



# MEMORANDUM INFORMACYJNE

WRAZ Z ANKIETĄ

NA POTRZEBY TESTOWANIA RYNKU  
WYKONAWCÓW ZAINTERESOWANYCH REALIZACJĄ  
PROJEKTU PARTNERSTWA  
PUBLICZNO - PRYWATNEGO PN :

*Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych  
na nieruchomości stanowiącej własność  
Gminy Ząbkowice Śląskie  
w formule partnerstwa publiczno- prywatnego*

*Ząbkowice Śląskie, maj 2019*

## SPIS TREŚCI

1. WPROWADZENIE - Zaproszenie do udziału w testowaniu rynku .....	3
2. OPIS PROJEKTU .....	5
2.1. DANE OGÓLNE PROJEKTU .....	5
2.1.1. PRZEDMIOT PROJEKTU .....	5
2.1.2. LOKALIZACJA (mapa zasadnicza) .....	6
2.1.3. PRZEZNACZENIE DZIAŁEK W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	10
2.1.4. PODSTAWY PRAWNE PRZEDSIĘWZIĘCIA .....	23
2.1.5. TRYB WYBORU PARTNERA PRYWATNEGO .....	23
2.1.6. ZAŁOŻENIA REGULACJI PRAWNEJ Z DOCELOWYM ODBIORCĄ .....	23
2.1.7. STRUKTURA FINANSOWA PROJEKTU .....	24
2.1.8. PROPONOWANY ZAKRES OBOWIĄZKÓW PARTNERA PRYWATNEGO .....	24
2.1.9. PROPONOWANY UDZIAŁ PODMIOTU PUBLICZNEGO W PRZEDSIĘWZIĘCIU .....	25
2.1.10. MECHANIZM WYNAGRADZANIA PARTNERA PRYWATNEGO .....	25
2.1.11. RYZYKA .....	26
3. ZAKŁADANY HARMONOGRAM REALIZACJI PROJEKTU .....	27
4. UDZIAŁ W TEŚCIE RYNKU .....	29

Niniejsze Memorandum informacyjne dla podmiotów potencjalnie zainteresowanych realizacją Przedsięwzięcia w modelu partnerstwa publiczno-prywatnego („Memorandum Informacyjne”) - nie stanowi oferty w myśl art. 66 Kodeksu Cywilnego, jak również nie jest ogłoszeniem w rozumieniu ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych.

Gmina Ząbkowice Śląskie jest zainteresowana pozyskaniem opinii, oczekiwań i warunków na jakich potencjalni Partnerzy Prywatni wzięliby udział we współpracy przy realizacji przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Ząbkowice Śląskie w formule partnerstwa publiczno-prywatnego” (zwanego dalej – zamiennie Przedsięwzięciem).

Przedstawione w Memorandum informacje mają charakter wstępny i mogą ulec zmianie np. po przedstawieniu oczekiwań przez potencjalnych Partnerów Prywatnych (zwanym dalej – zamiennie Partnerami Prywatnymi).

## 1. WPROWADZENIE - Zaproszenie do udziału w testowaniu rynku

Gmina Ząbkowice Śląskie zaprasza wszystkie zainteresowane podmioty do współpracy przy realizacji Przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Ząbkowice Śląskie w formule partnerstwa publiczno-privatnego”.

Test rynku jest etapem przedrealizacyjnym ww. Przedsięwzięcia w formule partnerstwa publiczno-privatnego. Celem testu jest uzyskanie opinii i informacji potencjalnie zainteresowanych podmiotów w zakresie realnych i jednocześnie efektywnych rozwiązań jego realizacji. Ewentualna umowa o partnerstwie publiczno - prywatnym zawarta zostanie na podstawie przepisów Ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-privatnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1834 ze zm. – zwanej dalej „ustawą o PPP”) po przeprowadzeniu postępowania zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1986 ze zm. – zwanej dalej „PZP”).

Z pomocą przeprowadzonego testu rynku Gmina Ząbkowice Śląskie dąży do wypracowania optymalnych rozwiązań dotyczących modelu realizacji Przedsięwzięcia i modelu jego finansowania, źródeł pochodzenia kapitału potrzebnego do sfinansowania Przedsięwzięcia, warunków finansowania, rodzajów zabezpieczeń finansowania, a także najważniejszych postanowień umowy o partnerstwie publiczno-privatnym. Ponadto uczestnicy testowania rynku zostaną poproszeni o rekomendacje w zakresie potencjalnie najkorzystniejszych w ich ocenie rozwiązań, które będą stanowiły podstawę dokonania korekty wstępnie przyjętych koncepcji.

W ramach niniejszego Przedsięwzięcia zakłada się, że Partner Privatny przejmie odpowiedzialność za realizację inwestycji, jej sfinansowanie (w tym zapewnienie źródeł finansowania), wybudowanie, utrzymanie oraz zarządzanie. Planuje się, że strona publiczna – Gmina Ząbkowice Śląskie zapewni docelowych odbiorców Przedsięwzięcia - najemców lokali, którzy będą ponosić opłaty z tytułu korzystania z efektu rzeczowego Przedsięwzięcia (lokali mieszkalnych), a w sytuacji gdy liczba tych najemców będzie mniejsza niż liczba lokali mieszkalnych powstałych w następstwie Przedsięwzięcia Gmina Ząbkowice Śląskie (podmiot publiczny) będzie zobowiązana do zawarcia umów najmu na te niezasiedlone lokale i ponoszenia opłat z tytułu ich wykorzystywania (najmu). Wynagrodzenie partnera prywatnego przyjmować więc będzie formę opłaty za dostępność. Najemcy lokali mieszkalnych będą uprawnieni do nabycia na własność wynajmowanych lokali mieszkalnych, a stosunkiem prawnym regulującym uprawnienie do korzystania z lokalu będzie umowa najmu instytucjonalnego lokalu z dojściem do własności. Gmina Ząbkowice Śląskie oczekuje skalkulowania czynszu najmu instytucjonalnego lokalu z dojściem do własności przez najemcę (przy zastrzeżeniu możliwości skorzystania przez najemców z dopłat wynikających z ustawy z dnia 20 lipca

2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania - Dz. U. z 2018 r., poz. 1540).

Zwracamy się do Państwa z prośbą o wypełnienie ankiety, której celem jest poznanie Państwa opinii co do optymalnego zakresu funkcjonalnego Przedsięwzięcia oraz akceptowanego modelu jego realizacji i zarządzania. Państwa sugestie i uwagi będą miały istotne znaczenie dla właściwej realizacji Przedsięwzięcia i przyczynią się do wypracowania najkorzystniejszych rozwiązań, uwzględniających korzyści zarówno strony prywatnej, jak i osiągnięcie celu publicznego.

Uzyskane od Państwa informacje zostaną zagregowane, aby zminimalizować możliwość identyfikacji podmiotów, które udzieliły na nie odpowiedzi, przy czym formularz ankietowy nie wymaga podpisu.

Ogłoszenie postępowania związane z wyborem Partnera Prywatnego planowane jest na marzec 2019 r., prosimy zatem o lekturę Memorandum oraz o odesłanie wypełnionej ankiety na wskazany poniżej adres w terminie do dnia **20 czerwca 2019 r.** pocztą elektroniczną na adres: **urząd@zabkowiceslaskie.pl**

Liczymy na Państwa zainteresowanie planowanym Przedsięwzięciem oraz udział w niniejszym badaniu.

Serdecznie zapraszam do współpracy

## 2. OPIS PROJEKTU

### 2.1. DANE OGÓLNE PROJEKTU

#### 2.1.1. PRZEDMIOT PROJEKTU

**Celem realizacji Przedsięwzięcia** jest zaprojektowanie oraz wykonanie robót budowlanych polegających na budowie na nieruchomościach stanowiących własność Gminy Ząbkowice Śląskie, oznaczonych w Ewidencji Gruntów i Budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Ząbkowicach Śląskich jako działki:

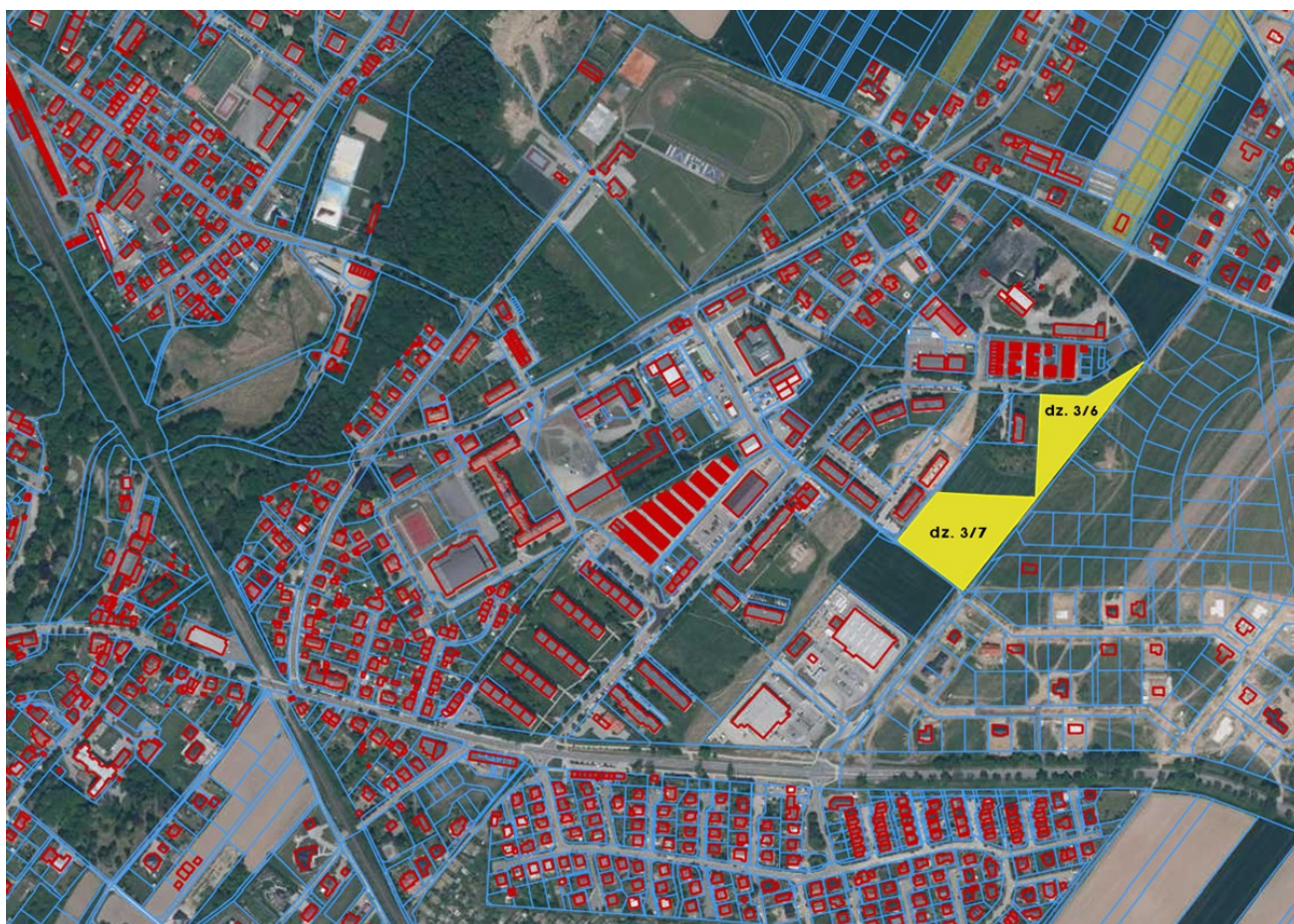
- nr 3/7, AM-9 Obręb Osiedle Wschód o powierzchni 0.9654 ha, Księga Wieczysta nr SW1Z/00064694/8, położona w Ząbkowicach Śląskich ,
- nr 3/6, AM-9 Obręb Osiedle Wschód o powierzchni 0.5678 ha, Księga Wieczysta nr SW1Z/00064694/8, położona w Ząbkowicach Śląskich.

wielorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z zagospodarowaniem z łączną liczbą 48 lokali mieszkalnych, przeznaczonych na wynajem oraz utrzymywanie tych budynków i zarządzanie przez okres nie krótszy niż 15 lat i nie dłuższy niż 30 lat od daty ich wybudowania, a następnie przeniesienie własności lokali na rzecz ich najemców.

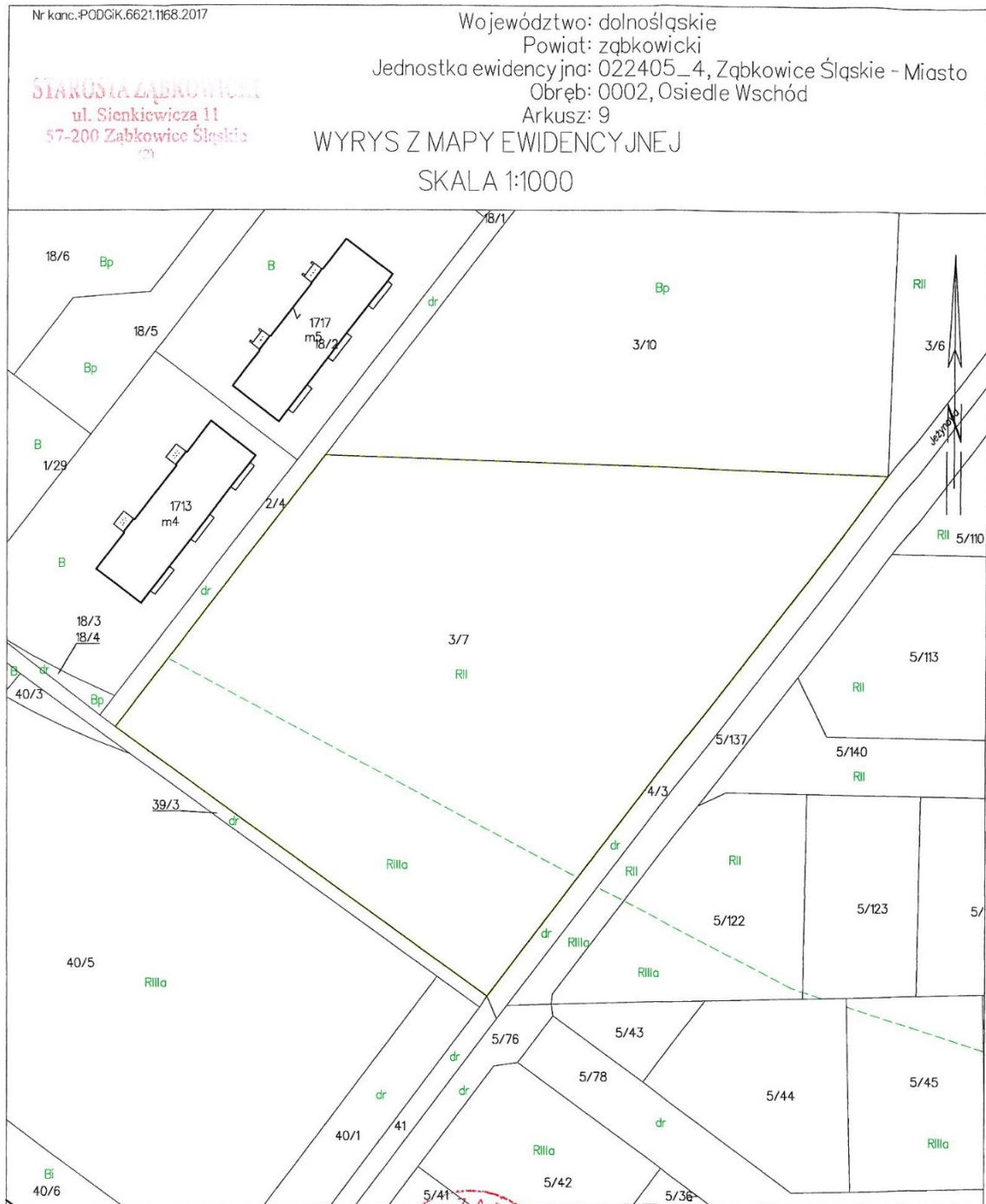


### 2.1.2. LOKALIZACJA (mapa zasadnicza)

Działki przeznaczonej pod budowę budynków wielorodzinnych położone są w terenie zurbanizowanym, w sąsiedztwie działek zabudowanych domami - wokół przewidywanego terenu inwestycyjnego zlokalizowane są obiekty wielorodzinne: Osiedle Letnie, Osiedle Słoneczne, obiekty jednorodzinne: Osiedle Leśne, Osiedle Owocowe i Osiedle Kwiatowe, budynki użyteczności publicznej (Zakład Gospodarki Komunalnej wraz z ciepłownią, sąd rejonowy, szkoła podstawowa, liceum ogólnokształcące), obiekty sportowe: Hala Słoneczna, Stadion Miejski wraz z skateparkiem, boiskiem Orlik, kortem tenisowym oraz obiekty wielkopowierzchniowe – handlowe, a także inne obiekty usługowe. Obok Stadionu Miejskiego budowana jest kryta pływalnia (termin zakończenia inwestycji IV kwartał 2019 r.). W niedalekiej odległości zlokalizowany jest park i odkryty basen.



Działka nr 3/7, AM-9 Obręb Osiedle Wschód o powierzchni 0.9654 ha



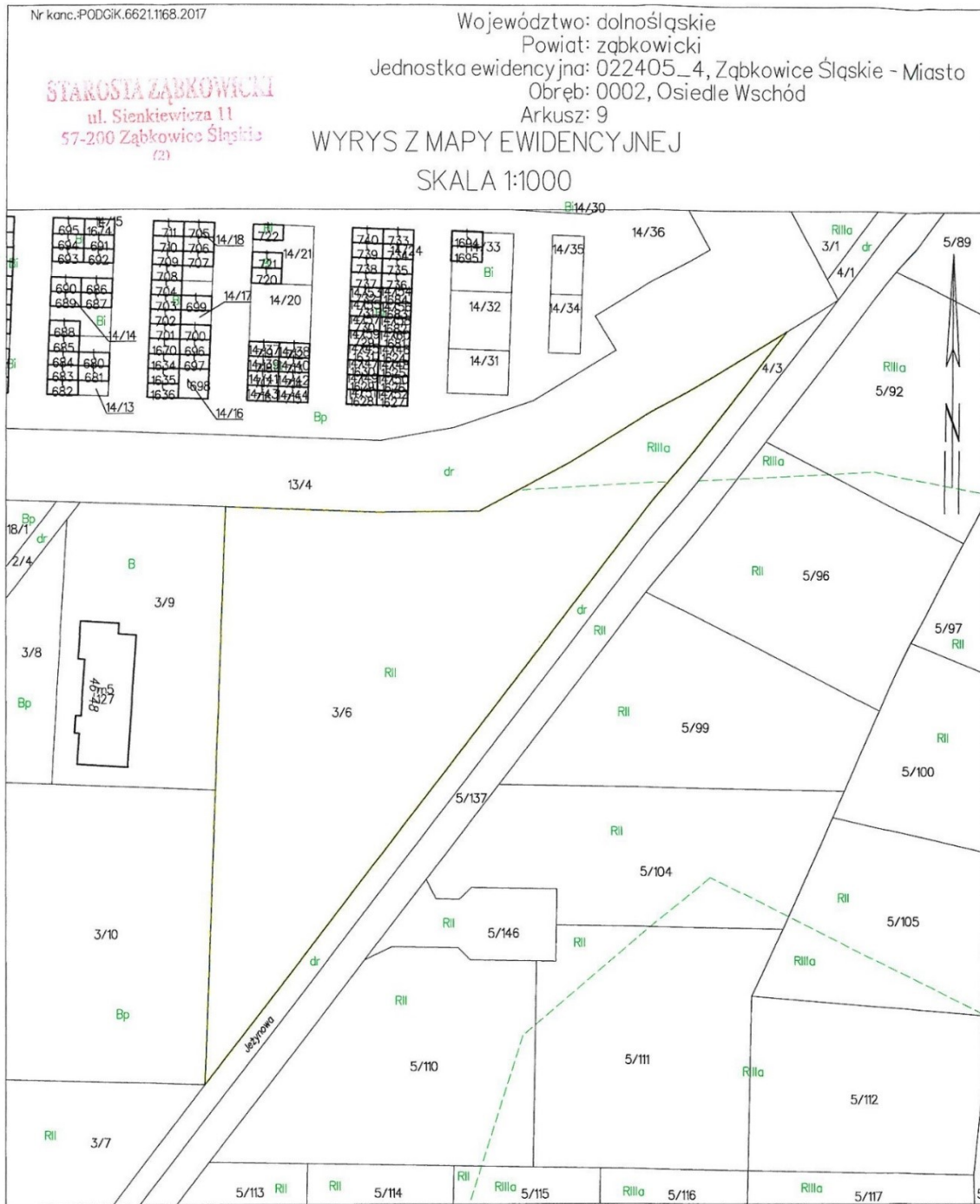
Ząbkowice Śląskie dn. 2017-06-30  
Sporządził(a) wydruk: Joanna Pyc

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST  
PRZEZNACZONY DO  
DOKONYWANIA WPISU  
W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**



**Z up. STAROSTY**  
**Zdzisław Plata**  
KIEROWNIK  
Wydz. Geodezji, Kat. I Nier.

Działka nr 3/6, AM-9 Obręb Osiedle Wschód o powierzchni 0.5678 ha



Ząbkowice Śląskie dn. 2017-06-30  
Sporządził(a) wydruk: Joanna Pyc

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST  
PRZEZNACZONY DO  
DOKONYWANIA WPISU  
W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**



**Z up. STAROSTY**  
*Zdzisław Płatek*  
KIEROWNIK  
Wydz. Geodezji, Kat. i Nier.



### 2.1.3. PRZEZNACZENIE DZIAŁEK W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

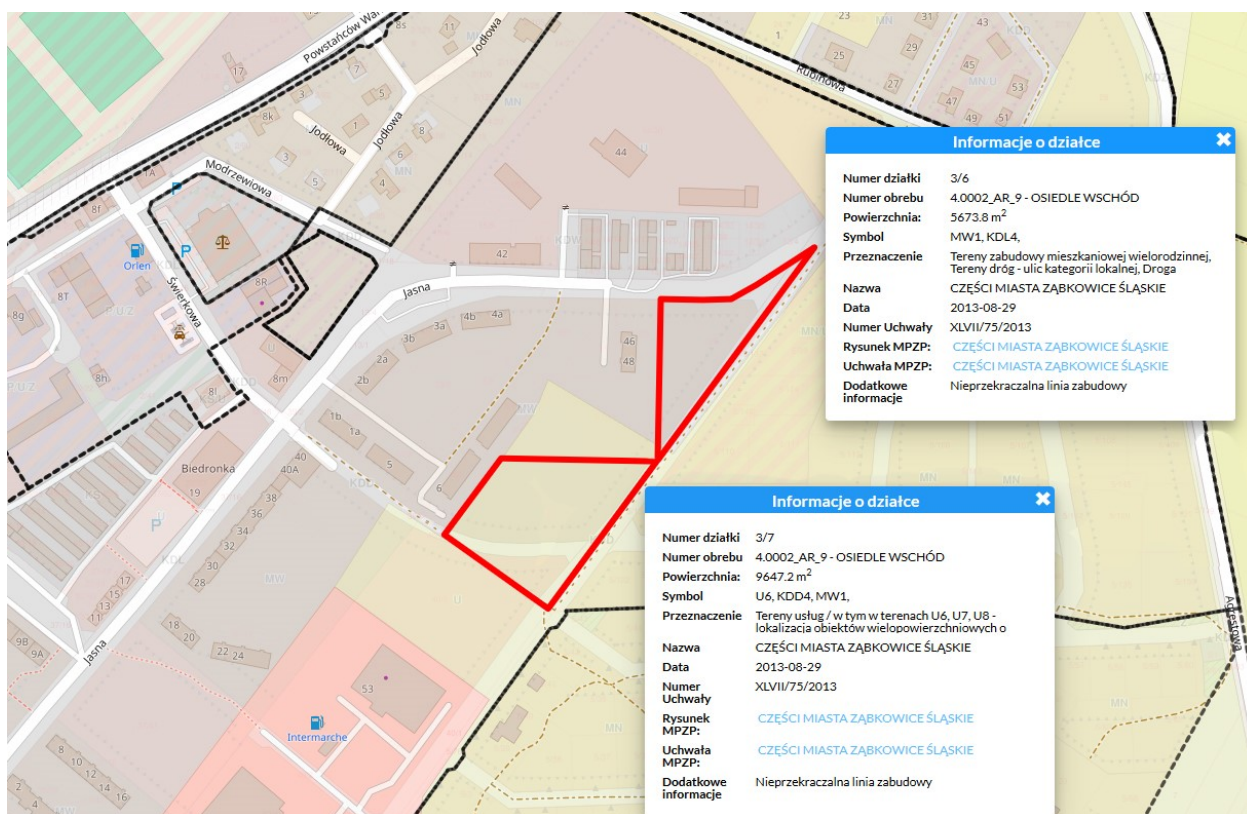
Nieruchomości, na których planowane jest Przedsięwzięcie znajdują się obszarze objętym zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego. Uchwała nr XLVII/75/2013 z dnia 29 sierpnia 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego poz. 4975 z dnia 13 września 2013 r.) określa, iż:

a/ działka nr 3/7, AM-9 Obręb Osiedle Wschód o powierzchni 0.9654 ha położona jest na terenie o symbolach:

- MW1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- U6 – tereny usług,
- KDD4 – tereny dróg-ulic kategorii dojazdowej; droga.

b/ działka nr 3/6, AM-9 Obręb Osiedle Wschód o powierzchni 0.5678 ha

- MW1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- KDL4 – tereny dróg-ulic kategorii lokalnej.



**BURMISTRZ**  
**Ząbkowice Śląskich**  
**ul. 1 Maja 15**  
**57-200 Ząbkowice Śląskie**

IGP. 6727. 955. 2. 2016. AS

**WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**CZĘŚCI MIASTA ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE**

Uchwała Nr XLVII/75/2013 Rady Miasta w Ząbkowicach Śląskich z dnia 29 sierpnia 2013 r.  
Dz. U. Woj. Dolnośląskiego poz. 4975 z dnia 13 września 2013 r.

- Działka nr ewid. 3/6, AM-9, obręb OSIEDLE WSCHÓD, Ząbkowice Śląskie- miasto położona jest w terenie o symbolu:  
MW1 - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;  
KDL4 - Tereny dróg - ulic kategorii lokalnej.
- Działka nr ewid. 3/7, 9, obręb OSIEDLE WSCHÓD, Ząbkowice Śląskie- miasto, położona jest w terenie o symbolu:  
MW1 - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;  
U6 - Tereny usług / w tym w terenach U6, U7, U8 - lokalizacja obiektów wielopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;  
KDD4 - Tereny dróg - ulic kategorii dojazdowej; Droga.

UCHWAŁA NR XLVII/75/2013  
RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH  
z dnia 29 sierpnia 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr IV/29/2005 Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich z dnia 29. 04. 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie Rada Miejska Ząbkowic Śląskich po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śl. zatwierdzonym uchwałą VI/19/2010 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 02 czerwca 2010r. uchwała co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie obejmujący obszar pomiędzy ul. Powstańców Warszawy, ul. Ziębicą oraz granicami administracyjnymi miasta od strony północno - wschodniej.

2. Plan miejscowy, o którym mowa w ust. 1 nie obejmuje:

1) obszarów określonych na rysunku planu, dla których obowiązują uchwały w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

a) Nr II/3/2004 z dnia 27 lutego 2004 r.;

b) Nr XVII/68/97 z dnia 27 listopada 1997 r..

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000,

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

1) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2,

2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczająca granicę dopuszczalnego wznoszenia budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,

2) obowiązująca linia zabudowy - linia wzdłuż której należy sytuować budynki oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli naziemnych nie będące liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, uwzględniając możliwość przekroczenia linii elementem budynku takim jak ganek, weranda, wykusz, balkon, taras, schody, o powierzchni nie większej niż 25% płaszczyzny budynku przylegającej do obowiązującej linii zabudowy, nie więcej niż na odległość 1,5 m,

3) obiekty architektury parkowej - budynki o formie pawilonowej lub budowle, służące ogólnodostępnej rekreacji plenerowej, takie jak: restauracje, ogrody zimowe, sceny, muszle koncertowe, altany, których łączna powierzchnia zabudowy nie przekracza 20% powierzchni terenu,

4) obiekty i urządzenia publiczne - obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych z zakresu:

a) administracji publicznej,

b) zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną lub gaz, zaopatrzenia w energię ciepłą,

c) usuwania i utylizacji odpadów, odprowadzenia i oczyszczania ścieków,

d) utrzymania dróg,

e) usług transportu publicznego,

f) działalności socjalnej, w tym opieki społecznej, resocjalizacji,

g) opieki nad zwierzętami (w tym schroniska dla zwierząt),

h) zieleni gminnej,

i) porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej,

5) przepisy szczególne lub odrębne - aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,

6) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu,

7) przeznaczenie dopuszczalne – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe,

8) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem lub symbolem i numerem,

9) uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas, drgania (wibracje), zanieczyszczenia powietrza, zanieczyszczenia gruntu i wód, są to również wszystkie rodzaje działalności, których prowadzenie powoduje oddziaływanie na nieruchomości przyległe do nieruchomości, na której terenie działalność jest prowadzona,

10) urządzenia sportowo-rekreacyjne – boiska lub inne niekubaturowe urządzenia służące rekreacji,

11) usługi (bez określonego zakresu) – działalność z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury, opieki zdrowotnej lub weterynaryjnej, sportu, rekreacji lub wypoczynku, turystyki, obiekty kultu religijnego, a także działalność w zakresie obsługi ludności lub przedsiębiorstw to jest związana z obsługą nieruchomości, wynajem i wypożyczanie, usługi projektowe lub badawcze, działalność prawnicza, notarialną, doradcza, rachunkowość, działalność związana z pośrednictwem finansowym, jak banki, domy maklerskie lub inne instytucje finansowe, towarzystwa ubezpieczeniowe, pośrednictwo, działalność wydawnicza, działalność w zakresie reklamy lub informacji, drobne usługi np. fotografia, poligrafia, gabinety kosmetyczne, fryzjerstwo, pralnia, szewc, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego itp., działalność ośrodków i placówek edukacyjnych, prowadzenie kursów i szkoleń a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych,

12) zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności – lokalizacja budynku jednorodzinnego zawierającego nie więcej niż 2 mieszkania lub jedno mieszkanie i jeden lokal usługowy lub budynku wielorodzinnego zawierającego nie więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków,

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego opracowaniem,

2) granice obszarów, dla których obowiązują uchwały w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,

- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów,
  - 5) obowiązujące linie zabudowy,
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 7) granice stref ochrony konserwatorskiej: „B” ochrony konserwatorskiej,
  - 8) obiekty o wartościach zabytkowych wskazane do ochrony,
2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter postulatyczny lub informacyjny dla oznaczeń wynikających z odrębnych przepisów:
- 1) granice administracyjne,
  - 2) linie podziału wewnętrznego,
  - 3) oznaczenia graficzne z zakresu infrastruktury technicznej.

## Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru w granicach planu oraz obszarów funkcjonalnych

§ 5. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) ukształtowania lub rewitalizacji wymagają:
  - a) układ przestrzenny w oparciu o zasadę kontynuacji historycznego rozwoju,
  - b) hierarchiczny układ komunikacyjny zapewniający właściwą dostępność terenów przeznaczonych na zainwestowanie przy równoczesnej segregacji ruchu;
  - c) ciągi zabudowy lokalizowanej wzdłuż ulic i dróg publicznych;
  - d) formy zabudowy miejskiej;
  - e) ekspozycja zabytków i obiektów reprezentacyjnych z terenów publicznych;
  - f) kompozycja zieleni na terenach publicznych oraz w zespołach usług z zielenią towarzyszącą;
  - g) ciągi zieleni stanowiące izolację przestrzenną terenów i obiektów obcych krajobrazowo lub uciążliwych;
- 2) ochrony wymagają:
  - a) historyczny układ przestrzenny miasta, obejmujący strefę „B” ochrony konserwatorskiej,
  - b) istniejące grupy zieleni, aleje i szpalery drzew towarzyszące zabudowie oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
  - c) historyczne formy budynków o wartościach zabytkowych, wskazanych w rysunku planu – wieża ciśnień na terenie W 1;
- 3) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy niniejszej uchwały zawarte w kolejnych rozdziałach.

§ 6. 1. W zakresie ogólnych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefy i obszary ochrony konserwatorskiej oraz przepisy wymienione w ust. 2, 3 i 4.

[...]

3. Na całym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) ochronę obiektów zabytkowych, wskazanych na rysunku planu,
- 2) ochrona, o której mowa w pkt. 1 polega w szczególności na zachowaniu podstawowych elementów obiektów, takich jak bryła budynku, forma dachu, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, symetryczne podziały stolarki, detale architektoniczne,
- 3) ochroną, o której mowa w pkt. 1 obejmuje się obiekty objęte gminną lub wojewódzką ewidencją zabytków.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi stwierdza się, że na przedmiotowym obszarze w/w nie występują.

§ 8. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu w obszarze zabudowy zwartej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic,
- 2) projektowane sieci uzbrojenia należy sytuować równolegle w stosunku do istniejących i planowanych linii rozgraniczających ulic, w takich poziomych i pionowych odległościach od istniejących i projektowanych elementów podziemnego i naziemnego uzbrojenia terenu, jakie przewidują obowiązujące przepisy szczególne,
- 3) w przypadku realizacji sieci uzbrojenia technicznego poza liniami rozgraniczającymi ulic, należy je prowadzić równolegle do granic działek, w pasie terenu wolnym od innego istniejącego uzbrojenia,
- 4) w przypadku, gdy istniejące uzbrojenie terenu prowadzone jest w sposób sprzeczny z zasadami określonymi w pkt. 1, 2 i 3 - należy dążyć do jego przełożenia, umożliwiając tym samym prawidłowe sytuowanie innych sieci,
- 5) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt.1, 2, 3 i 4 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń,
- 6) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem nienaruszenia warunków zabudowy, o których mowa w przepisach szczególnych,
- 7) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego,
- 8) demontaż wszystkich istniejących nieczynnych sieci uzbrojenia terenu w przypadkach remontu, budowy i przebudowy układu komunikacyjnego lub sieci infrastruktury technicznej,
- 9) realizacja nowych sieci odbywać się powinna w miarę możliwości po trasach zdemontowanych nieczynnych sieci, pod warunkiem zachowania zgodnych z przepisami odległości od innych elementów uzbrojenia podziemnego,
- 10) przebudowa istniejących i likwidacja nieczynnych sieci, kolidujących z planowanym zainwestowaniem,
- 11) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia, w tym ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej

oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać,

12) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U, MW i U dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia związanych z obsługą tych obszarów,

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
- 2) ochronę indywidualnych ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) budowę zbiorników wyrównawczych zapewniających utrzymanie właściwego ciśnienia w sieci rozdzielczej,
- 4) budowę sieci wodociągowej poprzez realizację sieci rozdzielczej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1,
- 5) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej w układach pierścieniowych, zapewniającej ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie p-poż,
- 6) wymianę sieci wodociągowej, która ze względu na zbyt małe przekroje lub zły stan techniczny nie pozwala na dostawę wody w odpowiedniej ilości i odpowiednim ciśnieniu;

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych systemem grawitacyjno-tłocznym do oczyszczalni ścieków w Ząbkowicach Śląskich,
- 3) na obszarach nie wyposażonych w sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych systemów odprowadzenia ścieków zgodnych z obowiązującymi przepisami i normami oraz warunkami lokalnymi,
- 4) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,
- 5) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1,
- 6) remont i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej ze względu na jej stan techniczny z dostosowaniem jej przebiegu do planowanego podziału terenu i projektowanej zabudowy,
- 7) podczyszczenie ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zakładowych, zlokalizowanych na terenie własnym Inwestora;

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych do istniejącego i planowanego systemu sieci kanalizacji deszczowej, oraz do rowów melioracyjnych znajdujących się w obrębie obszaru objętego planem, na warunkach określonych przez administratora rowów i rzek,

2) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie posesji w postaci studni chłonnych, systemów rozsączających i zbiorników wodnych, przy zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania,

3) usunięcie z wód deszczowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli przekroczą one wartości określone w przepisach szczególnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, na terenie własnym inwestora,

4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt. 3),

5) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1,

6) remont i przebudowę sieci kanalizacji deszczowej ze względu na jej stan techniczny z dostosowaniem jej przebiegu do planowanego podziału terenu i projektowanej zabudowy,

7) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci i urządzeń melioracji szczegółowych, należy sporządzić dokumentację techniczną zawierającą sposób jej odbudowy,

8) zarurowanie melioracyjnych rowów otwartych kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez administratora rowów;

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej, na warunkach określonych przez operatora sieci,

2) budowę rozdzielczej sieci gazowej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1,

3) wykorzystanie gazu do celów grzewczych,

4) strefy ograniczonego użytkowania w sąsiedztwie sieci i urządzeń gazowych zgodnie z przepisami szczególnymi;

5) istniejący w północno - wschodniej części obszaru objętego planem gazociąg wysokiego ciśnienia podlega przebudowie wraz z realizacją drogi zbiorczej KDZ1 w sposób umożliwiający racjonalne i zgodne z planem wykorzystanie terenów MN 1, MN 3 oraz MN 9. Do czasu przełożenia gazociągu należy respektować wyznaczoną w planie strefę ochronną wyłączoną spod zabudowy.

6) wyznaczona w rysunku planu strefa ochronna gazociągu, o którym mowa w p-cie 5) traci swą ważność z chwilą realizacji warunku określonego w wyżej wymienionym punkcie 5),

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) dostawę energii elektroenergetycznej z istniejącej i planowanej sieci średniego i niskiego napięcia,

2) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych, zgodnie z ust. 1 pkt. 11, wykonanych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu,

3) powiązanie linii energetycznych, o których mowa w pkt. 2 z istniejącą siecią energetyczną,

4) zakaz budowy nowych elektroenergetycznych linii napowietrznych oraz skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych w obrębie zwartej zabudowy,

5) strefy techniczne linii napowietrznych średniego napięcia po 5 m w obie strony od osi linii, w przypadku skablowania linii średniego napięcia, ustalenia pkt. 5 tracą moc,



§ 12. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MW** ustala się następujące zasady w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy obowiązujące na wszystkich terenach, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie jako uzupełniającego przeznaczenia terenu usług nieuciążliwych z zakresu handlu detalicznego, kultury, kultu religijnego, obsługi ludności i przedsiębiorstw, opieki zdrowotnej z wyjątkiem szpitali,
- 2) w przypadku wprowadzania usług jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynków,
- 3) dopuszcza się w terenie oznaczonym symbolem **MW1** realizację samodzielnych obiektów oświatowych (przedszkole, szkoła podstawowa)
- 4) wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej terenów oraz poszczególnych działek nie może być mniejszy niż 0,25,
- 5) powierzchnie zabudowy na poszczególnych działkach nie mogą przekroczyć 35% powierzchni działek,
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,05
- 7) nowa zabudowa może być lokalizowana w miejscu budynków wyburzonych, uzupełniająca luki w zabudowie, uzupełniająca zabudowę kwartałów - na zasadzie kontynuowania historycznego rozwoju miasta, z zachowaniem dojazdów przeciwpożarowych,
- 8) w przypadku realizacji nowych obiektów, z zastrzeżeniem pkt. 7, lub przebudowy, dobudowy, obiektów istniejących liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy nie może być większa niż 5, bez uwzględnienia poddasza użytkowego, wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 15 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 19 m,
- 9) ustala się dopuszczalne formy dachów:
  - a) dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35 - 60°,
  - b) dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne z ewentualnymi naczółkami,
  - c) mansardowe,
  - d) konstrukcje maskujące ostatnią kondygnację o nachyleniu 60 - 80° dla budynków istniejących, dysharmonizujących, wymagających korekty bryły dachu,
- 10) istniejące budynki mogą być remontowane lub modernizowane z zachowaniem dotychczasowej formy,
- 11) nie dopuszcza się nadbudowy obiektów umieszczonych w gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- 12) w przypadku rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków ustala się obowiązek zachowania jednolitej formy dachu dla całych obiektów,
- 13) budynki gospodarcze lub garaże zespolone winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych; nie zezwala się na lokalizowanie pojedynczych garaży wolnostojących,

2. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się w przypadku lokalizacji usług obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie.

§ 13. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami U ustala się następujące zasady w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy obowiązujące na wszystkich terenach, o ile ustalenia szczególne stanowią inaczej:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających terenów z terenami ulic i dróg:

a) w przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od granic nieruchomości z tymi drogami,

2) dopuszcza się wprowadzenie mieszkań jako uzupełniającego przeznaczenia terenu, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem U4, U7, U8,

3) dopuszcza się w terenie oznaczonym symbolem U6 realizację samodzielnych obiektów oświatowych (przedszkole, szkoła podstawowa)

4) w przypadku wprowadzania mieszkań jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy usługowej, powierzchnia użytkowa części mieszkalnej budynków usługowych nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej tych budynków, a w przypadku lokalizacji odrębnych budynków mieszkalnych w granicach nieruchomości usługowej powierzchnia użytkowa lub powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych nie może przekraczać 30% powierzchni zajmowanej przez budynki usługowe,

5) powierzchnia zabudowy na terenach oznaczonych symbolem od U1 do U5 nie może przekroczyć 50% powierzchni wydzielanej działki lub sumy działek objętych inwestycją, a na terenach oznaczonych symbolem U6 do U8 nie może przekroczyć 60% powierzchni wydzielonej działki lub sumy działek objętych inwestycją,

6) wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej terenów oraz poszczególnych działek nie może być mniejszy niż 0,20,

7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2

8) w przypadku realizacji nowych obiektów, z zastrzeżeniem pkt. 7, lub przebudowy, dobudowy, modernizacji obiektów istniejących liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy nie może być większa niż 3, bez uwzględnienia poddasza, wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 10 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 14 m,

9) na terenie U6 dopuszcza się inne niż określone w ust. 6 parametry dla obiektu kultury religijnej, wynikające z jego odmiennego charakteru i funkcji. Zezwala się na formy współczesne z zastosowaniem materiałów szlachetnych do robót wykończeniowych,

10) istniejące budynki mogą być remontowane lub modernizowane z zachowaniem dotychczasowej formy,

11) w przypadku rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków, których część stanowią obiekty usługowe ustala się obowiązek zachowania jednolitej formy dachu dla całych obiektów;

2. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie.

§ 14. 1. Dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, KDp oraz KDW ustala się następujące zasady w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązujące na wszystkich terenach, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- 1) ustala się zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i ulic związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
- 2) ustala się zakaz rozbudowy i wymiany budowli istniejących nie związanych z utrzymaniem dróg i ulic oraz obsługą ruchu,
- 3) dopuszcza się lokalizowanie w liniach rozgraniczających ulic obiektów małej architektury, reklam, urządzeń technicznych oraz zieleni,
- 4) obiekty małej architektury winny mieć jednolite formy wzdłuż całych ciągów ulic,
- 5) dopuszczalne parametry reklam wolnostojących określi zarządca drogi;

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, KDp oraz KDW ustala się następujące zasady w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązujące na wszystkich terenach, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających dróg i ulic
  - a) KDG - kategorii głównej - 25 m,
  - b) KDZ- kategorii zbiorczej - 25 m,
  - c) KDL - kategorii lokalnej - 15 m,
  - d) KDD - kategorii dojazdowej - 10 m, zaleca się 12 m
  - e) KDW - drogi wewnętrzne o parametrach dróg kategorii dojazdowej - wydzielane na terenach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej oznaczonych odpowiednio na rysunku planu symbolami MN, MN/U, MW, U powinny mieć szerokość co najmniej 10 m,
  - f) KDp - ciągi pieszo - rowerowe o szerokości nie mniej niż 4,5 m,
- 2) dopuszcza się inne szerokości nie wymienione w pkt. 1 w granicach obszarów zwartej zabudowy, gdzie należy je dostosować do możliwości wynikających z istniejącej zabudowy oraz struktury władania,
- 3) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW mogą być zaliczone do dróg gminnych w trybie odrębnej uchwały jako drogi kategorii dojazdowej,
- 4) linie rozgraniczające tereny komunikacji publicznej mogą być korygowane w kierunku poszerzenia dróg i ulic za zgodą właścicieli gruntów, których poszerzenie dotyczy o szerokość nie większą niż 3 m,
- 5) dopuszcza się realizację zatok postojowych,

6) w liniach rozgraniczających ulic w granicach obszarów zwartej zabudowy należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej,

7) sieci infrastruktury technicznej na odcinkach dróg położonych poza obszarami zabudowy należy prowadzić poza pasami drogowymi, chyba że zarządca drogi dopuści prowadzenie sieci w pasie drogowym.

2. Dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD oraz KDW ustala się następujące zasady obsługi terenów zabudowanych lub przeznaczonych na zabudowę:

1) dla nieruchomości przyległych do terenu dróg - KDG obowiązuje zakaz realizacji nowych włączeń,

2) dla nieruchomości przyległych do terenów dróg dojazdowych - KDD lub dróg wewnętrznych - KDW wyklucza się bezpośrednie wjazdy z dróg lokalnych - KDL lub zbiorczych - KDZ,

3) dla nieruchomości przyległych wyłącznie do terenów dróg lokalnych - KDL, lub zbiorczych - KDZ dopuszcza się bezpośrednie wjazdy z tych dróg, przy czym nieruchomości przyległe jednocześnie do dróg obu tych kategorii mogą posiadać bezpośredni wjazd tylko z drogi lokalnej - KDL,

4) nieruchomości posiadające wjazdy z dróg publicznych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały mogą być obsługiwane na dotychczasowych zasadach.

#### Rozdział 4.

##### Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B”, której granice określa rysunek planu.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 obowiązują odpowiednie przepisy § 6 uchwały.

##### **Dotyczy przeznaczenia o symbolu U6 -**

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od U 1 do U 5 ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie na usługi,

2) dopuszczalne przeznaczenie na mieszkania, parkingi oraz zieleń.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od U6 o U7 ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie na usługi, w tym realizowane w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>,

2) dopuszczalne przeznaczenie parkingi oraz zieleń.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1 i ust.2 obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,

2) na terenie U 1 dopuszcza się lokalizowanie i funkcjonowanie podmiotów działalności gospodarczej z zakresu obsługi technicznej zespołów mieszkaniowych pod warunkiem likwidacji lub ograniczenia w znacznym stopniu wszelkich uciążliwości dla terenów przyległych poprzez wykorzystanie wszelkich dostępnych środków technicznych umożliwiających obniżenie stopnia tejsze uciążliwości.

3) na terenie U6 zezwala się na lokalizację zabudowy z zakresu kultu religijnego, w tym; kościoł wraz z plebanią.

#### **Dotyczy przeznaczenia o symbolu MW1 -**

[...]

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od MW 1 do MW 4 ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności, usługi, parkingi oraz zieleń.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,

#### **Dotyczy przeznaczenia o symbolu KDL4 -**

[...]

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL 1 do KDL 4 ustala się przeznaczenie na cele komunikacji publicznej, tj; drogi – ulice kategorii lokalnej,

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych, zezwala się na obiekty tymczasowe, związane z eksploatacją drogi oraz sieci infrastruktury technicznej, za zgodą i na warunkach ustalonych przez jej administratora,

#### **Dotyczy przeznaczenia o symbolu KDD4 -**

[...]

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDD 1 do KDD 7 ustala się przeznaczenie na cele komunikacji publicznej, tj; drogi – ulice dojazdowe.

[...]

### Rozdział 5.

#### Przepisy końcowe

§ 30. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDp, KS w wysokości 1 %
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 30%.

Dodatkowe informacje dla działek nr 3/6 i 3/7, AM-9, obręb Osiedle Wschód, Zabkowice Śląskie- miasto.

- nieprzekraczalna linia zabudowy.



#### **2.1.4. PODSTAWY PRAWNE PRZEDSIĘWZIĘCIA**

Przewiduje się realizację Przedsięwzięcia w formule partnerstwa publiczno-prywatnego na podstawie ustawy PPP zgodnie z poniższymi założeniami:

- 1) Partner Prywatny nabyte od Gminy Ząbkowice Śląskie nieruchomości, na których ma być zlokalizowane Przedsięwzięcie.
- 2) Partner Prywatny w nieprzekraczalnym terminie 24 miesięcy od daty podpisania umowy o PPP zaprojektuje i wybuduje 48 mieszkań w budynkach wielorodzinnych.
- 3) Partner Prywatny będzie utrzymywał efekt rzeczowy Przedsięwzięcia i zarządzał nim w okresie nie krótszym niż 15 i nie dłuższym niż 30 lat od daty jego wybudowania - okres zarządzania zostanie ustalony w ramach dialogu konkurencyjnego.
- 4) Podmiot Publiczny najpóźniej do momentu osiągnięcia efektu rzeczowego Przedsięwzięcia zapewni dokonanie wyboru i wskazanie osób do zawarcia umowy najmu instytucjonalnego lokalu z doświadczeniem do własności, a w sytuacji gdy liczba tych osób będzie mniejsza niż liczba lokali mieszkalnych wówczas umowa najmu instytucjonalnego tych lokali zostanie zawarta bezpośrednio z podmiotem publicznym, który będzie miał prawo do ich podnajmowania.
- 5) W sytuacji opróżnienia lokalu mieszkalnego przez najemcę podmiot publiczny zapewni zasiedlenie lokalu przez kolejnego najemcę, względnie sam zawrze umowę najmu instytucjonalnego tego lokalu z doświadczeniem do własności.
- 6) Wynagrodzenie Partnera Prywatnego będzie zasadniczo pobierane od docelowego odbiorcy (najemcy lokalu) i będzie się składało z czynszu najmu, opłat niezależnych od właściciela oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego oraz rat z tytułu ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.
- 7) Po zakończeniu realizacji Przedsięwzięcia Partner Prywatny przeniesie własność lokali mieszkalnych na ich najemców zgodnie z warunkami umowy najmu instytucjonalnego lokalu z doświadczeniem do własności, w tym przeniesie własność lokali mieszkalnych na Gminę Ząbkowice Śląskie, jeśli będzie ona najemcą poszczególnych z nich.

#### **2.1.5. TRYB WYBORU PARTNERA PRYWATNEGO**

Ustawa z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1986 ze zm.) – przewidywany tryb dialog konkurencyjny (m.in. art. 60a-60f w/w ustawy).

#### **2.1.6. ZAŁOŻENIA REGULACJI PRAWNEJ Z DOCELOWYM ODBIORCĄ**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.) – umowa najmu instytucjonalnego lokalu z doświadczeniem do własności (m.in. art. 19k-19s tej ustawy).

### **2.1.7. STRUKTURA FINANSOWA PROJEKTU**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy o PPP Partner Prywatny zobowiązany będzie do realizacji Projektu za wynagrodzeniem oraz poniesienia wydatków na jego realizację lub poniesienia ich ze źródeł obcych, a Podmiot Publiczny zobowiązany będzie do współdziałania w osiągnięciu tego celu przez Partnera Prywatnego. Finansowanie Projektu może zatem być realizowane w oparciu o:

- środki własne Partnera Prywatnego,
- środki pozyskane przez Partnera Prywatnego ze źródeł zewnętrznych, takich jak np.: banki, inne instytucje finansowe, przy czym struktura finansowania winna odpowiadać celom projektu i być akceptowalna przez instytucje finansujące i banki,
- fundusze unijne.

Strona publiczna nie przewiduje zaangażowania środków własnych w ramach zaangażowania kapitałowego.

Nie jest także przewidziane udzielenie przez stronę publiczną gwarancji, poręczeń lub jakiegokolwiek zabezpieczenia kredytu w związku z Projektem, (Przedsięwzięciem) który miałby wpływ na wskaźniki zadłużenia strony publicznej.

### **2.1.8. PROPONOWANY ZAKRES OBOWIĄZKÓW PARTNERA PRYWATNEGO**

Realizacja Projektu planowana w modelu partnerstwa publiczno-privatnego składać się będzie z następujących etapów:

- etapu inwestycyjnego, po zapewnieniu przez partnera prywatnego źródeł finansowania Przedsięwzięcia (Projektu) we własnym zakresie,
- etapu utrzymania i zarządzania.

Oczekuje się, że większość zadań związanych z budową i dostępnością Projektu i zarazem przynależnych im ryzyk będzie spoczywać w fazie realizacji i eksploatacji na Partnerze Prywatnym. Partner Prywatny w szczególności odpowiedzialny będzie za:

- zorganizowanie i zapewnienie finansowania etapu inwestycyjnego oraz etapu utrzymania i zarządzania, w zakresie przypisanym partnerowi prywatnemu umową PPP,
- uzyskanie wymaganych przepisami prawa decyzji administracyjnych,
- przeprowadzenie robót zgodnie z ustalonym zakresem i harmonogramem,
- utrzymanie sprawności technicznej wybudowanego obiektu wraz z infrastrukturą oraz zainstalowanymi urządzeniami (naprawy, konserwacje, remonty),
- ponoszenie kosztów ubezpieczeń obiektu i terenu oddanych do dyspozycji Partnerowi Prywatnemu,
- zarządzanie budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi w okresie min. 15 lat i max. 30 lat liczonym od daty wytworzenia efektu rzeczowego Przedsięwzięcia rozumianego jako uzyskanie pozwolenia na tych budynków,
- sprzedaż po upływie okresu zarządzania lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

Szczegółowy zakres podziału obowiązków i praw wynikających z realizacji Projektu będzie stanowić przedmiot negocjacji Podmiotu Publicznego z podmiotami zainteresowanymi zawarciem umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

**Ostateczny zakres obowiązków Partnera Prywatnego ustalony będzie treścią umowy o PPP.**

#### **2.1.9. PROPONOWANY UDZIAŁ PODMIOTU PUBLICZNEGO W PRZEDSIĘWZIĘCIU**

Podmiot publiczny sprzeda Partnerowi Prywatnemu nieruchomość, na której ma zostać zrealizowane oraz wskaże Partnerowi Prywatnemu osoby, z którymi winien zawrzeć umowę najmu instytucjonalnego lokalu z dojściem do własności. Uprzednio osoby te zostaną wybrane w oparciu o zobiektywizowane kryteria ustalone przez podmiot publiczny z zachowaniem zasad równości i transparentności wyboru. Określenie zasad wyboru potencjalnych najemców oraz przeprowadzeni tego wyboru winno nastąpić w trakcie realizacji efektu rzeczowego Przedsięwzięcia, z uwzględnieniem ustalonej przez strony umowy o PPP, przewidywanej daty jego zakończenia. W sytuacji, gdy w następstwie przeprowadzenia przez Gminę Ząbkowice Śląskie procedury wyboru potencjalnych najemców ich liczba będzie mniejsza niż liczba lokali mieszkalnych wytworzonych w następstwie Przedsięwzięcia wówczas umowa najmu instytucjonalnego tych lokali zostanie zawarta bezpośrednio z Gminą Ząbkowice Śląskie, która będzie posiadała określone w umowie prawo do ich podnajmowania.

#### **2.1.10. MECHANIZM WYNAGRADZANIA PARTNERA PRYWATNEGO**

Wynagrodzenie partnera prywatnego będzie zasadniczo pobierane od docelowego odbiorcy (najemcy lokalu). W sytuacji jednak, gdy liczba najemców będzie mniejsza niż liczba lokali mieszkalnych powstałych w następstwie Przedsięwzięcia Gmina Ząbkowice Śląskie (podmiot publiczny) będzie zobowiązana do zawarcia umów najmu na te lokale („wolne”) i ponoszenia opłat z tytułu ich wykorzystywania.

Wynagrodzenie Partnera Prywatnego będzie składało się z czynszu najmu, opłat niezależnych od właściciela oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego oraz rat z tytułu ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Składniki tego wynagrodzenia winny być w umowie wyraźnie wyodrębnione. Zakłada się, że wynagrodzenie będzie płatne po zakończeniu efektu rzeczowego.



## 2.1.11. RYZYKA

### **RYZYKA PO STRONIE WYKONAWCY**

- 1) ryzyko konstrukcyjne (budowy) – w tym powodujące zmiany kosztów i terminów związanych z realizacją przedmiotu umowy, a w szczególności ryzyko:
  - a) opóźnienia w zakończeniu robót budowlanych,
  - b) niezgodności bądź nieprzestrzegania ustalonych standardów wykonania robót,
  - c) wzrostu kosztów bądź powstaniem dodatkowych a nieprzewidzianych kosztów,
  - d) związane z wpływem czynników zewnętrznych możliwych do przewidzenia,
  - e) wystąpienia nieadekwatnych do celu przedsięwzięcia rozwiązań w dokumentacji projektowej,
  - f) udziału podwykonawców,
  - g) pojawienia się lub zastosowania do realizacji nowych technologii,
  - h) przewidywalne warunki atmosferyczne.
- 2) ryzyko dostępności związane z faktycznym stopniem dostępności nakładów na realizację przedsięwzięcia - ryzyka wpływające na koszt, ilość, jakość i terminy dostarczenia nakładów niezbędnych do realizacji przedsięwzięcia, w tym takie, od których będą należeć przyszłe płatności, przez okres trwania umowy partner prywatny utrzymuje i zarządza przedmiotem zamówienia, pobierając pożytki z przedsięwzięcia, ale w mniejszym stopniu, niż wynosić ma bezpośrednia zapłata od podmiotu publicznego i dopłata do świadczonych usług.
- 3) ryzyko utrzymywania budynków w planowanym okresie

### **RYZYKA PO STRONIE ZAMAWIAJĄCEGO**

- 1) ryzyko popytu / zapotrzebowania – na usługi świadczone w ramach przedsięwzięcia, ryzyko zasilenia mieszkań najemcami,
- 2) Ryzyko związane z wniesieniem składnika majątkowego w stanie prawnym i technicznym zdatnym do realizacji umowy PPP
- 3) Ryzyko regulacyjne i prawne związane z możliwością świadczenia usług będących przedmiotem umowy przez partnera prywatnego.
- 4) Ryzyko wyboru Wykonawcy posiadającego zdolność realizacji, utrzymania obiektów i zarządzania nimi przez długi okres.

### 3. ZAKŁADANY HARMONOGRAM REALIZACJI PROJEKTU

	Czas	Czynności Miasta	Czynności Partnera Prywatnego
1	Brak terminu ustawowego - termin dowolnie wybrany przez Zamawiającego	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Przesłanie do publikacji ogłoszenia o zamówieniu w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej (dalej: DzUUE) – (w przypadku PPP o wartości powyżej progów UE).</li> <li>2) Po publikacji ogłoszenia o zamówieniu w DzUUE Zamawiający zamieszcza ogłoszenie na własnej stronie internetowej i w siedzibie Zamawiającego.</li> <li>3) Wymagany prawem zakres ogłoszenia określony został w art. 60c, art. 40 oraz 48 ust. 2 u.p.z.p.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zapoznanie się z ogłoszeniem,</li> <li>- podjęcie decyzji o udziale w postępowaniu,</li> <li>- przygotowanie wniosku (Partner Prywatny występujący samodzielnie bądź w ramach konsorcjum)</li> </ul>
1.1.	Po opublikowaniu ogłoszenia o zamówieniu w DzUUE (podstawa prawna: art. 5 ust. 1 ustawy o partnerstwie prywatnym)	Publikacja informacji o planowym partnerstwie publiczno – prywatnym w Biuletynie Informacji Publicznej	brak
2	Termin ustawowy - 30 dni (termin minimalny) od dnia przekazania ogłoszenia o zamówieniu Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej (podstawa prawna: art. 49 ust. 2 upzp)	Składanie wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- złożenie wniosku o dopuszczenie do udziału w postępowaniu;</li> <li>- oświadczenie o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu oraz braku podstaw do wykluczenia;</li> <li>- obowiązek przedłożenia dokumentów potwierdzających spełnienie warunków udziału w postępowaniu, wymaganych przez Zamawiającego</li> </ul>
3	Brak terminu ustawowego - termin wskazany przez Zamawiającego.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ocena wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, - ewentualne wezwania Wykonawców do uzupełnienia dokumentów lub złożenia wyjaśnień</li> <li>2. Zaproszenie do dialogu konkurencyjnego Wykonawców</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ewentualne uzupełnienie dokumentów lub składanie wyjaśnień</li> </ul> <p>brak</p>

		spełniających warunki udziału w postępowaniu w liczbie określonej w ogłoszeniu o zamówieniu – nie mniejszej niż 3.	
4	Brak terminu ustawowego - termin wskazany przez Zamawiającego	Negocjacje z Partnerami Prywatnymi Dialog może dotyczyć wszystkich aspektów zamówienia. Podczas tego etapu zostaną ustalone wszystkie podstawowe kwestie realizacji Projektu PPP. Negocjacje prowadzone są do momentu określenia rozwiązań odpowiadających potrzebom Podmiotu Publicznego. Dialog ma charakter poufny.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- udział w dialogu,</li> <li>- wszelkie wymagania, wyjaśnienia i informacja, a także dokumenty związane z dialogiem – Wykonawcy otrzymują na równych zasadach;</li> <li>- składanie wniosków, uwag i sugestii co do przedmiotu zamówienia i warunków jej udzielenia.</li> </ul>
5	Brak terminu ustawowego - termin wskazany przez Zamawiającego	Termin zamknięcia dialogu konkurencyjnego - rozesłanie informacji do Partnerów Prywatnych o zakończeniu dialogu konkurencyjnego	brak
6	Brak terminu ustawowego - termin wskazany przez Zamawiającego	Przygotowanie ostatecznej treści Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ).	brak
7	Brak regulacji - termin wskazany przez zamawiającego	Rozesłanie zaproszeń do składania ofert. Wraz z zaproszeniem Zamawiający przekazuje Partnerom Prywatnym SIWZ.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podjęcie decyzji o złożeniu oferty,</li> <li>- przygotowanie oferty</li> </ul>
8	Termin ustawy – co najmniej 10 dni od przekazania zaproszenia do składania ofert (podstawa prawna: art. 60e ust. 4 upzp)	Składanie ofert	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podjęcie decyzji o złożeniu oferty,</li> <li>- przygotowanie oferty,</li> <li>- złożenie oferty</li> <li>- obowiązek wpłacenia wadium</li> <li>- związanie ofertą przez okres wyznaczony przez zamawiającego (60 dni). (podstawa prawna: art. 85 upzp).</li> </ul>
9	Brak terminu ustawowego - termin wskazany przez Zamawiającego	Otwarcie ofert, ocena ofert, wybór najkorzystniejszej oferty, tj. oferty przedstawiającej najkorzystniejszy bilans wynagrodzenia i innych kryteriów odnoszących się do przedsięwzięcia, określonych w SIWZ.	- ewentualne wniesienie odwołanie od rozstrzygnięcia do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej

		Zawiadomienie Wykonawców o wyborze najkorzystniejszej oferty.	
10	Termin ustawowy - nie krótszy niż 10 od dnia przesłania zawiadomienia o wyborze najkorzystniejszej oferty, jeżeli zawiadomienie zostało przesłane przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, albo 15 dni – jeżeli zostało przesłane w inny sposób (podstawa prawna: art. 94 ust. 1 pkt. 1)).	Zawarcie umowy o PPP.	- jeżeli wykonawca, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego lub nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, zamawiający może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert bez przeprowadzania ich ponownego badania i oceny, chyba że zachodzą przesłanki unieważnienia postępowania, o których mowa w art. 93 ust. 1 u.p.z.p.
11	Termin ustawowy – Zamawiający nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego – przekazuje ogłoszenie o udzieleniu zamówienia Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej (podstawa prawna: art. 95 ust. 2 upzp).	Przekazanie ogłoszenia o udzieleniu zamówienia Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej.	brak
12	Wybór oferenta i podpisanie umowy	IV kw. 2019	Podpisanie umowy
13	Etap projektowania	I- II kw. 2020	Projektowanie
14	Etap realizacji inwestycji	II kw. 2020/IV kw. 2021	Realizacja inwestycji
15	Etap zarządzana	I kw. 2022 – przez 15-30 lat	Zarządzanie

#### 4. UDZIAŁ W TEŚCIE RYNKU

Podmioty zainteresowane wzięciem udziału w testowaniu rynku winny wypełnić i złożyć ankietę stanowiącą załącznik do niniejszego Memorandum informacyjnego. W przypadku pytań bądź wątpliwości Partner Prywatny może zwrócić się do Podmiotu Publicznego o wyjaśnienie treści zawartej w ankiecie.

Wypełnione ankiety w formie elektronicznej należy przesyłać **w terminie do dnia 20 czerwca 2019 r. pocztą elektroniczną na adres: [urząd@zabkowiceslaskie.pl](mailto:urząd@zabkowiceslaskie.pl)**  
Udział w testowaniu rynku nie wiąże się z otrzymaniem wynagrodzenia.

Osoby do kontaktu:

1. Dariusz Małozieć – Zastępca Burmistrza Ząbkowic Śląskich,  
adres e-mail: [dariusz.maloziec@zabkowiceslaskie.pl](mailto:dariusz.maloziec@zabkowiceslaskie.pl), tel. 74/81 65 309.
2. Paweł Onysków – Kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Ząbkowicach Śląskich, adres mailowy:  
[pawel.onyskow@zabkoiwceslaskie.pl](mailto:pawel.onyskow@zabkoiwceslaskie.pl), tel. 71/81 65 312.

Niniejsze Memorandum zostało umieszczone na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Ząbkowicach Śląskich – <http://bip.zabkowiceslaskie.pl/>