

PROJEKT nr 5

z dnia 19 czerwca 2019 roku

UCHWAŁA NR RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH

z dnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru geodezyjnego Tarnów, gmina Ząbkowice Śląskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz.506), art. 3, 20 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LXIII/350/2018 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru geodezyjnego Tarnów, gmina Ząbkowice Śląskie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie przyjętego przez Radę Miejską Ząbkowic Śląskich uchwałą nr VI/19/2010 z dnia 2 czerwca 2010 r., Rada Miejska Ząbkowic Śląskich uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru geodezyjnego Tarnów, gmina Ząbkowice Śląskie zwaną dalej planem miejscowym.

2. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego - załącznik nr 3.

§ 2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określono na rysunku planu w skali 1: 2000.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;

- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, akty prawa miejscowego, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, nie powodujące zwiększonego negatywnego oddziaływania na środowisko i nie wykluczające możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie na rysunku planu ograniczające część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków; linia ta nie dotyczy: zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nie przekraczających tej linii o więcej niż 1,5 m, tarasów bez podpiwniczenia, ramp i podestów, części podziemnych obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej; na terenach i w miejscach, w których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych;
- 7) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub terenu; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;
- 8) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane*;
- 9) dachach symetrycznych - należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe, w tym mansardowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 10) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć dystrybucyjne obiekty liniowe i budowle w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane* służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 11) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty budowlane pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym oraz urządzenia budowlane w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane*.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne.**

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowo-usługowa – oznaczona symbolem M/U;
- 2) zabudowa produkcyjno-usługowa – oznaczona symbolem P/U;
- 3) droga wewnętrzna - oznaczona symbolem KDW.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły oraz użytych materiałów wykończeniowych przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną;

2) obiekty i urządzenia telekomunikacyjne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów oraz zabytkowego układu przestrzennego wsi, maskowanie obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych w formie uzgodnionej z właściwą służbą ochrony zabytków.

3. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.

4. Ustala się w granicach obszaru objętego planem miejscowym ochronę krajobrazu kulturowego przez zakaz wprowadzania nowych dominant architektonicznych o wysokościach większych niż 15 m.

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich terenów we granicach obszaru objętego planem.

§ 8. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak takich potrzeb.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie Ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie ustala się wymagań dotyczących ww problematyki.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej symbolem M/U wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym przez przyległe drogi publiczne klasy lokalnej, dojazdowej oraz drogi wewnętrzne;
- 2) warunki realizacji skrzyżowań i włączeń do dróg publicznych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowo-usługowej M/U; warunek ten uznaje się za spełniony w przypadku lokalizacji na terenie działki garażu (wolnostojącego lub wbudowanego) lub wiaty garażowej,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - c) 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych w granicach terenu produkcyjno-usługowego P/U;
- 4) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach garażowych;
- 5) miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone w całości lub w części, na parkingach naziemnych lub podziemnych;
- 6) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na następujących zasadach.
 - a) co najmniej 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,

- b) co najmniej 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,
- c) co najmniej 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,
- d) co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

2. Infrastruktura techniczna: dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń dystrybucyjnej infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 3) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) docelowo odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
- 2) dopuszcza się budowę indywidualnych urządzeń i systemów oczyszczania ścieków bytowych zgodnie z warunkami przepisów odrębnych;
- 3) parametry sieci kanalizacyjnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

5. Kanalizacja deszczowa: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek: powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych, retencji lub innego odbiornika wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. Usuwanie odpadów komunalnych: obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.

§ 12. Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Minimalne powierzchnie działek:

- 1) 1000 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego w granicach terenów M/U;
- 2) 650 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego w granicach terenów M/U;
- 3) 1200 m² pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w granicach terenów M/U;
- 4) 1200 m² pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w granicach terenów M/U;
- 5) 500 m² pod zabudowę usługową w granicach terenów M/U;
- 6) 1500 m² pod zabudowę produkcyjno-usługową w granicach terenu P/U;

7) 4 m² dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja) i zieleń urządzonej w granicach terenów M/U i P/U.

2. Minimalne szerokości frontów działek:

1) 20 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolno stojącego w granicach terenów M/U;

2) 16 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego w granicach terenów M/U;

3) 22 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w granicach terenów M/U;

4) 16 m dla działek pod zabudowę usługową w granicach terenów M/U;

5) 26 m dla działek pod zabudowę w granicach terenu P/U;

6) 2 m dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja) i zieleń urządzonej w granicach terenów M/U i P/U.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 14. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1M/U i 2M/U, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowa z usługami;

3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną;

4) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) zieleń urządzonej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) budynki mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego lub bliźniaczego;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,01,

b) maksymalny = 2,0;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) maksymalnie 0,95,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy nie dotyczy garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych na wydzielonych działkach;

4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:

a) nie mniej niż 5 % powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych na wydzielonych działkach;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
- b) wysokość budowli w nie większa niż 14 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
- 6) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
- 7) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) 6 m od linii rozgraniczających od strony dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się bezpośrednio poza granicami terenów,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDW.

4. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w matowych odcieniach koloru ceglastego lub brązowego.

6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 i 4;
- 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 3.

§ 15. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1P/U, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa produkcyjna;
- 2) składy, bazy, magazyny;
- 3) zabudowa usługowa;
- 4) obsługa produkcji rolnej;
- 5) przetwórstwo rolno-spożywcze.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,10,
 - b) maksymalny = 0,55;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,65;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 15 m;
- 5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 8° do 45°;
- 6) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 5 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość zabudowy oraz parametry geometrii dachów;

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach 6 m i 8 m od strony drogi publicznej i ciągu pieszo-jezdnego znajdujących się bezpośrednio poza granicami terenu.

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych: z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego; na noworealizowanych hłach magazynowych lub produkcyjnych, wiatkach i zadaszeniach nad urządzeniami technologicznymi dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia dachu z wyłączeniem niemalowanej blachy ocynkowanej.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 3.

§ 16. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 3;

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 17. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów objętych ustaleniami niniejszego planu ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty w wysokości 30%.

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

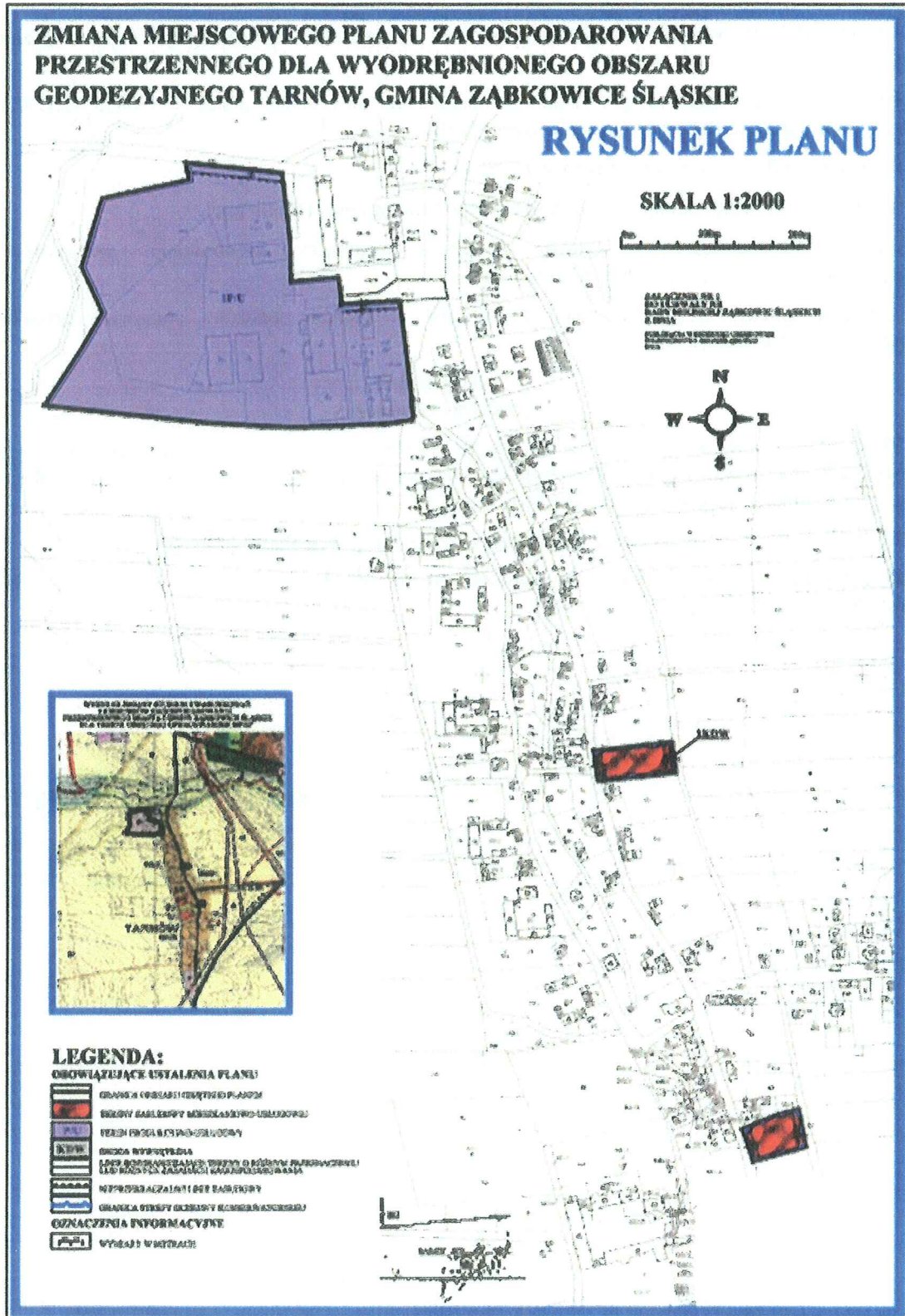
Przewodniczący Rady
Miejskiej Ząbkowic Śląskich

Andrzej Dominik

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich

z dnia.....2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich
z dnia.....2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru geodezyjnego Tarnów, gmina Ząbkowice Śląskie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich

z dnia.....2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru geodezyjnego Tarnów, gmina Ząbkowice Śląskie podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu zmiany planu miejscowego podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska Ząbkowic Śląskich nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.).

Uzasadnienie

zgodnie z art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945)

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru geodezyjnego Tarnów, gmina Ząbkowice Śląskie sporządzony został na podstawie uchwały Nr LXIII/350/2018 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru geodezyjnego Tarnów, gmina Ząbkowice Śląskie.

2. Projektem zmian planu miejscowego objęte są 3 tereny znajdujące się w granicach obrębu geodezyjnego wsi Tarnów, o łącznej powierzchni ok. 7,5 ha.

3. Obszar zmiany planu miejscowego jest aktualnie objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Tarnów uchwalonego uchwałą nr XXI/140/2015 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 18 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 7 stycznia 2016 r. poz. 83.

4. Projekt zmian planu miejscowego przewiduje zmianę ustaleń obowiązującego obecnie planu miejscowego w zakresie: spadków połąci dachowych w granicach terenu 1P/U (część dz. 473) oraz zmianę przeznaczenia części dz. 159 i 196/6 AM1 z dotychczasowego przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej na zabudowę mieszkaniowo-usługową.

5. Opracowany projekt zmiany planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie przyjętego przez Radę Miejską Ząbkowic Śląskich uchwałą nr VI/19/2010 z dnia 2 czerwca 2010 r..

6. Projekt zmiany planu miejscowego został sporządzony zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) z wykorzystaniem mapy zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w skali 1:1000.

7. Projekt zmiany planu miejscowego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405, z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).

8. Projekt zmiany planu miejscowego uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945).

9. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: zmiana planu miejscowy przewiduje zmianę dotychczasowych ustaleń obowiązującego obecnie planu miejscowego w zakresie: spadków połąci dachowych w granicach terenu 1P/U (część dz. 473) oraz zmianę przeznaczenia części dz. 159 i 196/6 AM1 z dotychczasowego przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej na zabudowę mieszkaniowo-usługową. Ustalenia zmiany planu miejscowego uwzględniają wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Tarnów.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia zmiany planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej. Zmiana planu miejscowego przeznaczają na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej i produkcyjno-usługowej grunty, które wcześniej już uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze oraz grunty IV klasy bonitacyjnej nie wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Do

projektu zmiany planu miejscowego nie było potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne ze względu na brak gruntów leśnych w granicach obszaru objętego zmianą planu miejscowego.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniły wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do strefy ochrony konserwatorskiej oraz ochrony zabytków archeologicznych.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: zmiana planu miejscowego nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.

7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez uwzględnienie wniosków właścicieli gruntów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenów do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru geodezyjnego Tarnów, gmina Ząbkowice Śląskie wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Wojewódzka” z dn. 22.08.2017 r.

b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru geodezyjnego Tarnów, gmina Ząbkowice Śląskie wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach 6 lipca do 6 sierpnia 2018 r.

c) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru geodezyjnego Tarnów, gmina Ząbkowice Śląskie nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945),

d) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 marca do 9 kwietnia 2019 r. Do dnia 24 kwietnia 2019 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko; w trakcie wyłożenia, w dniu 8 kwietnia 2019 r. zorganizowana została dyskusja publiczna.

e) we wskazanym terminie, tj. do dnia 24 kwietnia 2019 r., nie zostały złożone żadne uwagi do projektu planu miejscowego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.

12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej przewidują możliwość jej rozbudowy.

13) ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanej zmiany planu miejscowego nie było możliwości uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu

na ich brak.

14) sporządzając projekt zmiany planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów.

15) struktura przestrzenna wsi Tarnów została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

16) tereny nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

17) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

18) nowa zabudowa została wyznaczona na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;

10. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) – Gmina Węgliniec nie posiada aktualnej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych.


11. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1) projekt zmiany planu miejscowego obejmuje obszar, dla którego obowiązuje obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Tarnów uchwalonego uchwałą nr XXI/140/2015 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 18 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 7 stycznia 2016 r. poz. 83.

2) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.

3) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować pewien przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;

4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia zmiany planu) nie przewiduje się dodatkowych kosztów wynikających z realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Sporządziła: Monika Ambicka - inspektor ds. dróg i mostów 

Podpis i pieczęć kierownika wydziału: 

Podpis Radcy Prawnego:

RADCA PRAWNY

Kamila Kufkowska-Krehut

Podpis szefa pionu:

Z up. Burmistrza

Dariusz Młodzięć
Zastępca Burmistrza