

**UCHWAŁA NR XXVI/142/2025
RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH**

z dnia 14 sierpnia 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), 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, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) 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. Ilekroć 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 ład przestrzennego.

§ 5. 1. Obszar planu miejscowego, w granicach terenu 1UL-PP-PS, stanowi zaadaptowany teren działalności gospodarczej, związany z terenami poprzemysłowymi 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 IUL-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 zielen izolacyjną wysoką i niską.

7. Na rysunku planu oznaczono granicę udokumentowanego złoża Szklary-Szklana Góra RN 1179: złożo rudy niklu, podtyp kopaliny: ruda niklu krzemianowa.

8. Zasady zagospodarowania terenu w granicy złoża określają ustalenia planu.

§ 7. 1. W obrębie terenu IUL-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 IUL-PP -PS, zawiera tabela:

Teren	Przedmiot ustaleń / dopuszczenia	Wskaźniki i parametry
IUL-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 stromego	od 12 ^o do 50 ^o
	minimalna liczba miejsc do parkowania według wskaźnika	1 m. p. / 5 osób

		zatrudnionych
	minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:	2 stanowiska
	linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczających	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 przemysłowego,
- 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 1UL-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 30%.

Rozdział 12.

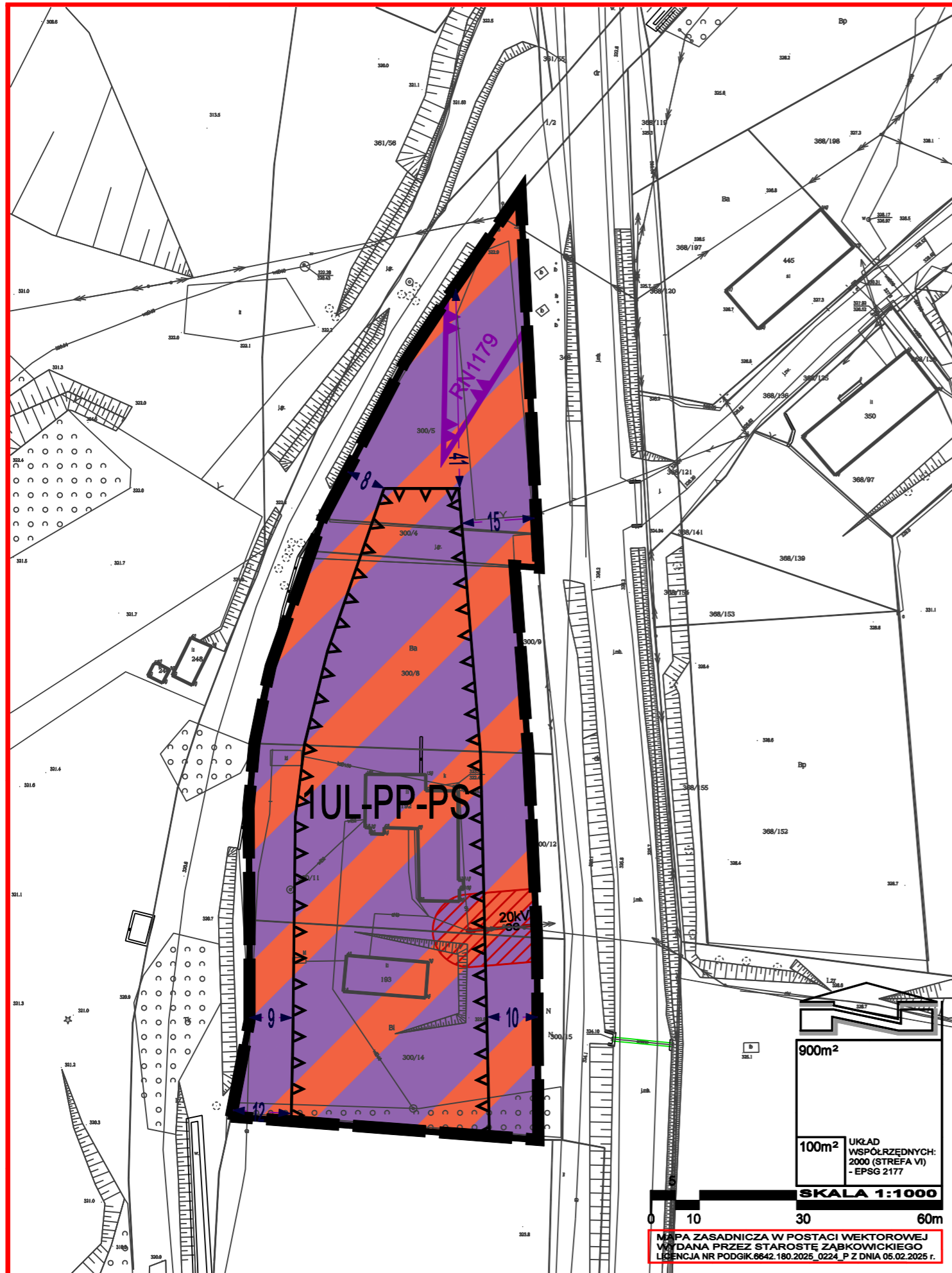
Przepisy końcowe.

§ 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Andrzej Dominik




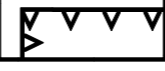



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO SZKLARY DZIAŁKI NUMER EWIDENCYJNY 300/4, 300/5, 300/8, 300/11 i 300/14, GMINA ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE SKALA 1:1000



RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

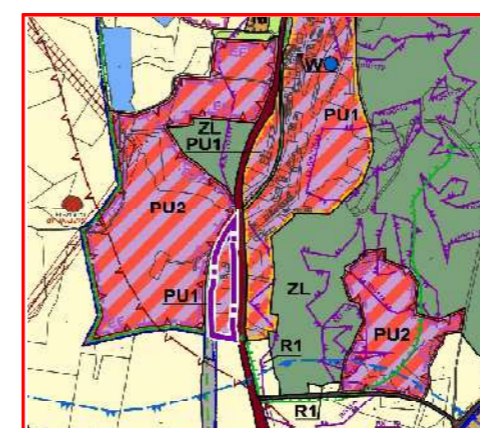
-  Granica obszaru objętego planem miejscowym
-  Linie rozgraniczające teren
-  1UL-PP-PS Teren usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  Wymiar (w metrach)

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH PLANU MIEJSCOWEGO:

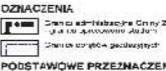
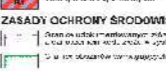
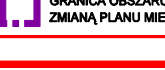
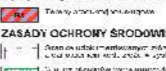
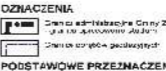
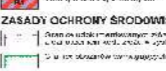
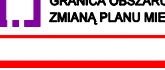
-  RN1179 Granica udokumentowanego złoża rudy niklu Szklary-Szklana Góra RN1179
-  20kV Napowietrzna linia elektroenergetyczna 20 kV wraz z pasem technologicznym

ZAŁĄCZNIK NR1

DO UCHWAŁY NR XXVI/142/2025
RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH
Z DNIA 14 SIERPNI 2025 r.



WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY
ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ
NR LXXVIII/492/2023
Z DNIA 31 STYCZNIA 2023 r.

- #### OZNACZENIA
-  Obszar elektroenergetyczny 20 kV wraz z pasem technologicznym
 -  Obszar udokumentowanego złoża rudy niklu Szklary-Szklana Góra RN1179
 -  Granica obszaru objętego planem miejscowym
- #### PODSTAWOWE PRZEZNAČENIE TERENÓW
-  Teren usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów
- #### ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA
-  Obszar o uciążliwych warunkach środowiskowych
 -  Obszar o uciążliwych warunkach środowiskowych
 -  Obszar o uciążliwych warunkach środowiskowych
- #### GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ
WYDANA PRZEZ STAROSTĘ ZĄBKOWICKIEGO
LEGENDY NR PODGIK.0642.180.2025_0224_P Z DNIA 05.02.2025 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVI/142/2025
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich
z dnia 14 sierpnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. 1130, 1970 i 1940 oraz z 2025r. poz 527 i 680) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, 1572, 1717, 1756 oraz z 2025r. 39 i 1079) Rada Miejska w Ząbkowicach Śląskich rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem 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, nie wystąpią inwestycje, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/142/2025

Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich

z dnia 14 sierpnia 2025 r.

Zalacznik3.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

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 zmiany planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania (terenu położonego w obszarze objętym uchwałą o przystąpieniu 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 zmiany planu (przemysłowe i rzemieślnicze) jest następstwem likwidacji i przekształceń własnościowych zakładu przemysłowego „Huta Szklary” na początku lat 90.

„

Powierzchnia obszaru zmiany planu wynosi 0,86 ha.

Dla obszaru zmiany 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 zmiany planu sporządzono na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.).

W projekcie zmiany planu – biorąc pod uwagę cel jego sporządzenia, jak też uwarunkowania dotyczące zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego zmianą planu 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 (1UL-PP-PS);

- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska i przyrody oraz 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 (t.j. 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 zmianą planu;
- wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy,
- zasad zagospodarowania terenu, kształtowania i usytuowania zabudowy, w tym linie zabudowy;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- ustalenie przeznaczeń terenu objętego zmianą planu;
- 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 prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie standardów jakości środowiska i ochrony przed uciążliwościami;
- określenie ochrony udokumentowanego złoża rudy niklu Szklary – Szklana Góra RN 1179;
- 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 zmiany 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 zmiany 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 zmiany 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 1UL-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 zmiany planu miejscowego, określanych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Obszar zmiany 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 zmiany 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 zmiany planu miejscowego).

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Prace nad projektem zmiany 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 zmianą planu 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 Ząbkowice Śląskie oraz w prasie lokalnej. Pozostałe informacje o prowadzonej procedurze planistycznej zostały przedstawione w dalszej części uzasadnienia.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Prace nad projektem zmiany planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu zmiany 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 zmiany 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 zmiany 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 zmiany 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 zmianie planu miejscowego 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 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 zmiany 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 (w kwocie około 500 000 zł), 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. W przypadku pobrania opłaty planistycznej, dochody gminy mogą wzrosnąć.

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

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

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

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

Plan został opracowany zgodnie z procedurą zawartą w art. 17 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 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), z udziałem czynności, jak niżej:

1.Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska Ząbkowic Śląskich w dniu 15 marca 2024 r. podjęła uchwałę Nr XCIX/596/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Szklary, działki numer ewidencyjny 300/4, 300/5,300/8, 300/11 i 300/14, gmina Ząbkowice Śląskie.

2.Zgodnie z art. 14 ust. 5 przed podjęciem uchwały wykonano analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

3.Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr LXXVIII/492/2023 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 31 stycznia 2023 r., przedkładany do uchwalenia projekt zmiany planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ząbkowice Śląskie.

4.W dniu 11 lutego 2025 r. ukazało się w Wiadomościach Powiatowych ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego, z określonym terminem składania wniosków do zmiany planu miejscowego. Ponadto obwieszczenie zostało udostępnione na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy oraz we wsi Szklary.

5. Pismami z dnia 4 lutego 2025 r. Znak IGP.6721.6.2025.MA, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy, właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu. W zawiadomieniu ustalono termin składania wniosków do zmiany planu na 21 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odrębnymi pismami z dnia 4 lutego 2025 r. Znak IGP.6721.6.2025.MA, wystąpiono do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

6. Do opracowanego i zaakceptowanego przez Burmistrza Ząbkowic Śląskich projektu zmiany planu dołączono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

7. Po pozytywnym zaopiniowaniu projektu zmiany planu przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną na posiedzeniu zdalnym w dniu 4 kwietnia 2025 r., projekt został przedłożony do opiniowania i uzgadniania pismami z dnia 29 kwietnia 2025 r. Znak IGP.6721.6.24.MA

8. Projekt zmiany planu, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, został przedłożony do konsultacji społecznych w dniach od 17 czerwca 2025 r. do 16 lipca 2025 r. Szczegółowy raport z konsultacji społecznych został dołączony do dokumentacji planistycznej.

Konsultacje przeprowadzono w formie:

- Zbierania uwag w dniach 17 czerwca 2025 r. do 16 lipca 2025 r.

- Dyżurów projektanta w dniach 27 czerwca i 4 lipca 2025 r. w godz. 15:00 – 16:00, w Sali konferencyjnej Urzędu Miasta w Ząbkowicach Śląskich, ul. 1 Maja 15

- Spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu zmiany planu, w dniu 27 czerwca 2025 r. o godzinie 16:00, w Sali konferencyjnej Urzędu Miasta w Ząbkowicach Śląskich, ul. 1 Maja 15

1. Z konsultacji społecznych sporządzono protokoły. W czasie konsultacji społecznych do projektu zmiany planu nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z wymogami art. 55 ust. 3 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 ze zm.), poniżej przedstawiam podsumowanie zawierające uzasadnienie przyjętego dokumentu.

Propozycje rozwiązań sprzyjających ochronie środowiska alternatywnych do rozwiązań planu.

1. Zgodnie z art. 51 ustęp 2, punkt 3, litera b, ustawy z dnia 3 października *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz.U.2024 poz. 1112 z późn. zm.), prognoza oddziaływania na środowisko powinna przedstawiać, biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej od tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

2. W zakresie rozstrzygnięć przestrzennych ustalenia projektu planu uwzględniają zasadniczo ustalenia obowiązującego planu miejscowego. „Nowe” ustalenia zagospodarowania przestrzennego wynikają z konkretnych wniosków właścicieli nieruchomości i zamierzeń gminy. W związku z tym nie proponuje się rozwiązań alternatywnych.

3. Wskazania kompensacyjne, które polegają na odtworzeniu zniszczonych płatów siedlisk przyrodniczych nie mają tu zastosowania. Obszar zmiany planu obejmuje teren w przeważającej części zainwestowane lub przesądzone w dotychczasowych opracowaniach planistycznych. W obszarze zmiany planu i w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują udokumentowane stanowiska i siedliska roślin i zwierząt chronionych.

Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko:

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu ma na celu uwzględnienie możliwości rozwoju istniejącego przedsiębiorstwa, zgodnie

z aktualnym Studium oraz uporządkowanie gospodarki przestrzennej. Dokonywana zmiana umożliwi zagospodarowanie terenu zgodnie z wolą właścicieli nieruchomości. W projekcie zmiany planu ustalono następujące przeznaczenie terenu o symbolu UL-PP-PS:

- podstawowe: teren usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
- uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.

W ramach określonego w zmianie planu miejscowego 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:

- urządzenia budowlane,
- sieci i przewody infrastruktury technicznej,
- miejsca postojowe usytuowane na terenie działki budowlanej,
- wewnętrzne dojazdy, drogi pożarowe i place,
- wolnostojące urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej: do 150 kW, wykorzystujące do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego.

Obszar zmiany planu, w części zabudowany, posiada korzystne uwarunkowania fizjograficzne dla zainwestowania, nie występują obszary chronione. Realizacja ewentualnej nowej zabudowy, w zakresie oddziaływania na środowisko, wiąże się z przekształceniem powierzchni ziemi. Degradacji ulegnie wierzchnia warstwa gleby. W miejscach powstania trwałych obiektów i utwardzonych nawierzchni zniszczona zostanie istniejąca roślinność. Jest to teren o niskiej wartości przyrodniczej. Teren znajduje się poza obszarami objętymi formami ochrony, nie jest z nimi powiązany. Realizacja funkcji usługowych i produkcyjnych wiąże się z emisjami zanieczyszczeń energetycznych do powietrza, powstawaniem ścieków i odpadów oraz przyniesie wzrost zużycia wody, energii i paliw. W obszarze zmiany planu nie występują chronione siedliska i stanowiska roślin i zwierząt – nie ma potrzeby ustalania kompensacji przyrodniczej.

Ustalenia zmiany planu nie spowodują strat w środowisku przyrodniczym, w zakresie zniszczenia cennych zbiorowisk gruntów rolnych, zagrożeń dla zdrowia i bezpieczeństwa ludzi. Teren jest dobrze skomunikowany, uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej. Przy założeniu zachowania przepisów dotyczących ochrony środowiska i wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną nie przewiduje się znaczących oddziaływań na środowisko. Ustalenia zmiany planu dopuszczają źródła energii odnawialnej, wykorzystujące energię słoneczną.

Ustalenia zmiany planu zawierają podstawowe ustalenia minimalizujące negatywny wpływ na środowisko, dotyczące ochrony środowiska, w tym środowiska wodno-gruntowego, ochrony powietrza oraz zdrowia ludzi:

·Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej i usługowej nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność gospodarczą i usługową posiada tytuł prawny;

·Na obszarze zmiany planu wyklucza się magazynowanie, składowanie i przetwarzanie odpadów; dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie (czasowe gromadzenie) odpadów, powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej i usługowej.

·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.

Teren nie podlega ochronie akustycznej.

Proponuje się zapisy mające na celu zapobieganie, ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko:

- z terenu parkingów oraz infrastruktury, jak i innych terenów narażonych na zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi i chemicznymi, wody deszczowe odprowadzić poprzez urządzenia umożliwiające podczyszczanie wód;
- powierzchnia biologicznie czynna nie powinna uwzględniać parkingów i powierzchni na dachach;
- powierzchnię biologicznie czynną winny stanowić tereny zieleni;
- stosowanie w ciągach drzew i krzewów gatunków rodzimych.

Ustalenia zagospodarowania przestrzennego wynikają z istniejącego zagospodarowania terenu, wniosków właścicieli nieruchomości i zamierzeń gminy. W związku z tym nie proponuje się rozwiązań alternatywnych. Wskazania kompensacyjne, które polegają na odtworzeniu zniszczonych płatów siedlisk przyrodniczych nie mają tu zastosowania. Obszar zmiany planu obejmuje teren w dużej części zainwestowany o przesądzonym już zagospodarowaniu terenu. W obszarze planu i w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują udokumentowane stanowiska i siedliska roślin i zwierząt chronionych.

Opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58

W czasie trwania procedury opracowania zmiany planu miejscowego, uzyskano uzgodnienia dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko:

·Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu (pismo nr WSI.411.53.2025.KM/AP z dnia 13 lutego 2025 r.);

·Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ząbkowicach Śląskich (pismo nr ZNS.9022.1.4.2025. z dnia 6 marca 2025 r.).

Projekt zmiany planu został zaopiniowany przez:

·Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska we Wrocławiu (pismo nr WSI.410.163.2025.AP z dnia 19 maja 2025 r.),

·Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ząbkowicach Śląskich (pismo nr ZNS.9022.2.10.2025. z dnia 30 maja 2025 r.).

·Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska Delegatura w Legnicy (pismo znak: DW/ldz./442/2025 z dnia 12 maja 2025 r.).

Zgłoszone uwagi i wnioski.

W czasie konsultacji społecznych w dniach od 17 czerwca 2025 r. do 16 lipca 2025 r. do prognozy oddziaływania na środowisko – nie wpłynęły żadne uwagi.

Ustalenia planu dotyczące oddziaływań transgranicznych.

Transgraniczne oddziaływanie na środowisko, o którym mowa w art. 51 ust.2, pkt 1d ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz.U.2024 r. poz. 1112 ze zm.) oceniane jest w aspekcie granic międzynarodowych. Województwo dolnośląskie graniczy od południa z Republiką Czeską. Odległość przedmiotowego terenu od granicy czeskiej wynosi 22 km. Obszar planu nie jest powiązany z terenami przygranicznymi funkcjonalnie czy przyrodniczo, np. systemem wodnym lub systemem terenów chronionych. Pozwala to stwierdzić, że nie wystąpi oddziaływanie, wpływające negatywnie na stan środowiska w kraju sąsiadującym.

Propozycje dot. metod i częstotliwości przeprowadzenia monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu

Zakłada się analizę skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu w ramach oceny aktualności dokumentów planistycznych, do przeprowadzania której zobligowany jest Burmistrz w trybie przewidzianym art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.). Zgodnie z tym zapisem, Burmistrz przekazuje Radzie Miejskiej wyniki analiz co najmniej raz w czasie kadencji Rady. Inne metody analizy skutków

realizacji ustaleń planu winny zostać określone w trakcie realizacji dokumentu, stosownie do potrzeb, w zależności od intensywności i rodzaju zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie przeprowadzania kontroli realizacji ustaleń zmiany planu szczególną uwagę należy zwrócić na prawidłowe rozwiązania w zakresie spełnienia wymogów ładu przestrzennego, niewprowadzanie uciążliwych i konfliktogennych funkcji na terenach zabudowy mieszkaniowej i w jej sąsiedztwie. W kontekście planowanego zagospodarowania zasadny jest monitoring takich komponentów środowiska, jak klimat akustyczny i jakość powietrza.

Wpływ ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, wynikający z ich realizacji powinien być monitorowany, aby między innymi określić na wczesnym etapie nieprzewidziany, niepożądany wpływ oraz aby mieć możliwość podjęcia odpowiedniego działania naprawczego. Stosownie do potrzeb, można wykorzystywać istniejące systemy monitoringu, dla uniknięcia jego powielania. Zgodnie z art. 25 ustawy *Prawo ochrony środowiska* z dnia 27 kwietnia 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.).

Źródłem informacji o środowisku jest w szczególności państwowy monitoring środowiska. Na podstawie art. 28 ww. ustawy, do pomiaru poziomu substancji lub energii w środowisku oraz wielkości emisji, do gromadzenia i przetwarzania danych z zachowaniem zasad określonych w ustawie i nieodpłatnego udostępniania informacji na potrzeby państwowego monitoringu środowiska zobligowane są podmioty korzystające ze środowiska, obowiązane do tego z mocy prawa oraz na mocy decyzji. Dane te winny być wykorzystane także w ocenie aktualności planu.

Wyniki prowadzonego monitoringu prezentowane są corocznie w formie ogólnodostępnej publikacji. Źródłami danych w tym zakresie mogą też być: Wojewódzka Baza Danych (prowadzona przez Marszałka Województwa), źródła administracyjne wynikające z obowiązków sprawozdawczych lub zapisów ustawowych (decyzje, zezwolenia, pozwolenia) czy badania statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego. System monitorowania zmian zachodzących w omawianej przestrzeni powinien się opierać na okresowej ocenie przeglądu i rejestracji zmian w zagospodarowaniu przestrzennym tych obszarów.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska Ząbkowic Śląskich uchwała plan miejscowy, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej ustalonych w planie.

W związku z powyższym przedkładam:

1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu miejscowego w skali 1:1000.
3. Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Sporządził: Główny specjalista ds. planowanie przestrzennego - Monika Ambicka