

**UZASADNIENIE**  
**do projektu uchwały Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta**  
**Ząbkowice Śląskie, obrębu geodezyjnego Osiedle Wschód, gmina Ząbkowice Śląskie**

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ząbkowice Śląskie, obrębu geodezyjnego Osiedle Wschód, gmina Ząbkowice (zwanego dalej planem), jest uchwała Nr LXXXII/510/2023 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu (miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ząbkowice Śląskie, obrębu geodezyjnego Osiedle Wschód, gmina Ząbkowice Śląskie).

Celem opracowania planu miejscowego jest określenie przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania, jak też określenie parametrów kształtowania zabudowy dla terenów obszaru miasta w granicach określonych uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu.

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 oznaczone symbolami (z zastosowaniem klas przeznaczeń terenów określonych w Rozporządzeniu MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r.): MN, MN-MW, MN-U, MN-RZ, MW, MW-U, U, OH, UH-UL, UW, UT-US, UZ, UE, US, US-IW-ZP, US-ZP, UB, UA, U-PP-PS, U-P, PP-PS, PS-RZW, KDR, KDZ, KDL, KDD, KR, KP, KOG, KOG-ZP, KOP, KOP-ZP, KOR, IE, IT, INS, IW, IC, WS, ZN, ZP, ZD.

Na terenach U-P plan dopuszcza lokalizację elektrowni słonecznych o mocy zainstalowanej: większej niż 50 (1000) kW związanych z nową działalnością gospodarczą w zakresie wytwarzania energii elektrycznej.

Powierzchnia obszaru planu wynosi 99,2 ha.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029) w szczególności z zasadami określonymi w art. 1 ust. 2, 3 i 4 oraz w art. 15 – 17, biorąc pod uwagę:

- wnioski do planu,
- wnioski instytucji i organów,
- uwarunkowania przestrzenne, środowiskowe i kulturowe,
- stan zagospodarowania przestrzennego obszaru,
- politykę przestrzenną zawartą w suikzp,
- wnioski z konsultacji roboczych.

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,
- 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 strefy ochrony krajobrazu kulturowego (dla krajobrazu kulturowego miejskiego, wymagającego ochrony i kształtowania),
- określenie krajobrazu kulturowego miejskiego (wymagającego kształtowania),
- objęcie ochroną budynków i obszarów ujętych w geiz i budynków historycznych (o wartościach architektonicznych i zabytkowych),
- ustalenie obszarów historycznych układów zabudowy sprzed 1945 r. o walorach urbanistycznych i architektonicznych,
- określenie elementów kompozycji urbanistycznej wymagających ochrony (osi, dominant, kompozycji układów zabudowy),
- określenie obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- określenie szpalerów drzew / zieleni szpalerowej – do realizacji jako elementów kompozycji urbanistycznej,
- 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);
- 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,
- granica obszaru wymagającego rekultywacji i remediacji (na terenie 3ZN).

#### **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 nie wymagają zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne, ze względu na położenie w obszarze miasta.

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

- ustalenie strefy ochrony krajobrazu kulturowego,
- objęcie ochroną budynków i obszarów ujętych w geiz i budynków historycznych (o wartościach architektonicznych i zabytkowych),

- ustalenie obszarów historycznych układów zabudowy sprzed 1945 r. o walorach urbanistycznych i architektonicznych,
- określenie elementów kompozycji urbanistycznej wymagających ochrony (osi, dominant, kompozycji układów zabudowy),
- określenie obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- określenie szpalerów drzew / zieleni szpalerowej – do realizacji jako elementów kompozycji urbanistycznej,
- określenie elementów architektonicznego ukształtowania zabudowy, wymagających ochrony,
- 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 zasad ochrony zabytków archeologicznych.

Na obszarze planu nie występują 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:**

- ustalenie terenów zieleni, w tym zieleni o funkcjach wypoczynkowych, rekreacyjnych i sportu, jak też zieleni o funkcjach zieleni izolacyjnej,
- ustalenie wymagań ochrony środowiska, w tym poprzez określenie:
  - standardów ochrony przed uciążliwościami hałasu,
  - 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 uciążliwości dla środowiska, w tym uciążliwości związanych z możliwością przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych,
- określenie pasów technologicznych dla linii elektroenergetycznych oraz zasad ich zagospodarowania,
- określenie stref kontrolowanych dla gazociągów oraz zasad ich zagospodarowania,
- określenie zasad kształtowania terenów komunikacji drogowej,
- granica terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:**

- stworzenie warunków do zagospodarowania obszaru objęte planem pod funkcje zainwestowania miejskiego (mieszkalniowe),
- zapewnienie warunków do uzyskania dochodów finansowych gminy, w tym wynikających ze zmian w zagospodarowaniu terenów i realizacji zabudowy (skutki finansowe określono w punkcie uzasadnienia: „wpływy na finanse publiczne”).

**Prawo własności poprzez:**

- stworzenie warunków do zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak też poprzez uwzględnienie wniosków do planu i dotychczasowych postanowień planów miejscowych; graniczenia w sposobie zagospodarowania terenów wynikają z uprawnień określonych w art. 1, 3 i art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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. Brak wniosków właściwych organów w zakresie potrzeb obronności państwa.

#### **Potrzeby interesu publicznego poprzez określenie:**

- przeznaczeń terenów – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w nioskami, jak też zgodnie z celami sporządzenia planu miejscowego, określonymi przez gminę; regulacje i ograniczenia (w sposobie zagospodarowania i zasad zagospodarowania ) wynikają z uprawnień określonych w art. 1, 3 i art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- układu terenów komunikacji drogowej publicznej oraz terenów infrastruktury technicznej;
- terenów związanych z realizacją celu publicznego, w tym w szczególności terenów usług edukacji, terenów usług sportu i rekreacji, terenów zieleni;
- granicy obszaru szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- pasów technologicznych linii elektroenergetycznych, w tym linii przesyłowej 220 kV (relacji Ząbkowice – Groszowice);
- stref kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6.3 MPa (relacji Ołtaszyn – Kudowa) i gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 PN 1.6 MPa;
- wymagań ładunku przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- zasad i wymagań ochrony środowiska oraz krajobrazu;
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
- zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym poprzez wprowadzenia zakazu lokalizacji budynków;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez określenie zasad uzbrojenia terenów (rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej), jak też poprzez określenie pasów technologicznych linii elektroenergetycznych, w tym linii przesyłowej 220 kV (relacji Ząbkowice – Groszowice) i stref kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6.3 MPa (relacji Ołtaszyn – Kudowa) i gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 PN 1.6 MPa.

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 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 w rozporządzeniu MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r. ~~zostały przedstawione w załączonej do uchwalonego planu dokumentacji planistycznej.~~

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

Obszar planu jest uzbrojony w zakresie sieci wodno-kanalizacyjnej.

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

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

- przeznaczeń terenów – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w wnioskami, jak też zgodnie z celami sporządzenia planu miejscowego, określonymi przez gminę; regulacje i ograniczenia (w sposobie zagospodarowania i zasad zagospodarowania ) wynikają z uprawnień określonych w art. 1, 3 i art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- układu terenów komunikacji drogowej publicznej oraz terenów infrastruktury technicznej;
- terenów związanych z realizacją celu publicznego, w tym w szczególności terenów usług edukacji, terenów usług sportu i rekreacji, terenów zieleni;
- granicy obszaru szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- pasów technologicznych linii elektroenergetycznych, w tym linii przesyłowej 220 kV (relacji Ząbkowice – Groszowice);
- stref kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6.3 MPa (relacji Ołtaszyn – Kudowa) i gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 PN 1.6 MPa;
- wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- zasad i wymagań ochrony środowiska oraz krajobrazu;
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
- zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym poprzez wprowadzenia zakazu lokalizacji budynków;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 Ząbkowice 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 (w okresie przyjętego horyzontu czasowego prognozy – 10 lat) będzie korzystna finansowo dla Gminy Ząbkowice Śląskie.

Prognozuje 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.

Korzyści finansowe wynikać będą z pobrania podatków od nieruchomości oraz podatku od czynności cywilnoprawnych.

Korzyści finansowe wzrosną w przypadku pobrania opłaty planistycznej.

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

Skutkiem powyższego zwiększone zostaną dochody gminy i przedsiębiorstw (opodatkowanych CIT) i mieszkańców (opodatkowanych PIT).

Nastąpi też zmiana zagospodarowania obszaru gminy zgodnie z określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego polityką przestrzenną.

Wszystkie w/w wymienione korzyści i zjawiska przyczynia się do poprawy stanu ekonomicznego i społecznego oraz przestrzennego funkcjonowania miasta i gminy Ząbkowice Śląskie.