

UZASADNIENIE
do projektu uchwały Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu geodezyjnego Braszowice, gmina Ząbkowice Śląskie

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Braszowice, gmina Ząbkowice Śląskie (zwanego dalej planem), jest uchwała Nr LXXXVIII/539/2023 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 3 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Braszowice, gmina Ząbkowice Śląskie.

Celem opracowania planu miejscowego jest określenie przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania, jak też określenie parametrów kształtowania zabudowy w związku z planowaną rozbudową gospodarstwa rolnego i lokalizacją nowej zabudowy – budynków i budowli służących wielkotowarowej produkcji rolnej.

Plan dostosowano również do ustaleń polityki przestrzennej gminy zawartej w suikzp.

Projekt planu sporządzono z uwzględnieniem:

- przepisów prawa odnoszących się do planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym ustawy o ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112);
- wniosków do planu złożonych przed rozpoczęciem procedury planistycznej;
- materiałów planistycznych;
- dotychczasowe plany miejscowe, określone w poniższej tabeli:

Lp.	Nazwa planu i jego zmiany	Nr uchwały
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Braszowice	uchwała Nr XXI/139/2015 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 7 stycznia 2016 r.
2.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru dla obrębu geodezyjnego Braszowice	uchwała Nr XLIX/329/2021 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 28 września 2021 r.

W projekcie planu – biorąc pod uwagę cel jego sporządzenia i wnioski, jak też uwarunkowania dotyczące stanu 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.): **1U-RZW i 1RZW**.

Powierzchnia obszaru planu wynosi około 2,25 ha.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w szczególności z zasadami określonymi w art. 1 ust. 2, 3 i 4 oraz w art. 15 – 17, biorąc pod uwagę:

- wniosek do planu,
- wnioski instytucji i organów,
- stan zagospodarowania przestrzennego obszaru i dotychczasowe plany miejscowe,
- politykę przestrzenną zawartą w suikzp,
- wnioski z konsultacji roboczych.

Powyższe zasady zostały uwzględnione w następujący sposób:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez, określenie:

- przeznaczeń terenów – teren usług lub wielkotowarowej produkcji rolnej (U-RZW) i teren wielkotowarowej produkcji rolnej (RZW);
- wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu, w tym budynków i budowli magazynowych (silosów) oraz urządzeń i instalacji przemysłowych / technicznych; z wiązanych z funkcjonowaniem terenu;
- zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- ustalenie strefy krajobrazu przemysłowego, ze względu funkcjonowania gospodarstwa rolnego o charakterze przemysłowym (wielkotowarowej produkcji rolnej) z wysokimi budynkami i urządzeniami, w tym silosami;
- określenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
- określenie wymagań ochrony środowiska i pozostałych ustaleń wymaganych przepisami ustawy.

Obszar planu jest obszarem odrębnym na tle istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi, głównie ze względów krajobrazowych i architektonicznych.

Wynika to z istniejącego przemysłowego charteru zagospodarowania i utraty wartości zabytkowych, zdefiniowanych dla historycznego układu ruralistycznego wsi Braszowice, występujących jeszcze (w dość ograniczonym zakresie) na przeważającym jej obszarze.

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

- zasad ochrony środowiska przed uciążliwościami prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie produkcji rolnej,
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych;
- zasad ochrony gruntów i wód przed zanieczyszczeniami;
- zasad odwodnienia terenu i utrzymania retencji obszaru;
- zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej;
- 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).

Dodatkowo informuje się:

Na obszarze planu miejscowego nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszary osuwania się mas ziemnych, terenów górniczych, złoża wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe – audytu krajobrazowego lub wynikającego z niego wniosków nie przedstawiono z uwagi na dotychczasowy brak takiego dokumentu. Nie występują też formy ochrony przyrody ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

Obszar planu położony w granicach historycznego układu ruralistycznego i w zwartym układzie zabudowy wsi Braszowice, związanym z istniejącym gospodarstwem rolnym.

W planie dotychczas obowiązującym mpzp część obszaru planu została przeznaczona pod zabudowę nierolniczą (10RU/U).

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

- określenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy;
- określenie zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- określenie zasad ochrony zabytków archeologicznych.

Uwaga:

- obszar planu jest obszarem odrębnym na tle istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi, głównie ze względów krajobrazowych i architektonicznych; wynika to z istniejącego przemysłowego charakteru zagospodarowania i utraty wartości zabytkowych, zdefiniowanych dla historycznego układu ruralistycznego wsi Braszowice, występujących jeszcze (w dość ograniczonym zakresie) na przeważającym jej obszarze;
- granica historycznego układu ruralistycznego wsi Braszowice, ujętego w GEZ oraz granica strefy ochrony archeologicznej dla obszaru obserwacji archeologicznej, związana z historycznym układem ruralistycznym wsi znajduje się poza terenem opracowania;
- 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:

- określenie zasad ochrony środowiska przed uciążliwościami prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie produkcji rolnej, jak również zasad dotyczących:
 - zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami,
 - określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych,
- ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych,
- określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- stworzenie warunków do zagospodarowania obszaru objętego planem pod funkcje gospodarstwa rolnego,
- zapewnienie warunków do uzyskania dochodów finansowych (skutki finansowe określono w punkcie uzasadnienia: „wpływ 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;
- granicy obszaru planu, zasad zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu sformułowanych w następujący sposób: Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność gospodarczą i usługową posiada tytuł prawny;
- zasad ochrony zabytków archeologicznych;
- 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).

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 wodociągowej.

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, w szczególności w zakresie:

- 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;

- zasad zagospodarowania i zasad ochrony środowiska przed uciążliwościami prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie produkcji rolnej;
- 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.

Obszar planu położony jest w granicy zwartej istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej i obejmuje tereny zainwestowane w granicach historycznego układu ruralistycznego wsi Braszowice.

Plan nie wyznacza terenów pod nową zabudowę.

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 (w okresie przyjętego horyzontu czasowego prognozy – 10 lat) nie wpłynie znacząco na skutki finansowe dla gminy.

Korzyści finansowe mogą wynikać z realizacji nowych obiektów usługowych i urządzeń technicznych związanych z obsługą, techniczną funkcji pozarolniczych. Mogą wówczas wystąpić korzyści wynikające ze wzrostu podatków od nieruchomości oraz wpływów z podatków od czynności cywilnoprawnych.

Nie przewiduje opłaty planistycznej, wynikającej ze wzrostu wartości gruntu.

Nie wystąpią też wydatki gminy związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Niezależnie od skutków, jak wyżej, wystąpić mogą pośrednie korzyści dla budżetu gminy, wynikające realizacji postanowień planu miejscowego, głównie ze wzrostu skali działalności gospodarczej.