

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

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ząbkowice Śląskie, część obrębu geodezyjnego Centrum, gmina Ząbkowice Śląskie (zwanego dalej planem), jest uchwała Nr LXXXV/520/2023 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ząbkowice Śląskie, część obrębu geodezyjnego Centrum, gmina Ząbkowice Śląskie.

Celem opracowania planu miejscowego jest określenie przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy terenów, z uwzględnieniem wniosków do planu i postanowień zaktualizowanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich Nr LXXVIII/492/2023 z dnia 31 stycznia 2023 r.).

Projekt planu sporządzono z uwzględnieniem:

- przepisów prawa odnoszących się do planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym ustawy o ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1112);
- wniosków i uwag do planu;
- wniosków władz miasta i postulatów wynikających ze strategii rozwoju miasta i bieżących potrzeb inwestycyjnych miasta;
- wniosków z konsultacji z Zastępcą Burmistrza Miasta Ząbkowic Śląskich i z Wydziałem Infrastruktury i Gospodarki Przestrzennej;
- materiałów planistycznych;
- dotychczasowe plany miejscowe, określone w poniższej tabeli:

Nazwa planu i jego zmiany	Nr uchwały
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ząbkowice Śląskie	uchwała Nr LI/105/2013 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 30 grudnia 2013 r.
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania dla wyodrębnionych terenów miasta Ząbkowice Śląskie	uchwała Nr XLIII/252/2017 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 27 lutego 2017 r.
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania dla wyodrębnionych terenów miasta Ząbkowice Śląskie	uchwała Nr XLIII/280/2017 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 30 czerwca 2017 r.

W projekcie planu – biorąc pod uwagę cel jego sporządzenia i wnioski, 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-MW-U, MN-U, MW, MW-U, U, UH, UT, UE, UR, UA, U-PS, UA-PS-RZP, PEF, KDR, KDG, KDZ (KDG), KDL, KDD, KR, KP, KP-KK, KOG, KOP, KOP-ZP, KOR-ZP, IE, IG, WS, ZN, ZP, ZD, CC.

Dla terenów, jak wyżej określono też zasady zagospodarowania i zabudowy wynikające z art. 15 ust. 1 ustawy.

Powierzchnia obszaru planu wynosi 154,26 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 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:

- wnioski i uwagi do planu,
- wnioski instytucji i organów,
- uwarunkowania przestrzenne, środowiskowe i kulturowe, w tym GEZ,
- stan zagospodarowania przestrzennego obszaru i dotychczasowe plany miejscowe,
- politykę przestrzenną zawartą w suikzpz,
- wnioski z konsultacji.

Powyższe zasady zostały uwzględnione w następujący sposób:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:

- określenie obszarów i ich elementów zagospodarowania przestrzennego wymagających ochrony i kształtowania,
- określenie przeznaczeń terenów,
- określenie zasad ochrony budynków zabytkowych oraz ich przebudowy i rozbudowy,
- 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 obszarów przestrzeni publicznych, związanych z zabytkowymi i historycznymi układami urbanistycznymi miasta,
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- wyznaczenie strefy krajobrazów kulturowych miejskich związanych z:
 - obszarem zabytkowego układu śródmiejskiego miasta, obejmującym część terenów dawnego Przedmieścia Świdnickiego w rejonie ulic: Młyńskiej, Bohaterów Getta, Batalionów Chłopskich i Dalekiej łącznie z doliną Jądkowej – położonym w granicach ustalonej w planie strefy ochrony konserwatorskiej oraz granicach ustalonej w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonej symbolem SK1 – określonym jako strefa krajobrazu kulturowego miejskiego – wymagającym ochrony i kształtowania,
 - obszarem historycznego zainwestowania miejskiego obejmującym komponowany układ urbanistyczny osiedla mieszkaniowego kształtowanego planami urbanistycznymi sprzed 1945 r., łącznie z najbliższym otoczeniem i układem krajobrazowym doliny Jądkowej i Budzówki – położonym w granicach ustalonej w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonej symbolem SK2 – wymagającym ochrony i kształtowania,
 - obszarem poza ustalonymi w planie strefami SK1, SK2 i strefą ochrony konserwatorskiej – wymagającym kształtowania;
- określenie dla wyznaczonych stref krajobrazów kulturowych zasad ochrony i kształtowania, w szczególności przeznaczeń terenów i zasad ich zagospodarowania i zabudowy;
- określenie wymagających ochrony budynków zabytkowych i historycznych oraz elementów zagospodarowania przestrzennego;
- określenie zasad ochrony budynków zabytkowych oraz ich przebudowy i rozbudowy;
- określenie układu zieleni szpalerowej (ciągów zieleni kompozycyjnej i izolacyjnej);
- 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 określenie i ustalenie:

- terenów wymagających zachowania określonych w przepisach odrębnych standardów ochrony przed hałasem
- zasad ochrony środowiska przed uciążliwościami prowadzonej działalności gospodarczej,
- rodzaju usług funkcjonujących z zabudową mieszkaniową (usługi nieuciążliwych);
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych;
- ochrony gruntów i wód przed zanieczyszczeniami;
- zasad odwodnienia terenu – odprowadzenia wód opadowych i roztopowych;
- 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);
- zasad kształtowania zieleni, w tym układ zieleni szpalerowej nakazanej do realizacji w zagospodarowaniu terenów;
- granic terenów proponowanego do utworzenia użytku okolicznego „Dolina Budzówki”;
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obejmujących: obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %, obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %, granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 %.

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. Wskazuje się jednocześnie obszar proponowany do ustanowienia użytku ekologicznego „Dolina Budzówki”.

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:

- objęcie ochroną:
 - obszar obejmujący część zabytkowego układu urbanistycznego miasta Ząbkowice Śląskie, wpisany do rejestru zabytków (Rej. Zabytków nr: A/2579/504 z dnia 24.08.1959r.) w granicach ustalonej w planie miejscowym strefy ochrony konserwatorskiej i strefy ochrony archeologicznej,
 - obszar obejmujący część terenów dawnego Przedmieścia Świdnickiego w rejonie ulic: Młyńskiej, Bohaterów Getta, Batalionów Chłopskich i Dalekiej (położony w bezpośrednim otoczeniu układu urbanistycznego miasta Ząbkowice Śląskie wpisanego do rejestru zabytków) łącznie z przyrodniczo-krajobrazowym ciągiem doliny Jadkowej – w granicach ustalonej w planie miejscowym strefy ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonej symbolem SK1;
 - obszar historycznego zainwestowania miejskiego obejmujący komponowany układ urbanistyczny osiedla mieszkaniowego kształtowany planami urbanistycznymi sprzed 1945 r., łącznie z terenami mieszkalno-usługowymi przy ul. Bohaterów Getta i układem krajobrazowym

doliny Jadcowej i Budzówki, - w granicach ustalonej w planie miejscowym strefy ochrony krajobrazu kulturowego SK2;

- objęcie ochroną budynków i obszarów ujętych w GEZ, jak też budynków historycznych (o wartościach architektonicznych i zabytkowych);
- objęcie ochroną cmentarza ujętego w GEZ;
- określenie elementów architektonicznego ukształtowania budynków zabytkowych wymagających ochrony;
- określenie zasad kształtowania zabudowy i rozbudowy budynków zabytkowych;
- określenie obszaru komponowanego układu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego kształtowanego planami urbanistycznymi sprzed 1945 r., jak też wymagających ochrony elementów zagospodarowania przestrzennego osiedla i ich zasad rozplanowania; w szczególności określenie wymogów zachowania układu działek i ich geometrii;
- ustalenie wymaganego do realizacji w zagospodarowaniu terenu układu zieleni szpalerowej;
- określenie obszarów przestrzeni publicznych, związanych z zabytkowym komponowanym układem urbanistycznym osiedla mieszkaniowego kształtowanego planami urbanistycznymi sprzed 1945 r.;
- określenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu;
- określenie zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- określenie zasad ochrony zabytków archeologicznych.

Na obszarze planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz 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 i związanej z przestrzenią publiczną;
- ustalenie wymagań ochrony środowiska, w tym poprzez określenie:
 - standardów ochrony przed uciążliwościami hałasu,
 - określenie zasad prowadzenia działalności gospodarczej, wywołującej uciążliwości dla środowiska, w tym uciążliwości związanych z możliwością przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 % oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %);
- 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;
- określenie granic obszaru szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego w otoczeniu linii kolejowej nr 137 i 318;
- określenie granic strefy ochrony sanitarnej cmentarza (1CC i 2CC);
- określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- stworzenie warunków do zagospodarowania obszaru objęte planem pod funkcje zainwestowania miejskiego, głównie związane z mieszkalnictwem i usługami;

- zapewnienie warunków do uzyskania dochodów finansowych gminy, w tym wynikających ze zmian w zagospodarowaniu terenów i realizacji nowej zabudowy; skutki finansowe określono w punkcie uzasadnienia: „wpływ na finanse publiczne”.

Prawo własności poprzez:

- stworzenie warunków do zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu:
 - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - wniosków do planu i dotychczasowych postanowień planów miejscowych;
- określenie ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów wynikających z uprawnień nadanych gminie, wynikających w szczególności z art. 1, art. 3, art. 4 i art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- uwzględnienie wniosków oraz opinii i uzgodnień instytucji 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 i zasad ich zagospodarowania – 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, art. 3, art. 4, art. 6, art. 14 i art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- układu terenów komunikacji drogowej publicznej, kolejowej oraz terenów infrastruktury technicznej;
- terenów związanych z realizacją celu publicznego, w tym w szczególności terenów usług edukacji, terenów usług sportu i rekreacji, terenów zieleni;
- szczególnych warunków zagospodarowania, w tym określenie:
 - pasów technologicznych dla linii elektroenergetycznych oraz zasad ich zagospodarowania,
 - stref kontrolowanych dla gazociągów oraz zasad ich zagospodarowania,
 - granic obszaru szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego,
 - granic strefy ochrony sanitarnej cmentarzy,
 - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - obszaru ograniczonego użytkowania z uwagi na walory środowiskowe i krajobrazowe miasta oraz skomplikowane warunki gruntowe,
 - zakazu lokalizacji budynków na terenach zieleni,
 - linii zabudowy;
- 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.

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:

- napowietrznej linii elektroenergetycznych 220 kV relacji Ząbkowice – Świebodzice i 220 kV relacji Ząbkowice – Groszowice oraz ich pasów technologicznych;
- gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 PN 6.3 MPa relacji Ołtaszyn – Kudowa i gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 PN 1.6 MPa oraz ich stref kontrolowanych;
- możliwości lokalizacji w obszarze planu lokalizację wszelkich obiektów, urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej, obsługujących tereny objęte ustaleniami planu miejscowego;
- możliwości rozbudowy, wymiany, remontów i trwałej adaptacji wszystkich istniejących rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- możliwości rozbudowy, przebudowy, remontu i modernizacji istniejących przesyłowych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć.

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 rozbudowę 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 w zgodzie z interesem publicznym; określone przez gminę regulacje i ograniczenia (w sposobie zagospodarowania i zasad zagospodarowania) wynikają z uprawnień określonych w art. 1, art. 3, art. 4, art. 6, art. 14 i art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy poprzez określenie parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- wymagań ładu przestrzennego;
- układu terenów komunikacji drogowej publicznej oraz terenów infrastruktury technicznej;
- terenów związanych z realizacją celu publicznego (tereny komunikacji drogowej publicznej, nowy cmentarz, tereny oznaczone symbolem KP-KK);
- szczególnych warunków zagospodarowania, w tym określenie:
 - pasów technologicznych dla linii elektroenergetycznych oraz zasad ich zagospodarowania,
 - stref kontrolowanych dla gazociągów oraz zasad ich zagospodarowania,
 - granic obszaru szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego,
 - granic strefy ochrony sanitarnej cmentarza,
 - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - obszaru ograniczonego użytkowania z uwagi na walory środowiskowe i krajobrazowe miasta oraz skomplikowane warunki gruntowe,
 - zakazu lokalizacji budynków,
 - linii zabudowy;
- określenie zasad uzbrojenia terenów (rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej);
- 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 i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 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 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.

W wyniku realizacji planu – w okresie przyjętego horyzontu czasowego prognozy, tj. 10 lat – prognozuje się zbilansowanie wydatków (kosztów) gminy z wpływami (dochodami).

Korzyści finansowe będą wynikać ze wzrostu podatków od nieruchomości i od czynności cywilnoprawnych. Korzyści finansowe wzrosną w przypadku pobrania opłaty planistycznej.

Koszty będą związane będą z:

- a) inwestycjami w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy dotyczącymi w szczególności dotyczącymi budowy dróg udostępniającymi tereny do nowej

zabudowy w obszarze planu (tereny 4KP, 15KR), jak też z rozbudowy infrastruktury technicznej komunalnej;

- b) przystosowaniem terenów kolejowych do komunikacji pieszo-rowerowej (KP-KK);
- c) budową nowego cmentarza.

Zadania wymienione w pkt b i c są przedsięwzięciami autonomicznymi / samoistnymi – nie warunkującymi realizacji planu w zakresie funkcji mieszkaniowych i usługowych.

Mogą być one finansowane z budżetu gminy, jak też współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym z pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej.

Ich koszt, na obecnym etapie, jest trudny do oszacowania, ze względu na brak możliwości określania programu i zakresu niezbędnych prac. Ich finansowanie będzie określone w przyszłej wieloletniej prognozie finansowej gminy.

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

Nastąpi też zmiana zagospodarowania obszaru miasta zgodnie z określoną w Studium polityką przestrzenną. Powstaną nowe tereny zainwestowania miejskiego generujące podarki. Wzrośnie aktywność społeczna i gospodarcza.

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

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

~~Realizacja ustaleń planu miejscowego (w okresie przyjętego horyzontu czasowego prognozy—10 lat) będzie korzystna finansowo dla Gminy Ząbkowice Śląskie w przypadku nie uwzględnienia inwestycji autonomicznych~~

~~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.~~