

**UCHWAŁA NR XXXVI/236/2020
RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH**

z dnia 26 listopada 2020 r.

**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 z późn. zm.) 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 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 terenu;
- 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 12⁰) i z dachem pulpityowym, 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 zmiany 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. 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, zieleń urządzona;
- 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 zielenią 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. 5;
- 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° – 12° ;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego: 25° – 45° ;
- 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 ścian 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 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 m.p. / 0,60 mieszkania,
 - b) na potrzeby zabudowy usługowej: 1 m.p. / 70 m² 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:
 - 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.

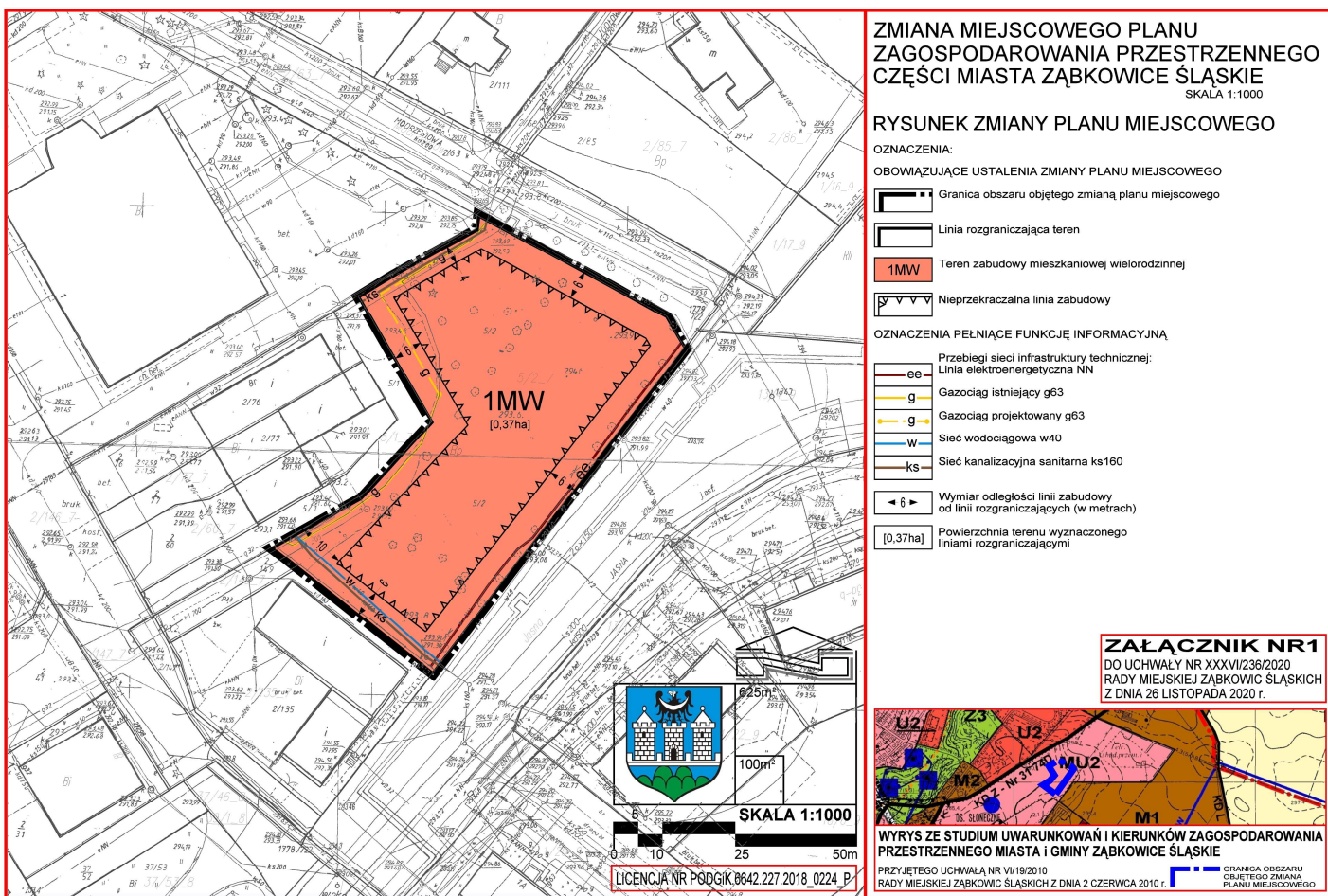
Przepisy końcowe.

§ 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Andrzej Dominik



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE
SKALA 1:1000

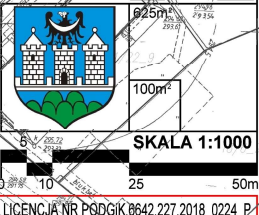
RYSUNEK ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO

- OZNACZENIA:**
- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO**
- Granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego
 - Linia rozgraniczająca teren
 - 1MW** Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
- OZNACZENIA PEŁNIĄCE FUNKCJĘ INFORMACYJNĄ**
- Przebiegi sieci infrastruktury technicznej:
 - Linia elektroenergetyczna NN
 - Gazociąg istniejący g63
 - Gazociąg projektowany g63
 - Sieć wodociągowa w40
 - Sieć kanalizacyjna sanitarna ks160 - Wymiar odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających (w metrach)
 - Powierzchnia terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi

ZALĄCZNIK NR1
DO UCHWAŁY NR XXXVI/236/2020
RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWICE ŚLĄSKICH
Z DNIA 26 LISTOPADA 2020 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR VI/19/2010
RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWICE ŚLĄSKICH Z DNIA 2 CZERWCA 2010 r.



LICENCJA NR PGDGIK.0642.227.2018_0224_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVI/236/2020
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich
z dnia 26 listopada 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie.

W związku z brakiem uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 2020 r. do 2020 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVI/236/2020
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich
z dnia 26 listopada 2020 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie, nie wystąpią inwestycje, które należą do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

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 przeznaczenia 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 z późn. zm.), 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 ład 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 niż wynikającego z przepisów odrębnych).

Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

-określenie parametrów kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;

-określenie zasad kształtowania ład przestrzennego i zasad kształtowania zabudowy;

-określenie dopuszczalnej formy dachu i jego geometrii;

-określenie zasad ochrony środowiska, w tym zasad kształtowania zieleni 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 minimalnej powierzchni biologicznie 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 terenów obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej 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 suikzp;

-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 zmiany 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 współżycia 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 zmiany 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 zmianą planu (ogłoszenie o rozpoczęciu prac nad zmianą planu, ogłoszenia o wyłożeniu projektu zmiany 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 Ząbkowice Śląskie w wyniku wzrostu podatków od nieruchomości (przyrost podatku od nieruchomości będzie konsekwencją intensywniejszej zabudowy działki budynkiem wielorodzinnym, w stosunku do zabudowy określonej w poprzednim – obowiązującym planie).

Prognozowana kwota dodatkowej dla budżetu gminy korzyści wynosi około 100 000 zł.

Nie wystąpią dodatkowe korzyści wynikające z uchwalenia planu, z tytułu:

- opłaty planistycznej,
- sprzedaży gruntów,
- podatku od czynności cywilnoprawnych.

Nie wystąpią też koszty gminy dotyczące inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Wystąpią również pośrednie korzyści dla budżetu i gospodarki gminy, wynikające realizacji postanowień zmiany planu miejscowego, tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działce dotychczas niezabudowanej.

Istnieje też ryzyko uzyskania mniejszych dochodów w sytuacji braku działań inwestycyjnych określonych w zmianie planu.

Plan został opracowany zgodnie z procedurą zawartą w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), z udziałem czynności, jak niżej:

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska Ząbkowice Śląskich podjęła uchwałę nr XXV/160/2020 z dnia 30 stycznia 2020r. w sprawie przestąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 przed podjęciem uchwały wykonano analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmian planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie, zatwierdzonym Uchwałą Nr VI/19/2010 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 2 czerwca 2010 r., przedkładany do uchwalenia projekt zmiany planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ząbkowice Śląskie.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu, z określonym terminem składania wniosków do zmiany planu, ukazało się w miejscowej prasie (Wiadomości Powiatowe) w dniu 21 kwietnia 2020 r., na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, na tablicy ogłoszeń Osiedla nr 4 „Słonecznego” oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego.

Pismami z dnia 14 kwietnia 2020 r. Znak: IGP.6722.1.2020.AS zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu instytucje i organy, właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany planu. Jednocześnie wystąpiono odrębnymi zawiadomieniami do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Do opracowanego projektu zmiany planu dołączono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia zmian planu.

Pismami z dnia 15 lipca 2020 r. Znak IGP.6722.1.2020.AS wystąpiono do poszczególnych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu zmian planu, który po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 października 2020r. do 6 listopada 2020 r.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu odbyła się 13 października 2020 r. Z dyskusji sporządzono protokół.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu w terminie do 20 listopada 2020 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.), informuję:

1.Udział społeczeństwa w postępowaniu dotyczącym przeprowadzenia strategicznych ocen oddziaływania na środowisko, o których mowa w art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.), został, zgodnie z art. 54 ust. 3 w/w ustawy, zapewniony stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) z uwzględnieniem art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r.

2.Celem projektu zmiany planu jest przeznaczenie działki nr 5/2, określonej dotychczas jako tereny 1MNU – dla której ustalono przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej. W przedłożonym do uchwalenia projekcie zmiany planu ustalono przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa nieuciążliwa, garaże, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzonej.

Zabudowa usługowa może zajmować nie więcej niż 35% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

3. Na terenie opracowania nie występują formy ochrony przyrody określone w ustawie o ochronie przyrody, takie jak obszary Natura 2000, obszary chronionego krajobrazu, rezerваты przyrody, zespoły przyrodniczo – krajobrazowe, użytki ekologiczne. Nie występują udokumentowane stanowiska gatunków objętych ochroną ścisłą lub częściową roślin, grzybów i zwierząt oraz siedliska chronione. Na terenie mogą pojawić się jedynie drobne ssaki. Obszar zmiany planu jest skomunikowany i uzbrojony.

4. Ustalenia zmiany planu nie zmieniają proporcji terenów zainwestowanych, ponieważ już w obowiązującym planie ustalono ich przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

5. W obszarze zmiany planu brak jest uwarunkowań i ograniczeń rozwoju przestrzennego wynikających z cech i stanu środowiska fizycznego oraz z uwarunkowań prawnych. Obszar zmiany planu charakteryzuje dobre warunki fizjograficzne dla zabudowy: teren płaski, dobre warunki gruntowo-wodne oraz klasyfikacja budowlana gruntów.

6. Na obszarze zmiany planu nie występują problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji planu.

7. Przeznaczenie na ustalone w zmianie planu cele mieszkaniowo – usługowe nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko.

8. Nie powstanie zagrożenie dla cennych siedlisk przyrodniczych i stanowisk gatunków roślin chronionych przepisami odrębnymi.

9. Oddziaływania krótkoterminowe dotyczyć będą głównie emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery w fazie budowy obiektów na terenie 1 MW. Oddziaływania długoterminowe dotyczyć będą w małym stopniu zniszczenia istniejącej szaty roślinnej i siedlisk zwierząt oraz zmiany powierzchni terenu.

10. Nie wystąpią przekształcenia typu krajobrazu. Negatywne zmiany będą dotyczyć zmniejszenia powierzchni zieleni towarzyszącej zajętej głównie przez trawniki i wprowadzenia większej powierzchni zabudowy i parkingów. Zmiany pozytywne to umożliwienie modernizacji i rewitalizacji tej części miasta.

11. W obszarze zmiany planu nie występują obiekty w rejestrze zabytków, strefy ochrony konserwatorskiej, budynki wpisane do ewidencji konserwatorskiej, udokumentowane stanowiska archeologiczne.

12. Oddziaływania krótkoterminowe dotyczyć będą głównie emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery w fazie budowy obiektów na terenie 1 MW. Oddziaływania długoterminowe dotyczyć będą w małym stopniu zniszczenia istniejącej szaty roślinnej i siedlisk zwierząt oraz zmiany powierzchni terenu.

13. Na terenie opracowania nie występują szczególne problemy ochrony środowiska, które odbiegałyby od typowych zagrożeń dla obszarów miejskich. Dotyczą one głównie zagrożeń i uciążliwości związanych z emisją zanieczyszczeń grzewczych i komunikacyjnych oraz zmiany funkcji terenu i dekapitalizacji zabudowy.

14. W przypadku realizacji ustaleń zmiany planu nie przewiduje się negatywnego wpływu na obszary Natura 2000 oraz oddziaływania transgranicznego.

15. W czasie trwania procedury opracowania zmiany planu, uzyskano uzgodnienia dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko (RDOŚ: pismo nr WSI.411.162.2020.KM z dnia 19 maja 2020 r. Na pismo z dnia 14 kwietnia 2020r. PPIS nie udzielił odpowiedzi. Opinię RDOŚ przedłożył w piśmie z dnia 19 sierpnia 2020r. znak: WSI.410.344.2020.NL oraz PPIS w piśmie z dnia 21 sierpnia 2020r. znak: ZNS.601.06.2020. Ponadto projekt zmiany planu został przedłożony do zaopiniowania do Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska oraz do Dolnośląskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego. Swoje stanowisko Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska przedstawił w piśmie z dnia 29 lipca 2020 r. Znak DW-DI.7023.318.2020.kz Ldz.810/2020 r.

16. Do prognozy oddziaływania na środowisko – wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 8 października do 6 listopada 2020 r. uwag nie wniesiono.

17. Postępowania transgranicznego nie przeprowadzono.

18. Zakłada się kontrolę realizacji postanowień niniejszego planu miejscowego poprzez ocenę jego aktualności, przewidzianą w trybie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym zapisem, Burmistrz przekazuje Radzie Miejskiej wyniki analiz, po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich. Monitoring prowadzony przez Burmistrza powinien bazować na monitoringu z niższych etapów poziomu inwestycyjnego (np.: decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach czy decyzji budowlanych), które pozostają w dyspozycji RDOŚ, wojewodów, starostów czy dyrektora RDLP, a także na monitoringu prowadzonym przez WIOŚ w ramach państwowego monitoringu środowiska.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska Ząbkowic Śląskich uchwała plan miejscowy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie oraz o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

Biorąc powyższe pod uwagę, a także przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskuję o zaakceptowanie przez Radę Miejską Ząbkowic Śląskich przedstawionego projektu uchwały i jej podjęcie.

W związku z powyższym przedkładam:

1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.

2. Zał. nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1:1000.

3. Zał. nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbkowice Śląskie dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Warszawy.

4. Zał. nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Kierownik Wydziału Infrastruktury i Gospodarki Przestrzennej: Jarosław Trześniak