

**UCHWAŁA NR XXXVI/239/2020  
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 12<sup>0</sup>) 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 zielen 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:  $0^{\circ}$  –  $12^{\circ}$ ;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego:  $25^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ;
- 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 m<sup>2</sup> 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.**

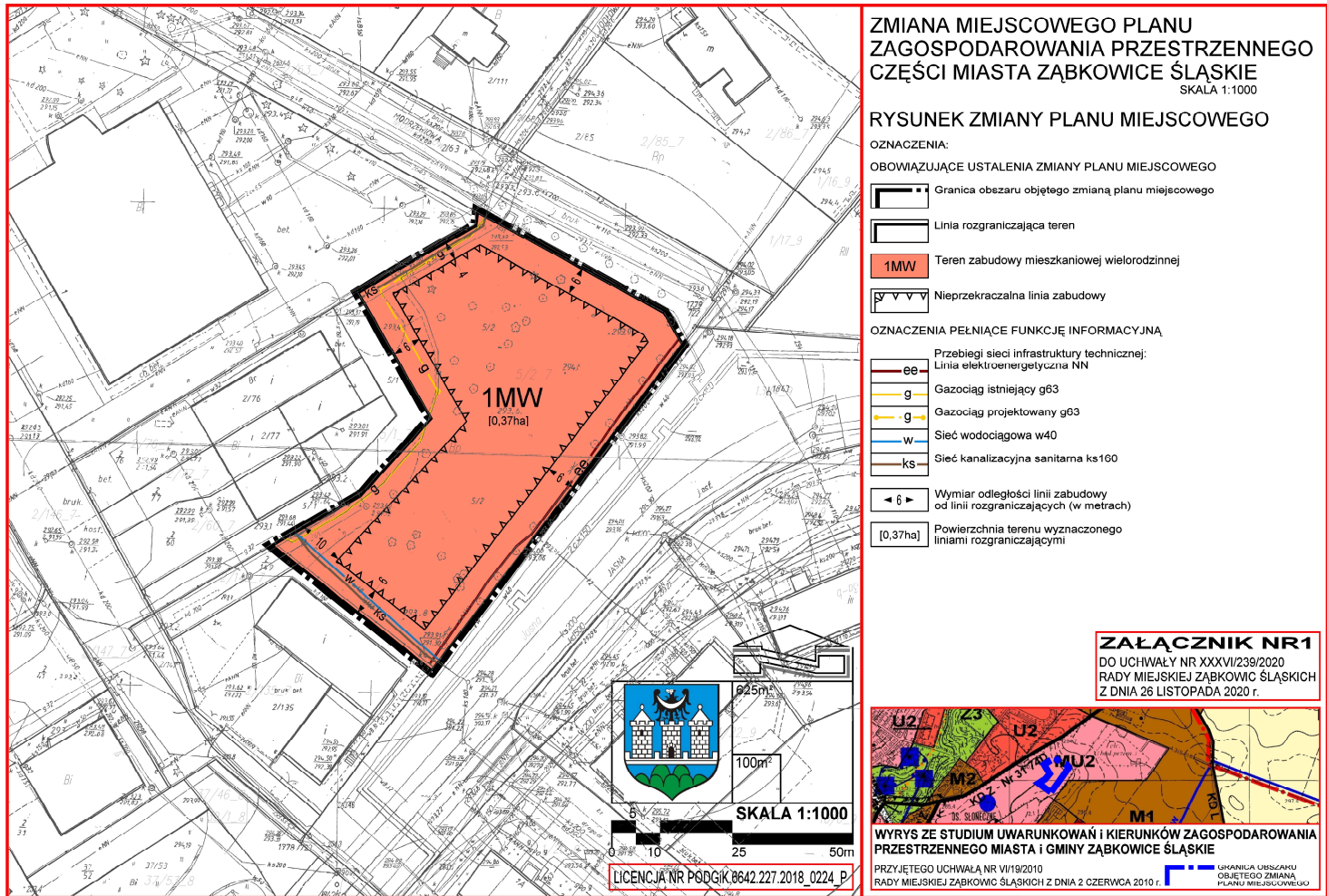
#### **Przepisy końcowe.**

§ 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**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVI/239/2020  
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 8 października 2020 r. do 6 listopada 2020 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVI/239/2020  
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich  
z dnia 26 listopada 2020 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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 zadaszania;

-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.

Wydział merytoryczny: Wydział Infrastruktury i Gospodarki Przestrzennej