

**UCHWAŁA NR XXXI/205/2016
RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH**

z dnia 31 sierpnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ząbkowice Śląskie dla terenów położonych w obrębie wsi Jaworek.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446), w związku z uchwałą Nr LIX/63/2014 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 25 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ząbkowice Śląskie dla terenów położonych w obrębie wsi Jaworek, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie przyjętego uchwałą Nr VI/19/2010 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 2 czerwca 2010 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ząbkowice Śląskie dla terenów położonych w obrębie wsi Jaworek.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego oznaczono na rysunku zmiany planu miejscowego, stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu miejscowego sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący integralną część zmiany planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu miejscowego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń zmiany planu miejscowego.

§ 2. Ilekroć w uchwale i na rysunku zmiany planu jest mowa o:

- 1) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji zmiany planu winno stać się dominującą formą wykorzystania ponad 50 % powierzchni terenu;
- 2) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej;
- 3) **infrastrukturze drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:
 - a) chodniki, ciągi piesze i place piesze,
 - b) ciągi pieszo-rowerowe, drogi rowerowe,
 - c) ciągi pieszo-jezdne,
 - d) dojazdy i drogi pożarowe, place manewrowe,
 - e) parkingi;
- 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: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych oraz ich zadaszeń (z przedsionkami), ganków (w tym obudowanych i podcieniowych), wykuszy, loggii, balkonów, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy;

- 5) **wysokości okapu / kalenicy** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu okapu / kalenicy;
- 6) **wysokości elewacji / atyki** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji / krawędzi atyki budynku z dachem płaskim, którego kąt nachylenia połaci jest mniejszy od 12°.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu miejscowego:

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia cyfrowe i literowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunek zmiany planu miejscowego.

2. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku zmiany planu miejscowego linie rozgraniczające.

3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami cyfrowym i literowymi.

4. Symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe – przeważające na danym terenie.

5. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu dopuszcza się obiekty budowlane i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przeznaczenia terenu oraz z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności: obiekty budowlane, urządzenia i przewody uzbrojenia terenu, obiekty infrastruktury drogowej, obiekty małej architektury, miejsca wypoczynku i zieleni.

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem **1MN** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowa, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, drogi wewnętrzne, mała architektura.

2. Usługi dopuszcza się wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem **1KD D** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny drogi publicznej – część pasa drogowego drogi publicznej klasy dojazdowej D1/2;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: urządzenia i budowle infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 7. 1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem **MN** podlega ochronie przed hałasem jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Uciążliwości wynikające z działalności gospodarczej oraz funkcjonowania obiektów i instalacji infrastruktury technicznej nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność gospodarczą oraz użytkownik obiektów i instalacji infrastruktury technicznej posiada tytuł prawny.

§ 8. 1. Na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

2. Z terenów parkingów oraz infrastruktury, jak i innych terenów narażonych na zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi i chemicznymi, wody deszczowe odprowadzić poprzez urządzenia umożliwiające podczyszczanie wód, stosownie do wymagań przepisów odrębnych.

3. Gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się zielen szpalerową wzdłuż granic działek budowlanych oraz wzdłuż wyodrębniających się funkcjonalnie i przestrzennie elementów zagospodarowania terenu, w tym infrastruktury drogowej.

§ 9. 1. Obszar zmiany planu miejscowego obejmuje krajobraz kulturowy związany z zabudową osiedlową jednorodzinną. 2. Zasady kształtowania krajobrazu kulturowego określają ustalenia rozdziału 5 i 6.

§ 10. Na obszarze zmiany planu miejscowego nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 11. 1. Ochronie podlegają zabytki archeologiczne oraz odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych. 2. Zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku z występowaniem lub ujawnieniem w trakcie prac budowlanych zabytków archeologicznych, określają przepisy odrębne.

§ 12. Na obszarze zmiany planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej oraz zasady ochrony krajobrazu kulturowego.

Rozdział 5.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy.

§ 13. 1. Usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek zmiany planu miejscowego oraz parametry określone w rozdziale 6.

2. Budynki usytuować równolegle lub prostopadle do wyznaczonej na rysunku zmiany planu miejscowego linii zabudowy.

3. Poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, infrastruktury drogowej oraz budowli sportu i rekreacji.

4. Na dachach i poza budynkami dopuszcza się lokalizację instalacji wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: w rozwiązaniach architektonicznych budynków stosować wysoki stromy dwuspadowy lub wielospadowy dach, o symetrycznych układach połaci i kalenicy, ze szczytami – pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym; w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie: elementów wzbogacających bryłę budynku i dachu (lukarny i dodatkowe dachy ze szczytami oraz wysunięte w rzucie elementy budynku – ganki, przedsionki, strefy wejściowe), przeszklonych elewacji, okładzin z kamienia lub z cegły klinkierowej; dopuszcza się monochromatyczną kolorystykę ścian elewacji budynków.

§ 14. Ustala się następujące maksymalne wysokości budowli i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) maksymalna wysokość projektowanych stacji transformatorowych oraz obiektów, urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych i gazowych, bez masztów i słupów: 3,5 m;
- 2) maksymalna wysokość projektowanych masztów i słupów: 12 m.

Rozdział 6.

Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem 1MN ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 0,50;
- 2) wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 0,25;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40 %;
- 4) maksymalna wysokość kalenicy, z wyjątkiem wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: 10 m;
- 5) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub attyki budynku, z wyjątkiem wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: 6 m;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: 5 m;
- 7) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub attyki wolnostojących budynku gospodarczych i garaży: 3,5 m;
- 8) maksymalna wysokość elewacji obiektów małej architektury: 4,5 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji budynku wzdłuż frontu działki: 18,5 m;
- 10) dach: stromy; dopuszcza się dach płaski lub taras na powierzchni nie przekraczającej 25% powierzchni zabudowy budynku;
- 11) kolor dachówki: czerwony, ceglasty;
- 12) kąt nachylenia połaci dachu stromego: budynków, o których mowa w pkt 5 i 6: od 35° do 50°; budynków, o których mowa w pkt 7 i 8: od 12° do 45°;
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczającej przy granicy obszaru objętego zmianą planu w granicach od 4 m do 10 m.

Rozdział 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 16. Na terenie zmiany planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 17. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 10 m²;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 3 m;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Obsługa komunikacyjna terenów z istniejących i planowanych dróg w otoczeniu obszaru zmiany planu miejscowego oraz od drogi klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KD D – w części zlokalizowanej w granicach obszaru zmiany planu miejscowego.

2. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających drogi klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KD D, określa się w granicach od 0 m do 10 m.

3. W pasie drogowym drogi 1KD D lokalizować określone przepisami odrębnymi elementy przekroju drogowego, a także znaki oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu.

4. Dla dróg wewnętrznych dopuszczonych na terenie 1MN ustala się: szerokość pasa drogowego nie może być mniejsza niż 8 m; szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 5 m.

§ 19. 1. W granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Minimalną liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki: na potrzeby zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe /1 mieszkanie; na potrzeby usług – 1 miejsce postojowe / na każde rozpoczęte 40 m² p.u.

3. Miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnić w minimalnych ilościach, analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu.

4. Miejsca parkingowe na terenach, o których mowa w ust. 2, realizować w formie stanowisk postojowych, usytuowanych zarówno na terenie działki, jak i w garażach.

§ 20. 1. W zakresie uzbrojenia terenów, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych, dopuszcza zaopatrzenie w wodę z indywidualnej studni;
- 2) odprowadzanie ścieków do w sposób indywidualny do przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych lub do zbiorników bezodpływowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się odprowadzenie ścieków do istniejących sieci kanalizacyjnych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub do gruntu (we własnym zakresie);
- 4) dostawę energii elektrycznej i gazu z sieci i urządzeń energetycznych;
- 5) obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej;
- 6) ogrzewanie budynków – z indywidualnych instalacji grzewczych, wykorzystujących jako źródło ciepła: gaz, energię elektryczną, olej opałowy oraz paliwo stałe, spalane w kotłach ekologicznych i niskoemisyjnych.

2. Magazynowanie i zbieranie odpadów lokalizować w miejscach określonych wymogami przepisów Prawo budowlanego.

3. Dopuszcza się zasilanie zabudowy w energię elektryczną z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

4. Urządzenia i sieci telekomunikacyjne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. Odległości obiektów infrastruktury od pasa drogowego, określają przepisy odrębne.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 21. Na terenie objętym ustaleniami zmiany planu miejscowego nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 11.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 22. Na obszarze zmiany planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Rozdział 12.

Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

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

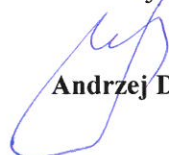
Rozdział 13.

Przepisy końcowe.

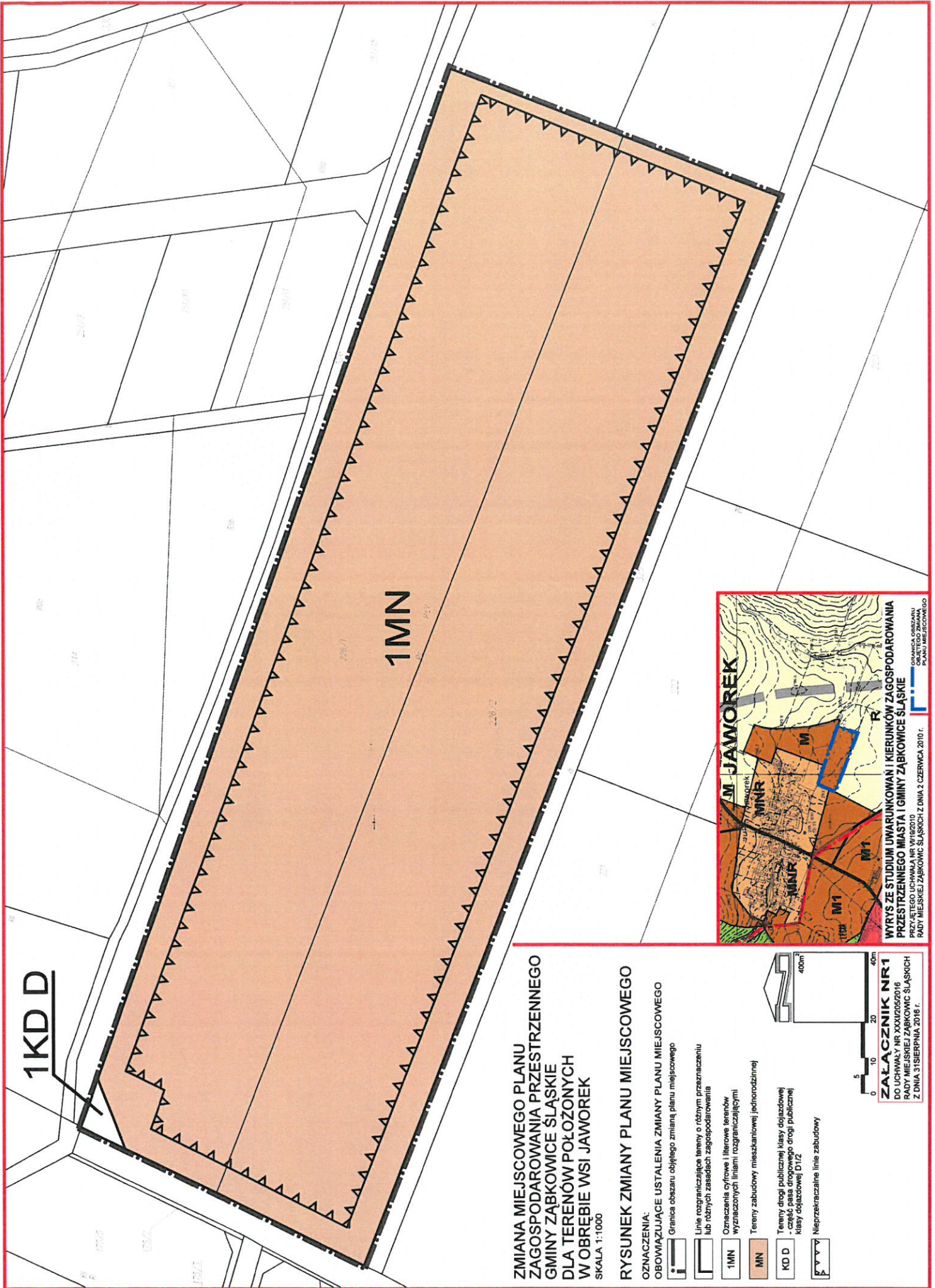
§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej



Andrzej Dominik



1KD D

1MN

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE WSI JAWOREK
 SKALA 1:1000

RYСУNEK ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO

OZNACZENIA:

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO

— Granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego

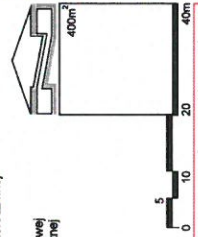
— Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

1MN — Oznaczenia cyfrowe i literowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

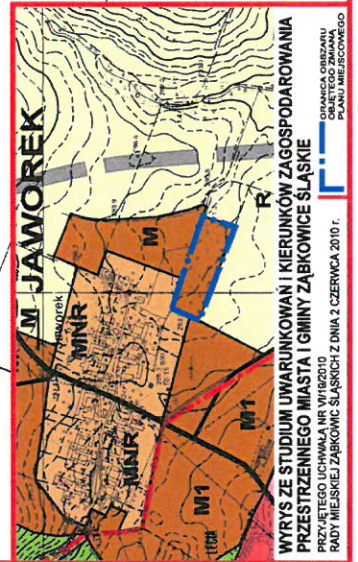
MN — Tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej)

KD D — Tereny drogi publicznej (kiasy dojazdowej - część pasa drogowego drogi publicznej) Kiasy dojazdowej D172

— Nieprzeznaczalne linie zabudowy



ZALĄCZNIK NR1
 DO UCHWAŁY NR XXIV/052/2016
 RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH
 Z DNIA 31 SIERPNIA 2016 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE
 PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR W19/2010
 RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH Z DNIA 2 CZERWCA 2010 r.
 GRANICA OBRZĘDU PLANU MIEJSCOWEGO

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXXI/205/2016
Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich
z dnia 31 sierpnia 2016 roku

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego gminy Ząbkowice Śląskie dla terenów położonych w
obrębie wsi Jaworek.

W związku z brakiem uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Ząbkowice Śląskie dla terenów położonych w obrębie wsi Jaworek ,
wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 czerwca 2016 r. do 18 lipca 2016 r wraz
z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXXI/205/2016
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich
z dnia 31 sierpnia 2016 roku

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH
FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ząbkowice Śląskie dla terenów położonych w obrębie wsi Jaworek., nie wystąpią inwestycje, które należą do zadań własnych gminy.

UZASADNIENIE

Podstawą sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ząbkowice Śląskie dla terenów położonych w obrębie wsi Jaworek jest uchwała Nr LIX/63/2014 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 25 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ząbkowice Śląskie dla terenów położonych w obrębie wsi Jaworek.

Głównym celem opracowania zmiany planu miejscowego jest skorygowanie zasad zagospodarowania dla terenów położonych w obrębie wsi Jaworek, objętych dotychczas miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Jaworek – gmina Ząbkowice Śląskie (Uchwała nr III/14/2001 Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich z dnia 27 marca 2001 r.).

Zmiana planu została sporządzona zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), w szczególności z zasadami określonymi w art. 1 ust. 2, w pełni uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Powyższe zasady zostały uwzględnione w następujący sposób:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:

- określenie przeznaczenia terenu – terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z niezbędnym układem komunikacyjnym – zgodnie z postanowieniami suikzp;
- określenie zasad kształtowania zabudowy oraz jej usytuowania z uwzględnieniem charakteru otoczenia (układu ruralistycznego wsi Jaworek) i jego uwarunkowań;
- określenie parametrów kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, właściwych dla charakteru przestrzennego osiedla.

Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- określenie parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- określenie zasad kształtowania krajobrazu kulturowego, związanego z zabudową osiedlową.

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

- określenie standardu ochrony przed hałasem;
- określenie zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami, w tym zanieczyszczeniami ropopochodnymi;
- określenie zasad gospodarki odpadami;
- określenie zasad kształtowania zieleni oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej.

Grunty rolne nie wymagają zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne.

Na obszarze planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

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

Na obszarze planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

Nie występują też obszary i obiekty zabytkowe.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

- określenie przeznaczenia terenu niestwarzającego zagrożenia dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz norm współżycia społecznego); ustalone przeznaczenie terenów obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- stworzenie warunków do zlokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sposób przestrzennie zorganizowany i zwarty – zgodnie z polityką przestrzenną władz miasta, zawartą w suikzp;
- stworzenie warunków do efektywnego i racjonalnego zagospodarowania terenu osiedla mieszkaniowego – w zakresie intensywności wykorzystania terenów działek, właściwym dla terenu osiedla będącego rozwinięciem i kontynuacją układu przestrzennego wsi Jaworek.

Prawo własności:

Ustalenia zmiany planu nie naruszają prawa własności.

Ustalenia przewidują zagospodarowanie terenów określone przez zainteresowane osoby. Ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów wynikają z delegacji określonej w art. 1 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.

Potrzeby interesu publicznego poprzez określenie:

- przeznaczenia terenów – jako terenów zabudowy mieszkaniowej, przeznaczenia związanego z planowanym w tej części gminy podmiejskim osiedlem mieszkaniowym;
- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad usytuowania i kształtowania zabudowy;
- wskaźników zagospodarowania terenów oraz parametrów kształtowania zabudowy;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – obszar objęty zmianą planu przylega bezpośrednio do ukształtowanego historycznie układu przestrzennego wsi Jaworek, w pełni uzbrojonego.

Istnieją warunki do rozbudowy istniejącego uzbrojenia w ciągach dróg ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jaworek w granicach obrębu geodezyjnego (Uchwała nr VIII/57/2007 Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich z dnia 5 lipca 2007 r.), bezpośrednio przylegających do obszaru objętego zmianą planu.

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 zmiany planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy. Szczegółowa procedura prac nad zmianą planu została przedstawiona poniżej.

Wymagane procedurą elementy prac nad zmianą planu (ogłoszenie o rozpoczęciu prac nad planem, ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu) udostępniono na stronie internetowej Urzędu Miasta.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Prace nad projektem zmiany planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy. Szczegółowa procedura prac nad zmianą planu została przedstawiona poniżej.

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

Obszar objęty zmianą planu miejscowego związany jest z funkcjonującym układem przestrzennym wsi Jaworek – uzbrojonym w zakresie sieci wodociągowej.

Istnieją warunki do rozbudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę w obszarze objętym niniejszą zmianą planu poprzez przyłącza wodociągowe. Zapewniona zostanie odpowiednia ilość wody.

Spełnienie warunków zawartych w zakresie art. 1 ust. 3 i 4 ustawy.

Rozwiązania zawarte w zmianie planu miejscowego zapewniają, zarówno ochronę interesu publicznego (zgodnie z zasadami określonymi w polityce przestrzennej gminy oraz określonymi w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jak i indywidualną realizację jego ustaleń (budowy osiedla mieszkaniowego) – zgodnie z postulatami i wnioskami osób zainteresowanych.

Określone w zmianie planu miejscowego postanowienia są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie. Rozwiązania zawarte w studium uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w sposób określony w art. 1 ust. 4.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Gmina nie wykonała Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W związku z czym nie można stwierdzić o zgodności uchwalonego planu miejscowego z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Wpływ na finanse publiczne.

Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego będzie korzystna finansowo dla gminy w związku z wzrostem podatków od nieruchomości oraz możliwości wystąpienia opłaty z tytułu renty planistycznej.

W granicach obszaru zmiany planu miejscowego nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – układ dróg publicznych wraz z niezbędnym uzbrojeniem rozdzielczym przylegający bezpośrednio do osiedla, określony został ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jaworek w granicach obrębu

geodezyjnego (Uchwała nr VIII/57/2007 Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich z dnia 5 lipca 2007 r.).

Zmiana planu miejscowego została opracowana zgodnie z procedurą zawartą w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), z udziałem czynności, jak niżej:

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska Ząbkowice Śląskich podjęła uchwałę nr LIX/63/2014 z dnia 25 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ząbkowice Śląskie dla terenów położonych w obrębie wsi Jaworek.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 przed podjęciem uchwały wykonano analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie, zatwierdzonym Uchwałą Nr VI/19/2010 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 2 czerwca 2010r., przedkładany do uchwalenia projekt zmiany planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ząbkowice Śląskie.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu, z określonym terminem składania wniosków do zmiany planu, ukazało się w miejscowej prasie w dniu 3 grudnia 2015r., na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz stronie internetowej Urzędu Miasta.

Pismami z dnia 27 listopada 2015r. r. Znak: IGP.6722.1.2.2015.GG zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu instytucje i organy, właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany planu. Jednocześnie wystąpiono odrębnymi zawiadomieniami do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Do opracowanego projektu zmiany planu dołączono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu.

Pismami z dnia 22 marca 2016r. Znak IGP.6722.1.2.2015/16 wystąpiono do poszczególnych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu zmiany planu, który po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 czerwca do 18 lipca 2016r.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu odbyła się 12 lipca 2016r. Z dyskusji sporządzono protokół.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu w terminie do 2 sierpnia 2016r. nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z wymogami 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 z 2016 r. poz.353), informuje:

1. Udział społeczeństwa w postępowaniu dotyczącym przeprowadzenia strategicznych ocen oddziaływania na środowisko, o których mowa w art. 46 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 z 2016r. poz. 353), został, zgodnie z art. 54 ust. 3 w/w ustawy, zapewniony stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) z uwzględnieniem art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r.
2. Obszar objęty zmianą planu dotyczy działek 226/1 i 226/2 położonych we wsi Jaworek i obejmuje powierzchnię ok. 3,02 ha. Teren opracowania jest płaski, nie zmieniony antropogenicznie. Położony jest na obrzeżu terenów zabudowy, więc nie dotyczą go zagrożenia związane z emisją niską i

zanieczyszczenia komunikacyjne. Nie występują tutaj surowce mineralne. Nie stwierdzono występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

3. Obszar zmiany planu charakteryzują wysokie wartości krajobrazowe ze względu na udział zieleni wysokiej, otaczającej tereny rolne i powiązania widokowe z doliną Grabnika. Występuje krajobraz wiejski terenów otwartych, ale graniczący już ze strefą współczesnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4. W obszarze opracowania nie występują obiekty zabytkowe. Teren jest położony poza zabytkowym układem osadniczym.
5. Na terenie opracowania nie występują formy ochrony przyrody określone w ustawie o ochronie przyrody, takie jak obszary Natura 2000, obszary chronionego krajobrazu, rezerwy przyrody, zespoły przyrodniczo – krajobrazowe, użytki ekologiczne. Nie występują gatunki roślin chronionych. Teren zajmuje roślinność łąkowa z krzewami i drzewami. Od strony południowej działkę porasta wartościowy szpaler drzew w dobrym stanie zdrowotnym, o wysokiej wartości krajobrazowej i biocenotycznej w tym typowo rolniczym regionie.
6. Obszar zmiany planu położony jest w pobliżu lokalnych ciągów komunikacyjnych, obsługiwany drogą transportu rolnego i łatwy do uzbrojenia w podstawowe sieci infrastruktury technicznej.
7. Udostępnienie terenów wiązać się będzie z pracami ziemnymi w fazie budowy obiektów kubaturowych, komunikacji wewnętrznej i instalacji infrastruktury technicznej. Ze względu na płaski teren nie wystąpią znaczące przekształcenia ukształtowania terenu. Największa ingerencja w ukształtowanie terenu nastąpi w fazie realizacji inwestycji, poprzez powstanie wykopów i nasypów. Nastąpi przekształcenie powierzchni ziemi, zniszczenie szaty roślinnej, zdjęcie warstwy urodzajnej gleby. Konsekwencjami przeobrażenia terenu będzie zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej oraz zmniejszenie infiltracji wód.
8. Ustalenia zmiany planu w podstawowym zakresie gwarantują odpowiednie warunki zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska. Ze względu na wartości przyrodnicze ochrony wymaga istniejący drzewostan.
9. W czasie trwania procedury opracowania zmiany planu, uzyskano uzgodnienia dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko (RDOŚ: pismo nr WSI.411.437.2015.DK z dnia 16 grudnia 2015 r., oraz opinie RDOŚ (pismo: WSI.410.176.2016.KM z dnia 22 kwietnia 2016r.) opinię PPIS (pismo znak ZNS.601.03.2016 z dnia 22 kwietnia 2016r.). Ponadto projekt zmiany planu został przedłożony do zaopiniowania do Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska oraz do Dolnośląskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego. Swoje stanowisko Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska przedstawił w piśmie z dnia 30 marca 2016r. Znak DW-DL.7040.38.2015.Ip Ldz.255/2016.
10. Do prognozy oddziaływania na środowisko – wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 20 czerwca 2016r. do 18 lipca 2016r. uwag nie wniesiono.
11. Postępowania transgranicznego nie przeprowadzono.
12. Zakłada się kontrolę realizacji postanowień niniejszego planu miejscowego poprzez ocenę jego aktualności, przewidzianą w trybie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym zapisem, Burmistrz przekazuje Radzie Miejskiej wyniki analiz, po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich. Monitoring prowadzony przez Burmistrza powinien bazować na monitoringu z niższych etapów poziomu inwestycyjnego (np.: decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach czy decyzji budowlanych), które pozostają w dyspozycji RDOŚ, wojewodów, starostów czy dyrektora RDLP, a także na monitoringu prowadzonym przez WIOŚ w ramach państwowego monitoringu środowiska.

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 z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie oraz o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

Biorąc powyższe pod uwagę, a także przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskuję o zaakceptowanie przez Radę Miejską Ząbkowic Śląskich przedstawionego projektu uchwały i jej podjęcie.

W związku z powyższym przedkładam:

1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Zał. nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1:1000,
3. Zał. nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ząbkowice Śląskie dla terenów położonych w obrębie wsi Jaworek.
4. Zał. nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Wydział merytoryczny: Wydział Infrastruktury i Gospodarki Przestrzennej

Kierownik Wydziału: Wojciech Jankowski