

UZASADNIENIE
do projektu uchwały Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Warszawy w Ząbkowicach Śląskich.

Podstawą sporządzenia zmiany planu miejscowego jest uchwała Nr XL/263/2021 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Warszawy w Ząbkowicach Śląskich.

Granice obszaru zmiany planu określa załączniki do w/w uchwały.

Celem sporządzenia niniejszej zmiany planu jest skorygowanie linii zabudowy dla terenu 2U, określonej w dotychczasowym planie, tj. w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Warszawy w Ząbkowicach Śląskich – uchwała Nr XV/101/2019 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 24 listopada 2019 r. (publikacja: Dz. U. Woj. Doln. z 30 lipca 2019 r., poz. 4721).

Korekta polega na przesunięciu linii zabudowy (dotychczas określonej w aktualnym planie – zmianie planu – na terenie 2U) w kierunku wschodnim, na odległość 3 m od linii rozgraniczającej terenu.

Nowa odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej określa rysunek niniejszej zmiany projektu planu.

Teren określony w aktualnym (obowiązującym) planie (tj. w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Warszawy w Ząbkowicach Śląskich – uchwała Nr XV/101/2019 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 24 listopada 2019 r.), oznaczony został symbolem 2U, a w niniejszym projekcie zmiany planu symbolem 1U.

Pozostałe ustalenia planu dla terenu 2U, uchwalonego uchwałą Nr XV/101/2019 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 24 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Warszawy w Ząbkowicach Śląskich, pozostawiono w niniejszej uchwale (w projekcie zmiany planu) bez zmian (jednocześnie aktualnie teren oznaczono symbolem 1U).

Plan miejscowy – jak w tytule uzasadnienia – został sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w art. 1 ust. 2, 3 i 4 w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Powyższe zasady zostały uwzględnione w następujący sposób:

Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:

- określenie przeznaczenia terenu: 1U – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- określenie zasad kształtowania zabudowy oraz jej usytuowania (linii zabudowy, geometrii dachów, zasad kształtowania zabudowy); z uwzględnieniem:
- określenie parametrów kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych terenów i sposobu ich dotychczasowego zainwestowania oraz ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- określenie zasad zagospodarowania terenów i usytuowania nowej zabudowy – z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych obszaru zmian planu, w tym cech zabudowy istniejącej;
- określenie parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów – z uwzględnieniem uwarunkowań, jak wyżej;
- określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych;
- określenie linii zabudowy (usytuowania zabudowy);
- określenie wysokości budynków, poprzez określenie wysokości kalenicy (budynki z dachem stromym) lub elewacji / attyki (budynki z dachem płaskim);
- określenie zasad kształtowania krajobrazu kulturowego obszaru zurbanizowanego miejskiego – położonego w obszarze istniejącej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta (jest to krajobraz współcześnie kształtowany z układami zabudowy podlegającymi przebudowie, który nie wymaga ochrony ze względu na wartości zabytkowe), poprzez ustalenie:
 - a) układu terenów o różnym przeznaczeniu na rysunkach zmian planu miejscowego (stanowiących wyodrębnione obszary zmian planu miejscowego),
 - b) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad usytuowania i kształtowania zabudowy,
 - c) parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów,
 - d) formy dachów,
 - e) linii zabudowy.

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

- określenie wymogu i zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami,
- określenie rodzaju usług jako nieuciążliwych – mogących funkcjonować z zabudową mieszkaniową;
- określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej.

Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe (audytu krajobrazowego lub wynikających z niego wniosków nie przedstawiono z uwagi na dotychczasowy brak takiego dokumentu).

Ustalone w projekcie zmiany planu przeznaczenie nie wymaga zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez:

- określenie zasad ochrony zabytków archeologicznych (ujawnionymi w związku ze zmianami w zagospodarowaniu terenów i projektowanymi pracami ziemnymi, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami).

Dodatkowo informuje się, że na terenie objętym zmianą planu miejscowego nie występują:

- obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych,
- krajobraz kulturowy zabytkowy, wymagający ochrony;

- elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

- określenie przeznaczenia terenu (teren zabudowy usługowej – U);
- określenie rodzaju usług – dopuszczonych ustaleniami zmian planu (określonych jako nieuciążliwe);
- określenie wymagań dotyczących standardów ochrony przed hałasem;
- określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- określenie zasad funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad zaopatrzenia w wodę; zasady te realizują politykę przestrzenną miasta i uwzględniają dotychczasowy stan zagospodarowania przestrzeni miejskiej (obszar zmian planu obejmuje część obszaru istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta).

Jednocześnie informuje się, że na terenie objętym zmianą planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych.

Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- stworzenie warunków do realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy i rozbudowy zabudowy istniejącej (zgodnie z wnioskami i zgodnie z polityką przestrzenną władz miasta, zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie oraz w dotychczasowych planach miejscowych);
- stworzenie warunków do efektywnego (intensywnego, jednocześnie kształtowanego z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i rozwoju zrównoważonego – w sposób właściwy dla obszaru miejskiego) zagospodarowania terenów;
- zapewnienie warunków do uzyskania dochodów finansowych miasta w zakresie wynikającym ze zmian w zagospodarowaniu terenów i realizacji zabudowy (skutki finansowe określono w punkcie uzasadnienia: „wpływ na finanse publiczne”).

Dodatkowo informuje się:

Obszar zmiany planu obejmuje obszar miejski w pełni uzbrojony.

Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci dystrybucyjnych i budowę przyłączy dla nowej i przebudowywanej zabudowy.

Tereny są dostępne komunikacyjnie.

W związku z uchwaleniem zmian planu nie wystąpią inwestycje, które należą do zadań własnych gminy

Prawo własności poprzez:

- stworzenie warunków do zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wnioskami zainteresowanych osób; ustalenia, dopuszczenia i ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów wynikają z uprawnień określonych w art. 1 i art. 6 oraz art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z przepisów odrębnych oraz z zasad polityki przestrzennej miasta (określonej w studium);
- utrzymanie wielofunkcyjnego miejskiego charakteru terenów – zgodnie z ustaleniami dotychczasowych planów (jako obszaru kształtowania usług i zabudowy mieszkaniowej);
- uwzględnienie wniosków do zmian planu;

- uwzględnienie uzgodnień i opinii zainteresowanych instytucji związanych z gospodarką przestrzenną oraz związanych z opiniowaniem i uzgadnianiem projektu zmian planu;
- zapewnienie warunków obsługi komunikacyjnej i dostępu do drogi publicznej;
- zachowanie procedur sporządzenia projektu zmian planu miejscowego, określanych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 (z uwzględnieniem stanu dotychczasowego zagospodarowania obszaru planu oraz jego uwarunkowań, jak też zasad, o których mowa w art. 1 ust 1, 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

- przeznaczeń terenów – zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz celami sporządzenia planu miejscowego i wnioskami;
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad usytuowania i kształtowania zabudowy;
- parametrów kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów – właściwych dla charakteru przestrzennego obszaru, jego uwarunkowań oraz przeznaczeń terenów;
- zasad kształtowania krajobrazu kulturowego obszaru zurbanizowanego miejskiego - położonego w obszarze istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta (jest to krajobraz wspólnie kształtowany z układami zabudowy podlegającymi przebudowie, który nie wymaga ochrony ze względu na wartości zabytkowe),
- określenie rodzaju usług – dopuszczonych ustaleniami zmian planu (określonych jako nieuciągliwe);
- określenie wymagań dotyczących standardów ochrony przed hałasem;
- określenie zasad funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad zaopatrzenia w wodę; zasady te realizują politykę przestrzenną miasta i uwzględniają dotychczasowy stan zagospodarowania przestrzeni miejskiej (obszar zmian planu obejmuje część obszaru istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta);
- innych ustaleń zawartych w zmian planu, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez określenie zasad uzbrojenia terenów (z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury technicznej – dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy).

Dodatkowo informuje się:

Obszar zmiany planu obejmuje obszar miejski w pełni uzbrojony.

Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci dystrybucyjnych i budowę przyłączy dla nowej i przebudowywanej zabudowy.

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 prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

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

Wymagane procedurą elementy prac nad zmianą planu (ogłoszenie o rozpoczęciu prac nad zmianą planu, ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu) były udostępniane na tablicy ogłoszeń, w prasie oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Ząbkowicach Śląskich.

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 uchwalonego planu dokumentacji planistycznej.~~

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

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

Teren objęty zmianą planu jest uzbrojony lub ma dostęp do uzbrojenia w zakresie sieci wodociągowej.

Teren jest zwodociągowany.

Istnieją warunki do rozbudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę w obszarze objętym projektem zmiany planu poprzez przyłącza wodociągowe. Zapewniona zostanie odpowiednia ilość wody z sieci wodociągowej.

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

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

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

- przeznaczeń terenów – zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, predyspozycjami terenów do określonego przeznaczenia oraz celami sporządzenia planu miejscowego i postanowieniami polityki przestrzennej miasta,
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad usytuowania i kształtowania zabudowy,
- parametrów kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- innych ustaleń zawartych w zmianach planu, wymaganych ustawą.

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

Rozwiązania zawarte zarówno w studium jak i w zmianie planu uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni w sposób określony w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren objęty zmianą planu położone są obrębnie obszaru, o którym mowa w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a) (tj. w obrębnie obszaru istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, obejmującej teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Nowa zabudowa spełnia również warunki, o których mowa w art. 1 ust. 4 pkt 1, 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach prac planistycznych wykonano prognozę oddziaływania na środowisko z elementami ekofizjografii.

Gmina posiada aktualne opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone w 2010 r.

Prognoza, o której mowa, zweryfikowała elementy ekofizjografii w sposób niezbędny do przedmiotu zmian planu miejscowego i jego ustaleń.

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.

Zmiana planu nie będzie miała wpływu na finanse publiczne.