

UZASADNIENIE
do projektu uchwały Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu geodezyjnego Bobolice

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Bobolice, jest uchwała Nr XXI/200/2020 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 7 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Bobolice.

Celem opracowania planu miejscowego jest określenie przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania, jak też określenie parametrów kształtowania zabudowy dla terenów Parku Przemysłowego (planowanego do utworzenia w sąsiedztwie miasta Ząbkowice Śląskie pn.: „Euro-Park Ząbkowice”).

W projekcie planu – biorąc pod uwagę cel jego sporządzenia i wnioski do planu, jak też uwarunkowania dotyczące zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego planem oraz jego otoczenia, określono następujące tereny:

- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (1P,U – 3P,U);
- tereny zabudowy usługowej, tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (1U,E i 2U,E);
- tereny zieleni urządzonej (1ZP i 2ZP);
- tereny dróg klasy L (1KDL i 2KDL);
- teren drogi wewnętrznej (1KDW).

Powierzchnia obszaru planu wynosi 99,24 ha.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. 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.

Powyższe zasady (z uwzględnieniem stanu dotychczasowego zagospodarowania obszaru objętego planem i jego otoczenia, jak też uwarunkowań, w tym w szczególności przestrzennych i środowiskowych) zostały uwzględnione w następujący sposób:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:

- określenie przeznaczeń terenów, obejmujących:
 - 1P,U – 3P,U: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej,
 - 1U,E i 2U,E: tereny zabudowy usługowej, tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
 - 1ZP i 2ZP: tereny zieleni urządzonej,
 - 1KDL i 2KDL: tereny dróg klasy L,
 - 1KDW: teren drogi wewnętrznej;
- określenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu;
- określenie zasad kształtowania zabudowy;
- określenie zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- określenie terenów do zabudowy i terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji zabudowy (budynków);
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- ustalenie terenów zieleni urządzonej, o funkcjach zieleni izolacyjnej (1ZP i 2ZP);
- określenie terenów do zabudowy (1P,U, 2P,U, 3P,U i 1U,E, 2U,E) i terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji zabudowy (budyneków) na terenach 1ZP i 2ZP;
- określenie zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- określenie parametrów zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
- określenie wymagań ochrony środowiska i pozostałych ustaleń wymaganych przepisami ustawy.

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

- ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych;
- określenie zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami i ochrony urządzeń melioracyjnych;
- określenie zasad odwodnienia terenu i utrzymania retencji obszaru;
- określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw (zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje: uchwała nr XLI/140/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw);
- określenie zasad prowadzenia działalności gospodarczej, wywołującej uciążliwości dla środowiska, w tym uciążliwości związanych z możliwością przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- uwzględnienie obszarów (ustalonych na podstawie przepisów odrębnych), w obrębie których położony jest obszar objęty planem – udokumentowanego złoża niklu (RN1181) „Szklary – Wzgórze Siodłowe”.

Dodatkowo informuje się:

Na obszarze 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 wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe – audytu krajobrazowego lub wynikającego z niego wniosków nie przedstawiono z uwagi na dotychczasowy brak takiego dokumentu.

Ustalone w projekcie planu przeznaczenia na cele budowlane wymagają zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne – zgodnie z przepisami odrębnymi (grunty rolne II i III klasy).

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

- określenie zasad ochrony zabytków archeologicznych.

Na obszarze planu nie występują:

- elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej,
- krajobraz kulturowy, wymagający ochrony,
- obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

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

- ustalenie terenów zieleni urządzonej, o funkcjach zieleni izolacyjnej (1ZP i 2ZP);
- ustalenie wymagań ochrony środowiska, w tym poprzez określenie:
 - zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami i ochrony urządzeń melioracyjnych,
 - określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych,
 - określenie zasad prowadzenia działalności gospodarczej, wywołującej uciążliwość dla środowiska, w tym uciążliwości związanych z możliwością przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- określenie pasów technologicznych i stref kontrolowanych dla linii elektroenergetycznych i gazociągów oraz zasad ich zagospodarowania;
- określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- stworzenie warunków do realizacji Parku Przemysłowego pn.: „Euro-Park Ząbkowice” – jako terenów:
 - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (1P,U, 2P,U i 3P,U),
 - zabudowy usługowej i infrastruktury technicznej - elektroenergetyka (1U,E i 2U,E);
- zapewnienie warunków do uzyskani dochodów finansowych gminy 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 Parku Przemysłowego związany jest z ustaloną lokalizacją – jako inwestycją celu publicznego – drogi ekspresowej S8, dla której pas drogowy wyłączono z obszaru planu.

Brak możliwości bezpośredniej obsługi Parku z drogi ekspresowej S8.

Teren wymaga budowy infrastruktury technicznej oraz dojazdu od drogi krajowej Nr8 (KDGP) poprzez przebudowę skrzyżowania projektowanej drogi 1KDL z drogą krajową Nr8.

Prawo własności poprzez:

- stworzenie warunków do zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wnioskami Inwestora („**Euro-Park Ząbkowice**”, wniosek: **Euro-Park Kobierzyce, TSSE Podstrefa Wrocław Kobierzyce, ARP S.A.**); 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 gminy (określonej w studium);
- uwzględnienie uzgodnień, wniosków i opinii zainteresowanych instytucji związanych z gospodarką przestrzenną oraz związanych opiniowaniem i uzgadnianiem projektu planu;
- zapewnienie warunków obsługi komunikacyjnej i dostępu do drogi publicznej;
- zachowanie procedur sporządzenia projektu planu miejscowego, określanych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Obszar 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:

- przeznaczeń terenów – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wnioskami Inwestora, jak też zgodnie celami sporządzenia planu miejscowego, określonymi przez gminę;
- parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- zasad i wymagań ochrony środowiska;
- określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar planowanego Parku Przemysłowego związany jest z ustaloną lokalizacją drogi ekspresowej S8 – jako inwestycją celu publicznego o znaczeniu krajowym, dla której pas drogowy wyłączono z obszaru planu.

Powyższa droga ekspresowa S8 uzasadnia lokalizację i utworzenie na obszarze objętym niniejszym planem Parku Przemysłowego (pn.: „Euro-Park Ząbkowice”), kooperującego ze strefami aktywności gospodarczej z rejonu Wrocławia, w tym z Euro-Parkiem Kobierzyce.

Realizacja drogi S8 nastąpi w trybie przepisów odrębnych (ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1362).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez określenie zasad uzbrojenia terenów (rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej).

Zasady lokalizacji urządzeń i sieci telekomunikacyjnych określają przepisy odrębne.

Dodatkowo informuje się:

1. Obszar planu sąsiaduje z taranami miasta Ząbkowice Śląskie i z układem osadniczym wsi Bobolice – uzbrojonymi w zakresie sieci wod.-kan.

Teren wymaga budowy infrastruktury technicznej oraz dojazdu od drogi krajowej Nr 8 (KDGP) poprzez przebudowę skrzyżowania projektowanej drogi 1KDL z drogą krajową Nr 8. Dopuszcza się też rozwiązania indywidualne w zakresie systemów wod.-kan.

2. Obszar jest też dostępny komunikacyjnie – z dróg powiatowych nr 3070 (KDZ) i nr 3165 (KDZ) – usytuowanych przy granicy obszaru planu, których układ i parametry nie spełniają wymagań obsługi komunikacyjnej dla stref przemysłowych, między innymi ze względu na kolizyjność z wewnętrznym układem drogowym miasta Ząbkowice Śląskie i zabudową miejską.

Celem zapewnienia funkcjonalnej i niezbędnej obsługi komunikacyjnej dla obszaru projektowanego Parku Przemysłowego, niezbędna jest przebudowa skrzyżowania drogi 1KDL (określonej na obszarze planu) z drogą krajową Nr 8 (KDGP).

4. Obszar Parku Przemysłowego związany jest z ustaloną lokalizacją – jako inwestycją celu publicznego – drogi ekspresowej S8, dla której pas drogowy wyłączono z obszaru planu.

Realizacja drogi S8 nastąpi w trybie przepisów odrębnych (ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1362).

Brak możliwości bezpośredniej obsługi Parku z drogi ekspresowej S8.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

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

Czynności proceduralne prac nad planem są odpowiednio udokumentowane w dokumentacji planistycznej.

Wymagane procedurą elementy prac nad planem (ogłoszenie o rozpoczęciu prac nad planem, ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu) są udostępniane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Ząbkowice Śląskie oraz w prasie lokalnej.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Prace nad projektem planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

~~Procedura prac nad planem została przedstawiona w dalszej części uzasadnienia.~~

~~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.~~

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

Obszar planu sąsiaduje z terenami miasta Ząbkowice Śląskie i układem osadniczym wsi Bobolice – uzbrojonymi w zakresie sieci wod.-kan.

Istnieją warunki do rozbudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę w obszarze objętym projektem planu poprzez budowę sieci dystrybucyjnych.

Zapewniona zostanie odpowiednia ilość wody z sieci wodociągowej.

Dopuszcza się też rozwiązania indywidualne.

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

Rozwiązania zawarte w projekcie 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 (dotyczącymi przeznaczenia terenów pod lokalizację Parku Przemysłowego pn.: „Euro-Park Ząbkowice” – z uwzględnieniem terenów:

- obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (P,U),
- zabudowy usługowej (U,E).

Ustalając zapisy projektu 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, obecnego stanu zagospodarowania oraz celami sporządzenia planu miejscowego (z uwzględnieniem wniosków Inwestora);
- parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- zasad i wymagań ochrony środowiska;
- określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tereny objęte planem położone są w obszarze wskazanym w Studium pod lokalizację **Parku Przemysłowego** (planowanego do utworzenia w sąsiedztwie miasta Ząbkowice Śląskie i wsi Bobolice pn.: „**Euro-Park Ząbkowice**”). Obejmują więc tereny do zabudowy – określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie (uchwała Nr VI/19/2010 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 2 czerwca 2010 r.).

Nowe teren do zabudowy Parku Przemysłowego tworzyć będą z istniejącą strukturą przestrzenną miasta jeden zwarty układ przestrzenny.

Rozwiązania zawarte zarówno w studium jak i w planie 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.

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

Posiada też cechy obszaru „w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy”.

W ramach prac planistycznych wykonano prognozę oddziaływania na środowisko z elementami ekofizjografii oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Projekt 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 planu miejscowego będzie korzystna finansowo dla gminy.

Prognozuj się bowiem nadwyżkę dochodów gminy – związanych z uchwaleniem planu miejscowego – nad wydatkami (kosztami), biorąc pod uwagę te elementy dochodów i kosztów, których wystąpienie w okresie realizacji planu (10 lat) jest najbardziej prawdopodobne (podatków od nieruchomości, podatków od czynności cywilnoprawnych oraz wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy, jak też z ewentualnymi odszkodowaniami i roszczeniami, w tym wykupu nieruchomości).

Szacowane / prognozowane kwoty przedstawia niniejsze zestawienie:

- dochody gminy (bez opłaty planistycznej) to około ----- zł – z opłatą planistyczną ----- zł;
- wydatki (koszty) gminy to około ----- zł.

Niezależnie od korzyści (wpływów), jak wyżej, wystąpić mogą pośrednie korzyści dla budżetu gminy, wynikające realizacji postanowień planu miejscowego.

Korzyści te związane będą z powstaniem i funkcjonowaniem w przyszłości – w wyniku realizacji planu – Parku Przemysłowego pn.: „Euro-Park Ząbkowice” (planowanego do utworzenia w sąsiedztwie miasta Ząbkowice Śląskie, na gruntach wsi Bobolice).

Funkcjonujący Park Przemysłowy spowoduje radykalne zmiany społeczne i gospodarcze w gminie i powiecie, w tym radykalnie zwiększy aktywności inwestycyjną, napływ kapitałów i ludzi oraz zwiększy dochody gminy, przedsiębiorstw i mieszkańców, w tym w szczególności osób fizycznych i prawnych (opodatkowanych PIT, CIT).

Nastąpi też poprawa ładu przestrzennego i intensywności wykorzystania przestrzeni gminy i oblicza gminy jako ośrodka aktywności / wzrostu. Wykorzystane zostaną tereny wskazane Studium.

Wszystkie w/w wymienione korzyści i zjawiska przyczynia się do poprawy stanu ekonomicznego i społecznego funkcjonowania miasta i gminy Ząbkowice Śląskie. Niezależnie od powyższego, istnieje też ryzyko uzyskania mniejszych dochodów w sytuacji braku działań inwestycyjnych określonych w planie.