

**Uchwała Nr
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich
z dnia 2025 r.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Szklary działki nr 300/4, 300/5, 300/8, 300/11 i 300/14, gmina Ząbkowice Śląskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w związku z 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 w związku z uchwałą Nr XCIX/596/2024 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 15 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Szklary działki nr 300/4, 300/5, 300/8, 300/11 i 300/14, gmina Ząbkowice Śląskie, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie zatwierdzonego uchwałą Nr LXXVIII/492/2023 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 31 stycznia 2023 r., Rada Miejska Ząbkowic Śląskich, uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy wprowadzające.**

§1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Szklary działki nr 300/4, 300/5, 300/8, 300/11 i 300/14, gmina Ząbkowice Śląskie, zwaną dalej planem miejscowym.
2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią planu miejscowego są następujące załączniki:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego sporządzony w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Załącznik nr 2 nie stanowi ustaleń planu miejscowego.

§2

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu miejscowego powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, obejmującą ponad 60 % powierzchni terenu; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach w obrębie budynku oraz działki budowlanej, z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;
- 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, budowle, urządzenia, instalacje i przewody, obejmujące wodociągi, kanalizację (sanitarną i deszczową), elektroenergetykę, gazownictwo, ciepłownictwo i telekomunikację, jak też urządzenia

retencjonowania i odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, stanowiące sieci rozdzielcze związane z obsługą terenów zabudowy gminy;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1,5 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania, w tym: okapów, gzymsów, ganków, przedsionków, wykuszy, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych oraz architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy.

§3

1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - 2) linie rozgraniczające teren,
 - 3) symbol i przeznaczenie terenu 1UL-PP-PS,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 5) wymiar (w metrach).
2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.
3. W planie miejscowym nie ustala się terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
4. Na obszarze planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić:
 - 1) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
 - 2) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

§4

1. Ustala się następujące przeznaczenie dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1UL-PP-PS:
 - 1) podstawowe: teren usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.
2. W ramach określonego w planie miejscowym przeznaczenia terenów dopuszcza się towarzyszące obiekty budowlane, urządzenia i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności:
 - 1) urządzenia budowlane,
 - 2) sieci i przewody infrastruktury technicznej,
 - 3) miejsca postojowe usytuowane na terenie działki budowlanej,
 - 4) wewnętrzne dojazdy, drogi pożarowe i place,
 - 5) wolnostojące urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej do 150 kW, wykorzystujące do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się łączną realizację klas przeznaczeń terenów.
4. W obszarze planu miejscowego wyklucza się lokalizację biogazowni.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§5

1. Obszar planu miejscowego, w granicach terenu 1UL-PP-PS, stanowi zaadaptowany teren działalności gospodarczej, związany z terenami przemysłowymi i pogórnymi dawnej Huty Szklary wraz z terenami infrastruktury komunikacyjnej.
2. Brak elementów zagospodarowania przestrzennego podlegających ochronie.
3. Zasady kształtowania ładu przestrzennego i elementów zagospodarowania przestrzennego, określają ustalenia planu miejscowego w rozdziałach 2, 4, 6.
4. Obszar planu miejscowego jest obszarem rewitalizacji, zgodnie z uchwałą nr VIII/49/2024 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 23 sierpnia 2024 r. sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na obszarze Gminy Ząbkowice Śląskie.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.

§6

1. Teren objęty planem miejscowym nie podlega ochronie przed hałasem.
2. Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem 1UL-PP-PS;
3. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych odprowadzić do wód lub do ziemi zgodnie z przepisami odrębnym.
4. Gospodarkę odpadami, w tym gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej, należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na obszarze planu wyklucza się magazynowanie, składowanie i przetwarzanie odpadów; dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie (czasowe gromadzenie) odpadów, powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej i usługowej.
5. W zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.
6. Działkę zagospodarować zielenią w nawiązaniu do elementów zagospodarowania działki budowlanej lub układu zabudowy. Od strony drogi krajowej nr 8 wprowadzić zieleń izolacyjną wysoką i niską.
7. Na rysunku planu oznaczono granicę udokumentowanego złoża Szklary-Szklana Góra RN 1179: złoża rudy niklu, podtyp kopaliny: ruda niklu krzemianowa.
8. Zasady zagospodarowania terenu w granicy złoża określają ustalenia planu.

§7

1. W obrębie terenu 1UL-PP-PS wstępuje krajobraz kulturowy przemysłowy.
2. Zasady kształtowania krajobrazu kulturowego przemysłowego, określają ustalenia planu miejscowego w rozdziałach 2, 3, 5, 6.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

§8

1. Ochronie podlegają zabytki archeologiczne oraz odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych.
2. Zasady ochrony zabytków archeologicznych i prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych oraz zgłoszenia i prowadzenia prac ziemnych określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
3. Na obszarze planu nie występują obszary i obiekty zabytkowe podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, jak też obiekty ujęte w wykazie zabytków.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§9

1. Wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy dla terenu 1UL-PP -PS, zawiera tabela:

Teren	Przedmiot ustaleń / dopuszczenia	Wskaźniki i parametry
1UL-PP -PS	nadziemna intensywność zabudowy (minimalna – maksymalna)	0,05 – 2,00
	maksymalny udział powierzchni zabudowy	0,40
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	0,15
	maksymalna wysokość zabudowy	16 m
	kąt nachylenia połaci dachu stromeego	od 12 ⁰ do 50 ⁰
	minimalna liczba miejsc do parkowania według wskaźnika	1 m. p. / 5 osób zatrudnionych
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających	2 stanowiska od 8 m do 41 m

2. Dla terenu 1UL-PP -PS ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu oraz ustalenia zawarte w ust. 1;
 - 2) dopuszcza się usytuowanie obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub przy jej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszczenie nie dotyczy granicy działki budowlanej pokrywającej się z linią rozgraniczającą terenu 1UL-PP-PS;
 - 3) dach stromy lub płaski;
 - 4) budynki ukształtować architektonicznie z zastosowaniem budownictwa tradycyjnego lub uprzemysłowionego,
 - 5) dopuszcza się zabudowę wielobudynkową,
 - 6) miejsca do parkowania zrealizować w formie stanowisk postojowych (parkingów) na terenie działki budowlanej.
 - 7) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić granicę udokumentowanego złoża RN 1179, podlegającego ochronie.
 - 8) budowle i urządzenia przemysłowe oraz instalacje oze lokalizować wyłącznie w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy, z zastrzeżeniem §14.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

§10

1. Na rysunku planu oznaczono granicę udokumentowanego złoża rudy niklu Szklary – Szklana Góra RN 1179.
2. Zasady zagospodarowania terenów położonych w granicach obszaru, o których mowa w ust. 1, określa uchwała i rysunek planu miejscowego.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§11

1. Powierzchnia działki pod infrastrukturę techniczną nie może być mniejsza niż 10 m².
2. Powierzchnia działki pod inne przeznaczenie, niż wymienione w pkt 2, nie może być mniejsza niż 1500 m².
3. Szerokość frontu działki pod infrastrukturę techniczną nie może być mniejsza niż 5 m.

4. Szerokość frontu działki pod inne przeznaczenie, niż wymienione w pkt 4, nie może być mniejsza niż 50 m.
5. Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70⁰ do 110⁰.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§12

1. Powiązania obszaru planu miejscowego z układem zewnętrznym ustala się poprzez zjazd od drogi krajowej nr 8.
2. Zjazd, o którym mowa w ust.1, należy dostosować do wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych.
3. Wyklucza się możliwość budowy nowego włączenia ruchu do drogi krajowej nr 8, poza zjazdem, o którym mowa w ust.1.
4. Wewnętrzne dojazdy, drogi pożarowe i place ukształtować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§13

1. Dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, lokalizację wszelkich obiektów, urządzeń i instalacji, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy, obsługujących tereny objęte ustaleniami planu miejscowego.
2. Dopuszcza się rozbudowę, wymianę, remonty i trwałą adaptację wszystkich istniejących rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, niekolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Odległości obiektów, urządzeń i przewodów (podziemnych i napowietrznych) infrastruktury technicznej od zabudowy, w tym od elementów drogi, określają przepisy odrębne.
4. Ustala się ogólne zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej terenu objętego planem miejscowym:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci i urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) odprowadzenie ścieków do istniejących sieci kanalizacyjnych lub w sposób indywidualny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych,
 - 4) dostawa energii elektrycznej z istniejących sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - 5) ogrzewanie obiektów indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
 - 6) gospodarkę odpadami rozwiązać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych i w planie; zasady lokalizowania na działkach budowlanych miejsc wstępnego magazynowania (czasowego gromadzenia) odpadów stałych, powstałych w wyniku działalności gospodarczej i usługowej na terenie IUL-PP-PS, określają przepisy odrębne.

§14

1. Należy zachować lokalizację istniejącej linii oraz stacji energetycznej; wzdłuż linii elektroenergetycznej SN 20 kV, oznaczonej na rysunku planu, uwzględnić pas technologiczny o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii w obu kierunkach.
2. W pasie technologicznym linii elektroenergetycznym obowiązuje zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej powyżej 3 m, jak też zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania nie zapewniających bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji linii.
3. Zapewnić swobodny dostęp i dojazd do linii 20 kV.

4. Dla robót budowlanych prowadzonych w odległości 10 m od skrajnych przewodów linii 20 kV, obowiązują przepisy odrębne.
5. Wysokość urządzeń i budowli infrastruktury technicznej określona w rozdziale 6, nie dotyczy elementów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.
6. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych z zachowaniem dotychczasowych wysokości ich części budowlanych.
7. Przyłączenie do sieci urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii regulują przepisy odrębne.

Rozdział 11

Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§15

Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20 / 30 %.

Rozdział 12

Przepisy końcowe.

§16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich.

§17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.