

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH**

z dnia ..... 2021 r.

**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 2021 r. poz. 1372), art. 3, 20 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741, 784 i 922), 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 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 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;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

**§ 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.** Ilekroć 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 2. Przeznaczenia terenów**

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

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

## **Rozdział 3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 6. 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 z 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.

#### **Rozdział 4.**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie**

§ 9. Nie ustala się wymagań dotyczących terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak występowania takich terenów w granicach obszaru objętego planem.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

§ 10. 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.

#### **Rozdział 6.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 11. 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej,



- 4) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatrach 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 połąci 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.

## **Rozdział 7.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

§ 13. 1. Minimalne powierzchnie działek w granicach terenów MN/U:

- 1) 1000 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;
- 2) 650 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
- 3) 1200 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami;
- 4) 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę usługową;
- 5) 4 m<sup>2</sup> dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej.

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 zieleni urządzonej.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

## **Rozdział 8.** **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) zieleni urządzonej.

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 wiatkach 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):
- 6 m od linii rozgraniczających od strony ciągu pieszo-jezdnego przebiegającego wzdłuż północnych granic terenów,
  - 38 m od linii rozgraniczających od strony drogi publicznej klasy zbiorczej przebiegającej wzdłuż północnej granicy terenu 3MN/U,
  - 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:

- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 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 9. 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.

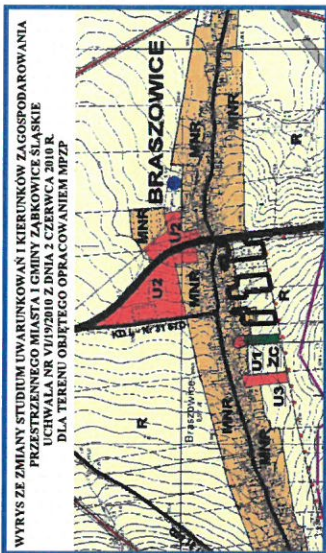
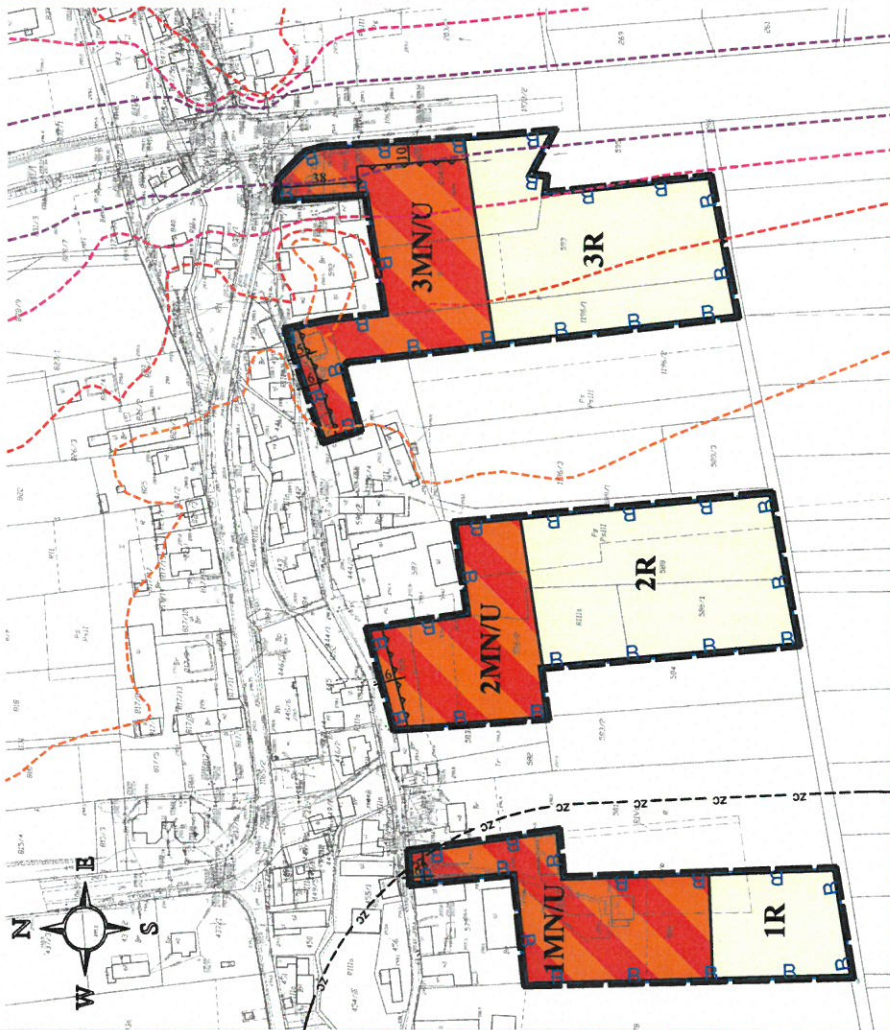


# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO BRASZOWICE

## RYSunEK PLANU

ZALĄCZNIK NR 1

SKALA 1:2000



### LEGENDA:

#### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- TERENY ROLNE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

#### OZNACZENIA INFORMACYJNE

- WYMIARY W METRACH
- GRANICA ZASIĘGU STREFY OCHRONNEJ 150m OD TERENU CMENTARZA
- IZOFONA 55dB
- IZOFONA 60dB
- IZOFONA 65dB
- IZOFONA 70dB

przebieg izofon zaznaczono na podstawie mapy inisjnej dla LDWN dostępnej na stronie Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska gosserwis.igdos.gov.pl

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XXII/2019 Z DNIA 28.11.2019R. POWIĘRZENIA TERENI OBJĘTEGO OPRACOWANIEM 4.33ha

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich  
z dnia.....2021 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.....2021 r.

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

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu nie ma podstaw do przeprowadzenia rozstrzygnięcia zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich  
z dnia.....2021 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Plik GML.



## Uzasadnienie

### 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.

7. 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, 784 i 922) z wykorzystaniem mapy zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w skali 1:2000.

8. 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, 784 i 922) 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).

9. 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, 784 i 922). 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.

10. 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 miejscowy 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 IMN/U znajduje się w odległości mniejszej niż 150 m od granicy tego cmentarza; w planie ustalono dla terenu IMN/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 areału 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, 784 i 922), wnioski zostały rozpatrzone negatywnie przez Burmistrza Ząbkowic Śląskich,

d)plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 21 lipca do 11 sierpnia 2021 r.; do dnia 25 sierpnia 2021 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko; w trakcie wyłożenia, w dniu 9 sierpnia 2021 r. zorganizowana została dyskusja publiczna.

e)we wskazanym terminie, tj. do dnia 25 sierpnia 2021 r. nie złożono uwag do projektu planu miejscowego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.

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;

11.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, 784 i 922) – Gmina Ząbkowice Śląskie nie posiada aktualnej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych.

12.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.

Sporządziła: Anna Serżysko, inspektor ds. gospodarki przestrzennej



Podpis i pieczęć kierownika wydziału:

**Kierownik**  
Wydziału Infrastruktury  
i Gospodarki Przestrzennej

Podpis szefa pionu:

Z up. Burmistrza  
Dariusz Malozięć  
Zastępca Burmistrza

Jarosław Trześniak

Radca prawny:

**RADCA PRAWNY**

Referujący:

Kamila Kulkowska-Krehut