

UCHWAŁA NR -----
RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH
Z DNIA -----
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Braszowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713), art. 3, 20 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXI/129/2019 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Braszowice oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie przyjętego przez Radę Miejską Ząbkowic Śląskich uchwałą nr VI/19/2010 z dnia 2 czerwca 2010 r., Rada Miejska Ząbkowic Śląskich uchwała, co następuje:

Rozdział I

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Braszowice zwaną dalej planem miejscowym.
2. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego - załącznik nr 3.

§ 2.

Granice obszaru objętego planem miejscowym określono na rysunku planu w skali 1: 2000.

§ 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, akty prawa miejscowego, normy

branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, nie powodujące zwiększonego negatywnego oddziaływania na środowisko i nie wykluczające możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie na rysunku planu ograniczające część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków; linia ta nie dotyczy: zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nie przekraczających tej linii o więcej niż 1,5 m, tarasów bez podpiwniczenia, ramp i podestów, części podziemnych obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej; na terenach i w miejscach, w których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych;
- 7) dachach symetrycznych - należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe, w tym mansardowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 8) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć dystrybucyjne obiekty liniowe i budowle w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane* służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 9) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty budowlane pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym oraz urządzenia budowlane w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane*.

Rozdział II **Ustalenia ogólne.**

§ 5.

Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – oznaczona symbolem MN/U;
- 2) tereny rolne – oznaczone symbolem R.

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych,
oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Tereny objęte planem znajdują się na obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Braszowice, figurującego w wykazie zabytków do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków – ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły oraz użytych materiałów wykończeniowych przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
 - 2) formę architektoniczną nowej zabudowy należy projektować w nawiązaniu do tradycyjnej architektury przedgórza sudeckiego,

- 3) ustala się obowiązek kablowania istniejących oraz realizacji jako kablowe nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 4) obiekty i urządzenia telekomunikacyjne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów oraz zabytkowego układu przestrzennego wsi, maskowanie obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych w formie uzgodnionej z właściwą służbą ochrony zabytków.
3. Ustala się w granicach obszaru objętego planem miejscowym ochronę krajobrazu kulturowego przez zakaz wprowadzania nowych dominant architektonicznych o wysokościach większych niż 15 m.
4. Tereny objęte planem znajdują się na obszarze obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, figurującego w wykazie zabytków do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków - dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.
5. 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. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 7.

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich terenów w granicach obszaru objętego planem.

§ 8.

1. W granicach terenu 1MN/U znajdującego się w odległości mniejszej niż 150 m od granicy istniejącego we wsi Braszowice cmentarza, lecz większej niż 50 m, ustala się zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.
2. Tereny rolne: ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolami od 1R do 3R.

§ 9.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie
Ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem:

- 1) terenów górniczych;
 - 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 3) obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
- nie ustala się wymagań dotyczących ww problematyki.

§ 10.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
3. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych symbolem MN/U, wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

4. W zasięgu oznaczonych informacyjnie na rysunku planu izofon: 55dB, 60dB, 65dB i 70dB mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu generowanego przez ruch pojazdów na drodze krajowej nr 8; budynki mieszkalne lokalizowane w granicach terenu 3MN/U oraz zagospodarowanie terenu inwestycji winny uwzględniać rozwiązania projektowe i zastosowane materiały w celu ograniczenia wpływu na hałas pochodzącego z ruchu komunikacyjnego na drodze krajowej nr 8.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) obszary objęte planem są powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym przez przyległe drogi publiczne klasy zbiorczej oraz ciągi pieszo-jezdne; obowiązują ograniczenia w zakresie włączeń komunikacyjnych z przyległej do terenu 3MN/U drogi krajowej nr 8 oraz w strefie skrzyżowania drogi powiatowej (dz. 1065/2dr) z drogą krajową nr 8 zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) warunki realizacji skrzyżowań i włączeń do dróg publicznych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
 - 3) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej,
 - 4) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych;
 - 5) miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone w całości lub w części, na parkingach naziemnych lub podziemnych;
 - 6) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na następujących zasadach.
 - a) co najmniej 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,
 - b) co najmniej 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,
 - c) co najmniej 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,
 - d) co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.
2. Infrastruktura techniczna: dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń dystrybucyjnej infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom.
 3. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem terenu 1MN/U.
 - 3) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
 4. Kanalizacja sanitarna:
 - 1) docelowo odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
 - 2) dopuszcza się budowę indywidualnych urządzeń i systemów oczyszczania ścieków bytowych zgodnie z warunkami przepisów odrębnych;
 - 3) parametry sieci kanalizacyjnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
 5. Kanalizacja deszczowa: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek: powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych, retencji lub innego odbiornika wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. Elektroenergetyka:
 - 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.
7. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.
10. Usuwanie odpadów komunalnych: obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.

§ 12.

Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 13.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Minimalne powierzchnie działek w granicach terenów MN/U:
 - 1) 1000 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;
 - 2) 650 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
 - 3) 1200 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami;
 - 4) 500 m² pod zabudowę usługową;
 - 5) 4 m² dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej i zieleń urządzoną.
2. Minimalne szerokości frontów działek w granicach terenów MN/U:
 - 1) 20 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;
 - 2) 16 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
 - 3) 16 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami;
 - 4) 16 m dla działek pod zabudowę usługową;
 - 5) 2 m dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja) i zieleń urządzoną.
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60⁰ do 120⁰.

Rozdział III **Ustalenia szczegółowe**

§ 14.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
 - 3) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zieleń urządzona.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,55;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,45,
 - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
 - b) wysokość budowli w nie większa niż 12 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
 - 6) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
 - 7) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
 - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) 6 m od linii rozgraniczających od strony ciągu pieszo-jezdnego przebiegającego wzdłuż północnych granic terenów,
 - b) 38 m od linii rozgraniczających od strony drogi publicznej klasy zbiorczej przebiegającej wzdłuż północnej granicy terenu 3MN/U,
 - c) 10 m od linii rozgraniczającej od strony drogi krajowej nr 8 przebiegającej wzdłuż wschodniej granicy terenu 3MN/U;
 - 9) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 10) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarczych i garaży na granicy sąsiadujących działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.
4. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w matowych odcieniach koloru ceglatego, brązowego, grafitowego lub łupka.
6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia § 6.

§ 15.

Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R do 3R, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 2) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6.

Rozdział IV **Ustalenia końcowe**

§ 16.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów objętych ustaleniami niniejszego planu ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty w wysokości 30%.

§ 17.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich.

§ 18.

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

Przewodniczący
Rad Miejskiej

Załącznik nr 2
do uchwały Nr -----
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich
z dnia ----- r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Braszowice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr -----
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich
z dnia ----- r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Braszowice
podczas wyłożenia do publicznego wglądu

.....
.....
.....
.....

Uzasadnienie
do uchwały nr -----
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich
z dnia ----- r.

zgodnie z art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741)

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Braszowice sporządzony został na podstawie uchwały nr XXI/129/2019 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Braszowice.
2. Projektem zmian planu miejscowego objęte są 3 tereny znajdujące się w granicach obrębu geodezyjnego wsi Braszowice, o łącznej powierzchni ok. 4,33 ha.
3. Obszar zmiany planu miejscowego jest aktualnie objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Braszowice uchwalonego uchwałą Nr XXI/139/2015 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 18 grudnia 2015 r., publikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 7 stycznia 2016 r., poz. 80.
4. Projekt zmian planu miejscowego przewiduje zmianę ustaleń obowiązującego obecnie planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z dotychczasowego przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej. Część terenów pozostanie w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym.
5. Opracowany projekt zmiany planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie przyjętego przez Radę Miejską Ząbkowic Śląskich uchwałą nr VI/19/2010 z dnia 2 czerwca 2010 r.. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium (w rozdz. III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA i GMINY w ust 3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE OSADNICZEJ MIASTA i GMINY; WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW pkt 4 lit c) „wielkości terenów i ich granice, oznaczone na rysunku Zmiany Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy”, mają charakter orientacyjny, co oznacza, że mogą podlegać korektom i uściśleniu w planach miejscowych w zakresie do 35m od ich granic na rysunku Zmiany Studium”. Uwzględniając powyższy zapis tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej zostały powiększone o 35 m w stosunku do ustaleń graficznych rysunku studium.
6. Projekt zmiany planu miejscowego został sporządzony zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741) z wykorzystaniem mapy zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w skali 1:2000.
7. Projekt zmiany planu miejscowego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
8. Projekt zmiany planu miejscowego uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(Dz. U. z 2021 r. poz. 741). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: udokumentowanych złóż kopalin, lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV, ani dokonania uzgodnień w zakresie: zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.

9. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: zmiana planu miejscowego przewiduje zmianę dotychczasowych ustaleń obowiązującego obecnie planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z dotychczasowego przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej. Część terenów pozostanie w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym. Ustalenia zmiany planu miejscowego uwzględniają wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Braszowice.
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia zmiany planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b) tereny objęte planem miejscowym znajdują się w odległości większej niż 50 m od granic terenu cmentarza położonego na zachód od nich, przy czym teren 1MN/U znajduje się w odległości mniejszej niż 150m od granicy tego cmentarza; w planie ustalono dla terenu 1MN/U zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych; tereny w zasięgu strefy 150 m od granic cmentarza są zwodociągowane,
 - c) plan miejscowy przeznacza na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w części grunty, które wcześniej już uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Do projektu planu miejscowego uzyskano ponadto decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr SZ.tr.602.143.2021 z dnia 5 lipca 2021 r. r. w zakresie zgody na zmianę przeznaczenia areалу 1,0681 ha gruntów rolnych na cele nierolnicze. Dla gruntów rolnych położonych poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę ustalono zakaz ich zabudowy. Nie było potrzeby wnioskowania o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniły wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i

- zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do strefy ochrony konserwatorskiej oraz ochrony zabytków archeologicznych.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: zmiana planu miejscowego nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez uwzględnienie wniosków właścicieli gruntów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
 - 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenów do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Braszowice wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Wojewódzka” z dn. 12.05.2020 r.
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Braszowice wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach 12 maja do 2 czerwca 2020 r.
 - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Braszowice złożono 3 wnioski zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741), wnioski zostały rozpatrzone negatywnie przez Burmistrza Ząbkowic Śląskich.
 - 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej przewidują możliwość jej rozbudowy.
 - 13) ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanej zmiany planu miejscowego opracowano prognozę oddziaływania na środowisko planu miejscowego oraz prognozę skutków finansowych realizacji ustaleń planu.
 - 14) sporządzając projekt zmiany planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów.

- 15) struktura przestrzenna wsi Braszowice została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 16) tereny nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
 - 17) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 18) nowa zabudowa została wyznaczona na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
10. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741) – Gmina Ząbkowice Śląskie nie posiada aktualnej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych.
11. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) projekt zmiany planu miejscowego obejmuje obszar, dla którego obowiązuje obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Braszowice uchwalonego uchwałą Nr XXI/139/2015 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 18 grudnia 2015 r., publikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 7 stycznia 2016 r., poz. 80.
 - 2) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.
 - 3) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować pewien przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
 - 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia zmiany planu) nie przewiduje się dodatkowych kosztów wynikających z realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.