

**UCHWAŁA NR XXXI/206/2016  
RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH**

z dnia 31 sierpnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta  
Ząbkowice Śląskie.**

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) 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/72/2015 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie, 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 części miasta Ząbkowice Śląskie.

2. Granice obszarów objętych zmianą planu miejscowego oznaczono na rysunkach zmian planu miejscowego, stanowiących załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunki zmiany planu miejscowego nr 1 i nr 2, sporządzone na mapach 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 miejscowego 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) **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;
- 4) **terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej**, oznaczonym symbolem MNU – należy przez to rozumieć przeznaczenie obejmujące:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
  - b) zabudowę usługową;
- 5) **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;
- 6) **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;
- 7) **wysokości elewacji / attyki** – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji / krawędzi attyki budynku z dachem płaskim, którego kąt nachylenia połaci jest mniejszy od  $12^{\circ}$ .

§ 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. Dla terenów oznaczonych na rysunkach zmiany planu miejscowego nr 1 i nr 2 symbolami **1MNU** i **2MNU** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zieleni urządzonej, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, w tym parkingi, mała architektura.

§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu miejscowego nr 2 symbolami **1MN** – **4MN** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zieleni urządzonej, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, w tym parkingi, mała architektura.

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego nr 2 symbolem **1U** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zieleni urządzonej, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, w tym parkingi, mała architektura.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny drogi publicznej klasy dojazdowej D1/2;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna.

### **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.**

§ 9. 1. W zakresie ochrony przed uciążliwościami hałasu, ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolem 1MN – 4MN podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolem 1MNU i 2MNU podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Pozostałe tereny objęte zmianą planu miejscowego nie podlegają ochronie przed hałasem.

3. 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.

§ 10. 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 zieleń szpalerową na obrzeżach wyznaczonych terenów, oraz wzdłuż granic działek budowlanych oraz wzdłuż wyodrębniających się funkcjonalnie i przestrzennie elementów zagospodarowania terenu.

§ 11. W obszarze zmiany planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy określić zasady ochrony krajobrazu kulturowego.

§ 12. 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.**

§ 13. W obszarze zmiany planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy określić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

### **Rozdział 5.**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy.**

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

2. Poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, infrastruktury drogowej.

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

§ 15. 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: 15 m.

#### **Rozdział 6.**

##### **Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy.**

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

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1– 0,90;
- 2) wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 0,35;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35 %;
- 4) maksymalna wysokość kalenicy, z wyjątkiem wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: 11 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 budynków gospodarczych i garaży: 3,5 m;
- 8) maksymalna wysokość elewacji obiektów małej architektury: 4,5 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji budynku wzdłuż frontu działki: 21,5 m;
- 10) dach: stromy; dopuszcza się dach płaski lub taras na powierzchni nie przekraczającej 25% powierzchni zabudowy budynku;
- 11) kąt nachylenia połaci dachu stromeego:
  - a) budynków, o których mowa w pkt 5 i 6: od 35° do 45°;
  - b) budynków, o których mowa w pkt 7 i 8: od 12° do 45°;
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii rozgraniczającej przy granicy obszaru objętego zmianą planu miejscowego: w granicach od 4 m do 10 m.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem **2MNU** ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 75 %;
- 2) maksymalna wysokość elewacji obiektów małej architektury: 3,5 m.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu miejscowego symbolami **1MN – 4MN** ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 75 %;
- 2) maksymalna wysokość elewacji obiektów małej architektury: 3,5 m.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem **1U** ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50 %;
- 2) maksymalna wysokość elewacji obiektów małej architektury: 4,5 m.

## **Rozdział 7.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.**

§ 20. Na terenie zmiany planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

## **Rozdział 8.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

§ 21. 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 m<sup>2</sup>;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 3 m;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60<sup>o</sup> do 120<sup>o</sup>.

## **Rozdział 9.**

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

§ 22. 1. Obsługa komunikacyjna terenu 1 MNU z istniejących dróg w otoczeniu obszaru zmiany planu miejscowego – zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania.

2. Obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami 1MN – 4MN, 2MNU oraz 1U z istniejących dróg – zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania oraz od drogi 1KD D.

§ 23. 1. Szerokość pasa drogowego drogi 1KD D w liniach rozgraniczających określa się w granicach od 8 m do 21 m.

2. 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.

§ 24. 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:

- a) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe /1 mieszkanie;
- b) na potrzeby usług – 1 miejsce parkingowe / na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> 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 na terenie działki lub w garażach.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych,
- 2) odprowadzanie ścieków do istniejących sieci kanalizacyjnych; dopuszcza się odprowadzenie ścieków w sposób indywidualny do przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych lub do zbiorników bezodpływowych;
- 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.**

§ 26. Na terenach objętych 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.**

§ 27. Na terenach oznaczonych symbolami 1MN – 4MN, 2MNU oraz 1U ustala się zakaz lokalizacji budynków.

#### **Rozdział 12.**

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

§ 28. 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.**

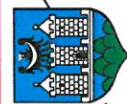
##### **Przepisy końcowe.**

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich.

§ 30. 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 CZĘŚCI MIASTA ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE

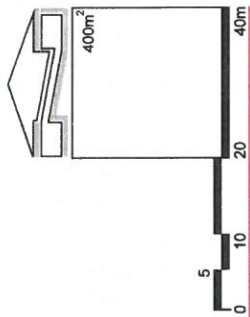
NR 1

SKALA 1:1000

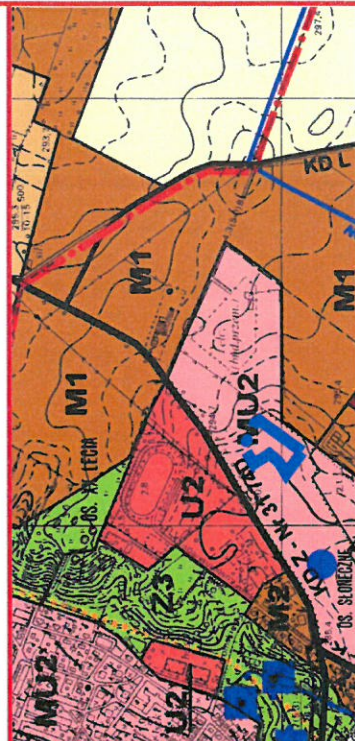
## RYСУNEK ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO

OZNACZENIA:  
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO

- Granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1MNU  
Oznaczenia cyfrowe i literowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi
- MNU  
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
- Nieprzekraczalne linie zabudowy



**ZALĄCZNIK NR1**  
DO UCHWAŁY NR XXXI/206/2016  
RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWICE ŚLĄSKICH  
Z DNIA 31 SIERPNIA 2016 r.

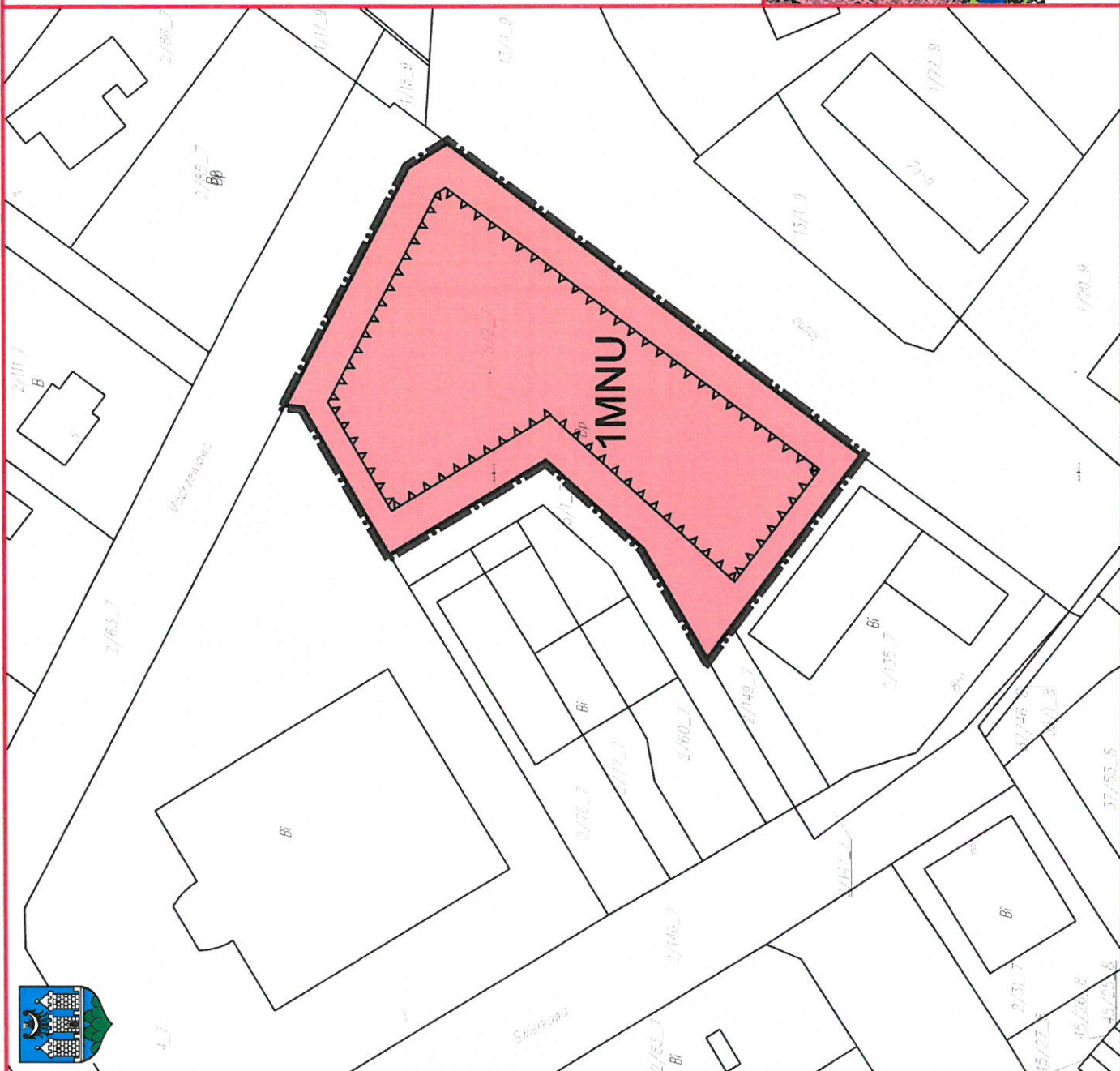


**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE**

PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR VI/19/2010

RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWICE ŚLĄSKICH Z DNIA 2 CZERWCA 2010 r.

GRANICA OBSZARU  
OBJĘTEGO ZMIANĄ  
PLANU MIEJSCOWEGO







Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXXI/206/2016  
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich  
z dnia 31 sierpnia 2016 roku

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie

W związku z brakiem uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie , 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.

**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 części miasta Ząbkowice Śląskie nie wystąpią inwestycje, które należą do zadań własnych gminy.

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie po stronie gminy mogą wystąpić zobowiązania związane z przebudową drogi (ul. Rubinowa), oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD D1/2.

Inwestycja, o której mowa wyżej, będzie finansowane ze środków budżetowych. Przyjmuje się, że gmina w miarę możliwości będzie ubiegać się o pozyskanie środków pozabudżetowych na realizację w/w inwestycji. W wypadku pozyskania funduszy z tych źródeł, zasady finansowania w/w zadań zmienią się odpowiednio do uzyskanych funduszy.

## UZASADNIENIE

Podstawą sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie jest uchwała Nr LIX/72/2015 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie.

Głównym celem opracowania zmiany planu miejscowego jest skorygowanie zasad zagospodarowania dla terenów położonych w rejonie Osiedla Wschód (Ząbkowice Śląskie), objętych dotychczas miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbkowice, uchwalonym uchwałą nr XLVII/75/2013 rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich z dnia 29 sierpnia 2013 r.

Zmiana planu została sporządzona zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o panowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami), 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 oraz zabudowy usługowej, tereny zabudowy usługowej, tereny drogi publicznej – w zgodzie z postanowieniami suikzp;
- określenie zasad kształtowania zabudowy oraz jej usytuowania z uwzględnieniem charakteru obszaru opracowania i jego otoczenia (tereny o charakterze usługowym i mieszkaniowym – podlegające przebudowie, położone w istniejącej strukturze przestrzennej miasta);
- określenie parametrów kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, właściwych dla charakteru przestrzennego obszar i jego uwarunkowań;
- określenie nowego parametru dla drogi KD-D, zgodnie z rzeczywistymi potrzebami miasta.

### **Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:**

- określenie parametrów kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego i zasad kształtowania zabudowy;
- określenie terenów wyłączonych z zabudowy.

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

- określenie dla poszczególnych terenów 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 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.

#### **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

W obszarze planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy określić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

- określenie przeznaczenia terenu nie stwarzającego 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 oraz zabudowy usługowej, tereny zabudowy usługowej;
- określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

#### **Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:**

- stworzenie warunków do przebudowy terenu zdegradowanego poprzez wprowadzenie zabudowy uzupełniającej – zgodnie z polityką przestrzenną władz miasta, zawartą w suikzpj;
- stworzenie warunków do wykorzystania powstałych z ze zmniejszenia szerokości pasa drogowego terenów na cele komercyjne (stworzenie warunków do efektywnego i racjonalnego zagospodarowania terenów, będących we władaniu miasta);
- stworzenie warunków do efektywnego i racjonalnego zagospodarowania terenu zdegradowanego (nieużytkowanego) – w zakresie intensywności zabudowy właściwej dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

#### **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 oraz w przepisach odrębnych.

#### **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 – określonych jako: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, tereny drogi publicznej (wynikających z polityki przestrzennej miasta, określonej w suikzpj);
- zasad ochrony środowiska, przyrody;
- 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 jest obszarem uzbrojonym.

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 i przebudowywanym układem przestrzennym miasta – uzbrojonym w zakresie sieci wodociągowej.

Istnieją warunki do rozbudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę 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 (budowę obiektów usługowych) – 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 szacowaną się przewagą dochodów miasta nad wydatkami.

Dochody gminy będą wynikać ze sprzedaży gruntów oraz wzrostu podatków od nieruchomości.

Wydatki będą obejmowały przebudowę ul. Rubinowej.

**Plan został opracowany 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 Ząbkowic Śląskich podjęła uchwałę nr VII/72/2015 z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie przestąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie.

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 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.6722.1.3.2015.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.6722.1.3.2015/16 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 2016r. poz. 353), informuję:**

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. Celem projektu zmiany planu jest przeznaczenie działki nr 5/2, określonej dotychczas jako tereny U2 – usługi na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. O zmianę ustaleń dla terenu KDL 1 droga lokalna wystąpiono z urzędu. Zmiana ma polegać na obniżeniu kategorii drogi celem dostosowania do możliwości wynikających z istniejącej zabudowy i struktury władania terenem.
3. Na terenie opracowania nie występują formy ochrony przyrody określone w ustawie o ochronie przyrody, takie jak obszary Natura 2000, obszary chronionego krajobrazu, rezerваты przyrody, zespoły przyrodniczo – krajobrazowe, użytki ekologiczne. Nie występują udokumentowane stanowiska gatunków objętych ochroną ścisłą lub częściową roślin, grzybów i zwierząt oraz siedliska chronione. Na terenie mogą pojawić się jedynie drobne ssaki. Obszar zmiany planu jest skomunikowany i uzbrojony.
4. Ustalenia planu nie zmieniają proporcji terenów zainwestowanych, ponieważ już w obowiązującym planie ustalono ich przeznaczenie jako tereny usług i tereny dróg publicznych..
5. W obszarze zmiany planu brak jest uwarunkowań i ograniczeń rozwoju przestrzennego wynikających z cech i stanu środowiska fizycznego oraz z uwarunkowań prawnych. Obszar zmiany planu charakteryzują dobre warunki fizjograficzne dla zabudowy: teren płaski, dobre warunki gruntowo-wodne oraz klasyfikacja budowlana gruntów.
6. Na obszarze planu nie występują problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji

- planu.
7. Przeznaczenie na ustalone w zmianie planu cele mieszkaniowo – usługowe terenu i droga KDD nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko.
  8. Nie powstanie zagrożenie dla cennych siedlisk przyrodniczych i stanowisk gatunków roślin chronionych przepisami odrębnymi.
  9. Oddziaływania krótkoterminowe dotyczyć będą głównie emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery w fazie budowy obiektów na terenie 1 MNU. Oddziaływania długoterminowe dotyczyć będą w małym stopniu zniszczenia istniejącej szaty roślinnej i siedlisk zwierząt oraz zmiany powierzchni terenu.
  10. 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.411.435.2015.KM z dnia 18 grudnia 2015 r., oraz opinie RDOŚ (pismo: WSI.410.168.2016.DK z dnia 22 kwietnia 2016r.) opinię PPIS (pismo znak ZNS.601.04.2016 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.r. Znak DW-DL.7040.37.2015.Ip Ldz.257/2016
  11. Do prognozy oddziaływania na środowisko – wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 20 czerwca 2016r. do 18 lipca 2016r. uwag nie wniesiono.
  12. Postępowania transgranicznego nie przeprowadzono.
  13. 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 części miasta Ząbkowice Śląskie
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