

**UZASADNIENIE**  
**do projektu uchwały Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich**  
**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**

Podstawą sporządzenia projektu 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, zwaną dalej **planem miejscowym**, jest uchwała 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.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania (terenu położonego w obszarze objętym uchwałą o przestąpieniu do sporządzenia planu miejscowego), biorąc pod uwagę faktyczny sposób jego zabudowy i wykorzystywania oraz postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Ząbkowice Śląskie (uchwała Nr LXXVIII/492/2023 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 31 stycznia 2023 r.).

Aktualne zagospodarowanie obszaru planu (przemysłowe i rzemieślnicze) jest następstwem likwidacji i przekształceń własnościowych zakładu przemysłowego Huty Szklary na początku lat 90.

Powierzchnia obszaru planu wynosi 0,86 ha

Dla obszaru planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Szklary w gminie Ząbkowice Śląskie (uchwała nr LI/106/2013 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 30 grudnia 2013 r.), którego postanowienia oparte zostały o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. (uchwała nr VI/19/2010 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 2 czerwca 2010 r.), ustalające rolne, z dopuszczeniem usług sportu, przeznaczenie terenów.

Projekt planu sporządzono na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w tym z uwzględnieniem zasad o których mowa w art. 1 ust. 2, 3 i 4 oraz w art. 15 – 17, jak też z uwzględnieniem innych ustaw, w tym 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.).

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

- przeznaczenia terenu (przyjmując klasy przeznaczeń terenów określone w Rozporządzeniu MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r.): teren usług rzemiosła lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów (IUL-PP-PS);
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu; Zasady kształtowania krajobrazu;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zasady, o których mowa w art. 1 ust. 2, 3 i 4 oraz w art. 15 – 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), uwzględnione zostały w sposób następujący:

**Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez, określenie:**

- przeznaczeń terenu objętego planem;
- wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy,
- zasad zagospodarowania terenu, kształtowania i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

Na obszarze planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewitalizacji.

**Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:**

- ustalenie przeznaczeń terenu objętego planem;
- określenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy;
- określenie zasad zagospodarowania terenu, kształtowania i usytuowania zabudowy;
- określenie linii zabudowy;
- 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 zasad prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie standardów jakości środowiska i ochrony przed uciążliwościami;
- określenie ochrony udokumentowanego złoża RN 1179 - ruada niklu ;
- ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
- określenie zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami i sposobu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- nakaz stosowania zieleni izolacyjnej, niskiej i wysokiej.

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.

W obszarze planu miejscowego występują grunty budowlane i nieużytki.

**Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez określenie zasad ochrony zabytków archeologicznych.**

Na obszarze planu nie występują:

- obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych
- krajobraz kulturowy, wymagający ochrony,
- 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 prowadzenia działalności gospodarczej, wywołującej uciążliwości dla środowiska, w tym uciążliwości związanych z możliwością przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych (uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem IUL-PP -PS);
- określenie zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami i sposobu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych;
- określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- określenie pasów technologicznych dla linii elektroenergetycznych oraz zasad ich zagospodarowania.

**Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:**

- stworzenie warunków do zagospodarowania terenu zgodnie z polityką przestrzenną gminy, jak też do utrzymania wartości gruntów lub ich wzrostu ich wartości;
- zapewnienie warunków do uzyskania dochodów finansowych gminy;
- wykorzystanie istniejącego zagospodarowania do kontynuacji działalności gospodarczej;
- określenie przeznaczenia terenu zgodnie z istniejącym zainwestowaniem.

**Prawo własności poprzez:**

- określenie przeznaczenia terenu zgodnie z istniejącym zainwestowaniem;
- stworzenie warunków do zagospodarowania terenu zgodnie z polityką przestrzenną gminy, jak też do utrzymania wartości gruntów i wzrostu ich wartości;
- uwzględnienie uzgodnień, wniosków i opinii właściwych instytucji i organów;
- 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. Nie przedstawiono wymagań w tym zakresie.

**Potrzeby interesu publicznego poprzez:**

- określenie przeznaczeń terenu – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i zgodnie z istniejącym zainwestowaniem, jak też zgodnie z celami sporządzenia planu miejscowego; 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;
- stworzenie warunków do utrzymania wartości gruntów lub ich wzrostu ich wartości;
- określenie przeznaczenia terenu zgodnie z istniejącym zainwestowaniem;
- zapewnienie warunków do uzyskania dochodów finansowych gminy.

**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 i ustalenia planu miejscowego (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).

### **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, obwieszczenie o przeprowadzeniu konsultacji społecznych) były udostępniane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Zabkowice Śląskie oraz w prasie lokalnej.

~~W dniach od ..... 2025 r. do ..... 2025 r. przeprowadzono konsultacje nad projektem planu miejscowego.~~

~~Formami konsultacji były:~~

- ~~• Spotkanie otwarte,~~
- ~~• .....~~

~~Projekt planu został udostępniony terminie konsultacji w siedzibie Urzędu Miejskiego w Zabkowicach Śląskich od poniedziałku do piątku w godzinach pracy Urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej.~~

~~Do projektu planu w czasie konsultacji uwag nie wniesiono / wniesiono.~~

### **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.

Dowody potwierdzające wykonanie wszystkich czynności wymaganych art. 17 ustawy oraz w rozporządzeniu MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r. zostały / zostaną przedstawione w załączonej do uchwalonego planu dokumentacji planistycznej.

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

Obszar planu jest uzbrojony w sieć wodociągową.

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), jak i możliwość realizacji potrzeb indywidualnych (zgodnie z zasadami określonymi w polityce przestrzennej gminy oraz zasadami określonymi w art. 6 ustawy) w zakresie zagospodarowania terenów, zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania.

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;
- parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- zasad i wymagań ochrony środowiska;
- 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 pkt 1, 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren 1UL-PP-PS posiadają też cechy obszaru „w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy”; jednocześnie jest elementem istniejącej struktury przestrzenną wsi Szklary.

**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.

Po rozbudowie funkcji przemysłowej prognozuje się bowiem uzyskanie nowych korzyści finansowych, biorąc pod uwagę te elementy dochodów, których wystąpienie w okresie realizacji planu (10 lat) jest najbardziej prawdopodobne, tj. dochodów z podatku od nieruchomości oraz podatku od czynności cywilnoprawnych.

Jednocześnie nie prognozuje się wystąpienia inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych ludzi.

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 dostosowanie ustaleń planu do określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego polityki przestrzennej.