potrzeb indywidualnych w zakresie zagospodarowania terenu zgodnie z wnioskami.

Ustalając zapisy projektu zmiany planu miejscowego ważne były – interes publiczny i interesy prywatne, poprzez określenie:

- przeznaczenia terenu,
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad usytuowania i kształtowania zabudowy;
- parametrów kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą.

B. Rozwiązania zawarte w projekcie zmiany planu uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w sposób określony w art. 1 ust. 4 ustawy.

Teren zmiany planu położony jest w obrębie istniejącej wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Ząbkowice Śląskie (stanowi część obszaru o którym mowa w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a) ustawy). Posiada też cechy obszaru „w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy”.

C. W ramach prac planistycznych wykonano prognozę oddziaływania na środowisko z elementami ekofizjografii oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu. Miasto posiada aktualne opracowanie ekofizjograficzne z 2015 r.

Określone w zmianie planu miejscowego postanowienia są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie.

### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.**

Projekt zmiany planu jest zgodny z wieloletnim programem sporządzenia planów miejscowych określonym w uchwale Nr XVIII/112/2019 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 26 września 2019 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Wpływ na finanse publiczne.**

Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego będzie korzystna finansowo dla gminy.

Dochody gminy będą wynikać ze wzrostu podatków od nieruchomości (w efekcie wzrostu stopnia wykorzystania terenu i zwiększenia wysokości budynków). Wydatki – inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy – nie wystąpią.