

# Projekt nr 1

z dnia 19.07.2019 r.

## UCHWAŁA NR ..... RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH

z dnia ..... 2019 r.

### **w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbkowice Śląskie dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Warszawy w Ząbkowicach Śląskich.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 506), w związku z uchwałą Nr LXIX/378/2018 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbkowice Śląskie dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Warszawy w Ząbkowicach Śląskich, 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., Rada Miejska Ząbkowic Śląskich uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Uchwała się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbkowice Śląskie dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Warszawy w Ząbkowicach Śląskich.

2. Granice obszarów objętych zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbkowice Śląskie dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Warszawy w Ząbkowicach Śląskich oznaczono na rysunku zmian planu miejscowego, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmian planu miejscowego, sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący integralną część zmian planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbkowice Śląskie dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Warszawy w Ząbkowicach Śląskich;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianach planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji zmian w planie powinno stać się dominującą formą wykorzystania ponad 50 % powierzchni terenu; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
- 2) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 3) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i których uciążliwości, mierzone zgodnie z przepisami odrębnymi, nie przekraczają swym zasięgiem granic własności terenu i nie wywołują ograniczeń w zagospodarowaniu działek sąsiedzkich;
- 4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć związane z obsługą terenów dystrybucyjne urządzenia, budowle i instalacje infrastruktury technicznej służące zaopatrzeniu w wodę, energię

elektryczną, gaz i ciepło oraz odprowadzeniu ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych, jak też obsłudze w zakresie telekomunikacji i łączności;

- 5) infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć budowle służące komunikacji wewnętrznej terenów, obejmujące:
  - a) chodniki, place i ciągi piesze,
  - b) dojazdy, ciągi pieszo-jezdne,
  - c) drogi rowerowe i ścieżki rowerowe;
- 6) 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 (główną bryłę budynku) elementów jego architektonicznego ukształtowania: okapów, gzymsów, schodów, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych, w tym obejmujących klatki schodowe i windy, jak też ganków, przedsiionków i innych elementy akcentujące wejścia lub wjazdy do budynku;
- 7) wysokości okapu / kalenicy – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym (dwuspadowym i wielospadowym), mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy budynku do poziomu okapu / kalenicy;
- 8) wysokości elewacji / attyki – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem płaskim (o kącie nachylenia połąci poniżej 12<sup>o</sup>) i z dachem pulpitem, mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy obiekcie do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji – krawędzi attyki lub najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 9) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć przekrycie płaskie o kącie nachylenia połąci dachu mniejszym niż 12<sup>o</sup>;
- 11) budynku istniejącym lub zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć budynki istniejące lub zabudowę istniejącą na obszarze zmian w planie miejscowym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 12) nowej zabudowie / nowych budynkach – należy przez to rozumieć nową zabudowę bądź nowe budynki, które mogą zostać zrealizowane w obszarze zmian planu miejscowego po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

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

- 1) granice obszarów objętych zmianami 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.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku zmian planu miejscowego nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.**

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

2. Wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami cyfrowymi i literowymi.

3. Symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

4. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu dopuszcza się obiekty budowlane, urządzenia towarzyszące i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przeznaczenia terenu oraz z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności: urządzenia budowlane, zielen, parkingi oraz obiekty gospodarcze i garaże (wbudowane, dobudowane lub wolnostojące).

5. W obszarze zmiany planu lokalizować wyłącznie usługi nieuciążliwe.

§ 5. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmian planu miejscowego symbolami 1MN,U i 2MN,U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna.

§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmian planu miejscowego symbolami 1U i 2U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 3) zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna lub wielorodzinna) może zajmować nie więcej niż 40 % powierzchni ogólnej budynku usługowego.

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmian planu miejscowego symbolami 1ZP i 2ZP ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia rekreacyjne, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmian planu miejscowego symbolem 1KDD ustala się następujące przeznaczenie:

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

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmian planu miejscowego symbolem 1KDW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

### **Rozdział 3.**

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

§ 10. 1. Usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek zmian planu miejscowego oraz parametry określone w rozdziale 4.

2. Poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy.

4. W rozwiązaniach architektonicznych obowiązują dachy strome – dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się dach płaski lub tarasy obejmujące łącznie nie więcej niż 30 % powierzchni zabudowy budynku.

5. Dach płaski może obejmować część parterową budynku oraz położone poza główną bryłą budynku elementy jego architektonicznego ukształtowania: ryzality stref wejściowych i wjazdowych, w tym obejmujące klatki schodowe i windy, jak też ganki, przedsionki i inne elementy akcentujące wejścia lub wjazdy do budynku.

6. Na dachach budynków oraz na terenie działek budowlanych dopuszcza się lokalizację indywidualnych urządzeń wytwarzających energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej 50 kW.

§ 11. Ustala się następujące maksymalne wysokości urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) budowli i urządzeń umieszczanych na terenie, z wyjątkiem masztów i słupów: 1,6 m;
- 2) masztów i słupów, w tym oświetlenia (łącznie z umieszczanymi na nich urządzeniami technicznymi): 9 m.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmian planu miejscowego symbolem 1MN,U ustala się:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,20 – 1,10;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10 %;
- 4) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 30° do 45°;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy budynku: 10 m;
- 6) pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna lub cementowa, dopuszcza się materiał dachówkopodobny;
- 7) kolor pokrycia dachu: ceglasty, czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej);
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmian planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii od linii rozgraniczających terenu (przy granicy obszaru zmian planu miejscowego) – w granicach od 3 m do 10 m.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmian planu miejscowego symbolem 2MN,U ustala się:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,15 – 1,0;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %;
- 4) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 30° do 45°;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy budynku: 11 m;
- 6) pokrycie dachu stromego: dachówka ceramiczna lub cementowa, dopuszcza się materiał dachówkopodobny;
- 7) kolor pokrycia dachu: ceglasty, czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), szary, czarny lub brązowy;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmian planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii od linii rozgraniczających terenu (przy granicy obszaru zmian planu miejscowego) – w granicach od 4 m do 8 m.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmian planu miejscowego symbolem 1U ustala się:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,20 – 1,0;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,45;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %;
- 4) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 18° do 40°;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy budynku: 13 m;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmian planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii od linii rozgraniczających terenu (przy granicy obszaru zmian planu miejscowego) – w granicach od 0 m do 25 m.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmian planu miejscowego symbolem 2U ustala się:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,15 – 1,0;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,50;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20 %;
- 4) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 30° do 40°;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy budynku: 10 m;

- 6) pokrycie dachu stromeego: dachówka ceramiczna lub cementowa, dopuszcza się materiał dachówkopodobny;
- 7) kolor pokrycia dachu: ceglasty, czerwony (nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), szary, czarny lub brązowy;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmian planu miejscowego, usytuowane w odległości od linii od linii rozgraniczających terenu (przy granicy obszaru zmian planu miejscowego) – w granicach od 1,5 m do 10 m.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmian planu miejscowego symbolami 1ZP i 2ZP ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 60 %;
- 3) maksymalna wysokość urządzeń rekreacyjnych: 1,2 m.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 17. 1. Tereny oznaczone symbolami 1MN,U, 2MN,U, 1U i 2U podlegają ochronie przed uciążliwościami hałasu jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

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

§ 18. 1. Uciążliwości wynikające z działalności gospodarczej i usługowej nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność gospodarczą lub usługową posiada tytuł prawny.

2. Zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń; wody opadowe i roztopowe, pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych odprowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Gospodarkę odpadami, w tym wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej, należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; na terenach dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów (czasowe gromadzenie odpadów stałych).

4. W zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.

5. Tereny obejmują krajobraz kulturowy obszaru zurbanizowanego – typ: miejski.

6. Zasady kształtowania krajobrazu kulturowego są tożsame z ustaleniami zawartymi w rozdziałach 2, 3, 4.

§ 19. Na terenach objętych zmianami planu miejscowego nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

#### **Rozdział 6.**

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

§ 20. 1. Ochronie prawnej podlegają zabytki archeologiczne – obiekty, stanowiska i znaleziska archeologiczne oraz przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami.

2. Zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz zasady postępowania w związku z okryciem lub ujawnieniem w trakcie prac budowlanych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, określają przepisy odrębne.

3. Na terenach objętych zmianami planu nie występują:

- 1) elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych;

3) krajobraz kulturowy wymagający ochrony ze względu na wartości zabytkowe.

#### **Rozdział 7.**

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

§ 21. Na terenie zmian 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.**

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

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 15 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 3 m;
- 3) 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.**

§ 23. Obsługę komunikacyjną terenów objętych zmianami planu miejscowego ustala się z istniejących dróg (publicznych i wewnętrznych usytuowanych bezpośrednio przy granicach tych terenów) – zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania.

§ 24. 1. W granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc postojowych (parkingowych), w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:

- 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe /1 mieszkanie;
- 2) na potrzeby usług – 1 miejsce parkingowe / na każde rozpoczęte 80 m<sup>2</sup> p.u.

3. Miejsca postojowe realizować w formie stanowisk parkingowych usytuowanych na terenie działki i w garażach.

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

§ 25. 1. Ustala się zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci i urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków do istniejących sieci kanalizacyjnych, dopuszcza się rozwiązania indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny (na warunkach określonych w przepisach odrębnych);
- 4) dostawa energii elektrycznej i gazu z istniejących sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) obsługa telefoniczna ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej;
- 6) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne instalacje grzewcze, dopuszcza się dostawę ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej.

2. Zasady lokalizacji miejsc wstępnego magazynowania odpadów, w tym odpadów komunalnych, określają przepisy odrębne.

3. Na terenach dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, lokalizację wszelkich dystrybucyjnych urządzeń, budowli i instalacji (uzbrojenia terenów) infrastruktury technicznej, służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną, gaz i ciepło oraz odprowadzeniu ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych, jak też obsłudze w zakresie telekomunikacji i łączności.

4. Minimalne odległości urządzeń, budowli i instalacji (uzbrojenia terenów) infrastruktury technicznej od dróg oraz od zabudowy określają przepisy odrębne.

5. Dopuszcza się zasilanie (pokrycie potrzeb) w energię z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło z odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 50 kW, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego.

§ 26. 1. Na rysunku zmian planu miejscowego oznaczono linię elektroenergetyczną (kablową) o napięciu 20 kV i jej pasy technologiczne o szerokości 3 m, tj. po 1,5 m od osi w obu kierunkach.

2. W pasach technologicznych linii elektroenergetycznej obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania nie zapewniających bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji linii – zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 10.**

##### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**

§ 27. Nie ustala się innego tymczasowego zagospodarowania niż wynikającego z przepisów odrębnych.

#### **Rozdział 11.**

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

§ 28. 1. Na terenie oznaczonym symbolami 1ZP i 2ZP (tereny zieleni urządzonej) ustala się zakaz lokalizacji budynków.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone zostały w §7 i §16.

3. Zasady zagospodarowania terenów w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 20 kV określają ustalenia rozdziału 9 oraz przepisy odrębne.

#### **Rozdział 12.**

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

§ 29. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 1KDD i 1KDW w wysokości 0,1 %;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 30 %.

#### **Rozdział 13.**

##### **Przepisy końcowe.**

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich.

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

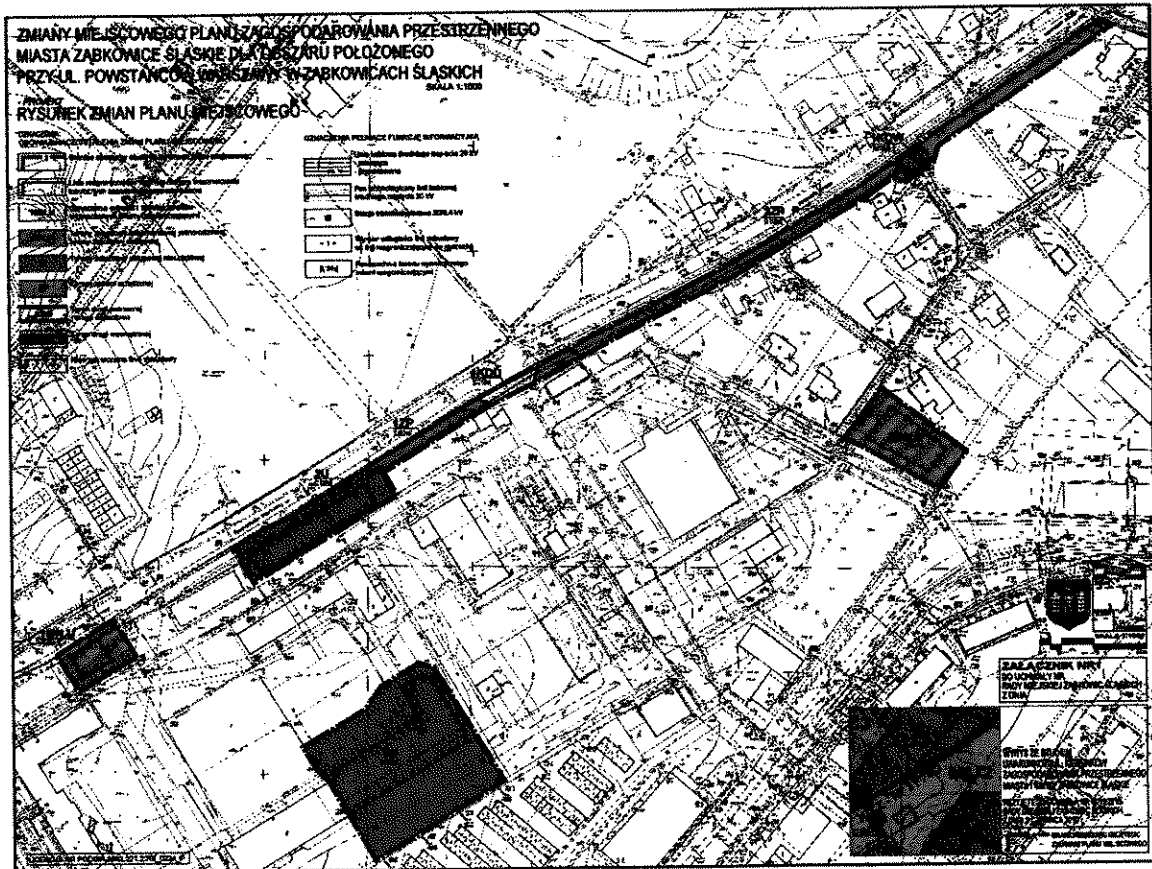
Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Andrzej Dominik**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich

z dnia ..... 2019 r.





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

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do  
wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego miasta Ząbkowice Śląskie dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Warszawy  
w Ząbkowicach Śląskich.**

W związku z brakiem uwag do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbkowice Śląskie dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Warszawy w Ząbkowicach Śląskich, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 22 maja 2019 r. do 21 czerwca 2019 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich

z dnia.....2019 r.

**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 zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbkowice Śląskie dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Warszawy w Ząbkowicach Śląskich, nie wystąpią inwestycje, które należą do zadań własnych gminy.

## Uzasadnienie

Podstawą sporządzenia zmian planu miejscowego jest uchwała nr LXIX/378/2018 Rady Miejskiej Ząbkowic z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbkowice Śląskie dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Warszawy w Ząbkowicach Śląskich.

Granice wyodrębnionych obszarów zmian planu określają załączniki do w/w uchwały.

Celem sporządzenia zmian planu miejscowego jest skorygowanie zapisów dotychczasowego planu w zakresie przeznaczeń terenów oraz zasad zagospodarowania terenów, w tym linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania i parametrów kształtowania zabudowy.

Obszary wskazane do opracowania zmian planu miejscowego objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Śląskich, uchwalonym uchwałą nr XVII/68/97 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 27 listopada 1997 r. (Dz. U. Woj. Wałbrzyskiego nr 8/98, poz. 40) oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miasta Ząbkowice Śląskie, uchwalonym uchwałą nr XLVII/75/2013 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 29 sierpnia 2013 r. (Dz. U. Woj. Doln. z 13 września 2013 r., poz. 4975).

Plan miejscowy – jak w tytule uzasadnienia – został sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w art. 1 ust. 2, 3 i 4 w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.).

Powyższe zasady zostały uwzględnione w następujący sposób:

### **Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:**

-określenie przeznaczeń terenów, oznaczonych i zdefiniowanych w następujący sposób:

a)1MN,U i 2MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej,

b)1U i 2U – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej,

c)1ZP i 2ZP – tereny zieleni urządzonej,

d)1KDD – teren drogi publicznej – droga dojazdowa,

e)1KDW – teren drogi wewnętrznej;

-określenie zasad kształtowania zabudowy oraz jej usytuowania (linii zabudowy, geometrii dachów, zasad kształtowania zabudowy) z uwzględnieniem:

a)uwarunkowań przestrzennych i stanu zagospodarowania terenów (d. koszar),

b)wniosków zainteresowanych osób (określonych w uzasadnieniu uchwały intencyjnej),

c)geometrii i powierzchni wydzielonych działek budowlanych, będących przedmiotem zmian planu / stanowiących wydzielone obszary zmian planu,

d)zasad ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – z uwzględnieniem wymogu kontynuacji cech zabudowy istniejącej;

-określenie parametrów kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych terenów i sposobu ich dotychczasowego zainwestowania oraz ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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

-określenie zasad zagospodarowania terenów i usytuowania nowej zabudowy – z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych obszaru zmian planu, w tym cech zabudowy istniejącej;

-określenie parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów – z uwzględnieniem uwarunkowań, jak wyżej;

-określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych;

-określenie linii zabudowy (usytuowania zabudowy);

-określenie wysokości budynków, poprzez określenie wysokości kalenicy (budynki z dachem stromym) lub elewacji / attyki (budynki z dachem płaskim);

-określenie zasad kształtowania krajobrazu kulturowego obszaru zurbanizowanego miejskiego – położonego w obszarze istniejącej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta (jest to krajobraz współcześnie kształtowany z układami zabudowy podlegającymi przebudowie, który nie wymaga ochrony ze względu na wartości zabytkowe), poprzez ustalenie:

a)układu terenów o różnym przeznaczeniu na rysunku zmian planu miejscowego (stanowiący wyodrębnione obszary zmian planu miejscowego),

b)zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad usytuowania i kształtowania zabudowy,

c)parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów,

d)formy dachów,

e)linii zabudowy.

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

-określenie wymogu i zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami,

-określenie rodzaju usług jako nieuciążliwych – mogących funkcjonować z zabudową mieszkaniową;

-określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej.

Na obszarze objętym zmianami planu miejscowego nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe (audytu krajobrazowego lub wynikających z niego wniosków nie przedstawiono z uwagi na dotychczasowy brak takiego dokumentu).

Ustalone w projekcie zmian planu przeznaczenia nie wymagają zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez:**

-określenie zasad ochrony zabytków archeologicznych (ujawnionymi w związku ze zmianami w zagospodarowaniu terenów i projektowanymi pracami ziemnymi, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami).

Dodatkowo informuje się, że na terenach objętych zmianami planu miejscowego nie występują:

-obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych,

-krajobraz kulturowy zabytkowy, wymagający ochrony;

-elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

-określenie przeznaczeń terenów (tereny oznaczone symbolami: MN,U, U, ZP, KDD i KDW) nie stwarzających zagrożeń dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (pod warunkiem zachowania ustaleń zmian planu, przepisów odrębnych oraz norm współżycia społecznego);

-określenie rodzaju usług – dopuszczonych ustaleniami zmian planu (określonych jako nieuciążliwe);

-określenie wymagań dotyczących standardów ochrony przed hałasem;

-określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

-określenie zasad funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad zaopatrzenia w wodę; zasady te realizują politykę przestrzenną miasta i uwzględniają dotychczasowy stan zagospodarowania przestrzeni miejskiej (obszar zmian planu obejmuje część obszaru istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta).

Jednocześnie informuje się, że na terenach objętych zmianami planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych.

**Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:**

-stworzenie warunków do realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy i rozbudowy zabudowy istniejącej (zgodnie z wnioskami i zgodnie z polityką przestrzenną władz miasta, zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie oraz w dotychczasowych planach miejscowych);

-stworzenie warunków do efektywnego (intensywnego, jednocześnie kształtowanego z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i rozwoju zrównoważonego – w sposób właściwy dla obszaru miejskiego) zagospodarowania terenów;

-zapewnienie warunków do uzyskania dochodów finansowych miasta w zakresie wynikającym ze zmian w zagospodarowaniu terenów i realizacji zabudowy (skutki finansowe określono w punkcie uzasadnienia: „wpływ na finanse publiczne”).

Dodatkowo informuje się:

Obszar zmian planu obejmuje obszar miejski w pełni uzbrojony.

Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci dystrybucyjnych i budowę przyłączy dla nowej i przebudowywanej zabudowy.

Tereny są dostępne komunikacyjnie.

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

**Prawo własności poprzez:**

-stworzenie warunków do zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wnioskami zainteresowanych osób; ustalenia, dopuszczenia i ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów wynikają z uprawnień określonych w art. 1 i art. 6 oraz art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z przepisów odrębnych oraz z zasad polityki przestrzennej miasta (określonej w studium);

-utrzymanie wielofunkcyjnego miejskiego charakteru terenów – zgodnie z ustaleniami dotychczasowych planów (jako obszaru kształtowania usług i zabudowy mieszkaniowej);

-uwzględnienie wniosków do zmian planu;

-uwzględnienie uzgodnień i opinii zainteresowanych instytucji związanych z gospodarką przestrzenną oraz związanych z opiniowaniem i uzgadnianiem projektu zmian planu;

-zapewnienie warunków obsługi komunikacyjnej i dostępu do drogi publicznej;

-zachowanie procedur sporządzenia projektu zmian planu miejscowego, określanych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

Obszar zmian 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 (z uwzględnieniem stanu dotychczasowego zagospodarowania obszaru planu oraz jego uwarunkowań, jak też zasad, o których mowa w art. 1 ust 1, 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):**

-przeznaczeń terenów – zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz celami sporządzenia planu miejscowego i wnioskami;

-zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad usytuowania i kształtowania zabudowy;

-parametrów kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów – właściwych dla charakteru przestrzennego obszaru, jego uwarunkowań oraz przeznaczeń terenów;

-zasad kształtowania krajobrazu kulturowego obszaru zurbanizowanego miejskiego - położonego w obszarze istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta (jest to krajobraz współcześnie

kształtowany z układami zabudowy podlegającymi przebudowie, który nie wymaga ochrony ze względu na wartości zabytkowe),

-określenie rodzaju usług – dopuszczonych ustaleniami zmian planu (określonych jako nieuciążliwe);

-określenie wymagań dotyczących standardów ochrony przed hałasem;

-określenie zasad funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad zaopatrzenia w wodę; zasady te realizują politykę przestrzenną miasta i uwzględniają dotychczasowy stan zagospodarowania przestrzeni miejskiej (obszar zmian planu obejmuje część obszaru istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta);

-innych ustaleń zawartych w zmianach planu, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez określenie zasad uzbrojenia terenów (z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury technicznej – dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej i przyłączy).**

Dodatkowo informuje się:

Obszar zmian planu obejmuje obszar miejski w pełni uzbrojony.

Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci dystrybucyjnych i budowę przyłączy dla nowej i przebudowywanej zabudowy.

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 zmian planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

Czynności proceduralne prac nad zmianami planu są odpowiednio udokumentowane w dokumentacji planistycznej.

Wymagane procedurą elementy prac nad zmianami planu (ogłoszenie o rozpoczęciu prac nad zmianami planu, ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu) były udostępniane na tablicy ogłoszeń, w prasie oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Żąbkowicach Śląskich.

**Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

Prace nad projektem zmian planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dowody potwierdzające wykonanie wszystkich czynności wymaganych art. 17 ustawy oraz §12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały przedstawione w załączonej do uchwalonego planu dokumentacji planistycznej.

Procedura prac nad zmianą planu została przedstawiona w dalszej części uzasadnienia.

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

Tereny objęte zmianami planu są uzbrojone lub mają dostęp do uzbrojenia w zakresie sieci wodociągowej.

Tereny są zwodociągowane.

Istnieją warunki do rozbudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę w obszarze objętym projektem zmian planu poprzez przyłącza wodociągowe. Zapewniona zostanie odpowiednia ilość wody z sieci wodociągowej.

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

Rozwiązania zawarte w projekcie zmian planu miejscowego zapewniają, zarówno ochronę interesu publicznego (zgodnie z zasadami określonymi w polityce przestrzennej gminy oraz zasadami określonymi w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jak i możliwość realizacji potrzeb

indywidualnych w zakresie zagospodarowania terenów zgodnie z wnioskami i dotychczasowymi ustaleniami planu miejscowego.

Ustalając zapisy projektu zmian planu miejscowego ważne były – interes publiczny i interesy prywatne, poprzez określenie:

-przeznaczeń terenów – zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, predyspozycjami terenów do określonego przeznaczenia oraz celami sporządzenia planu miejscowego i postanowieniami polityki przestrzennej miasta,

-zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad usytuowania i kształtowania zabudowy,

-parametrów kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,

-innych ustaleń zawartych w zmianach planu, wymaganych ustawą.

Określone w zmianach planu miejscowego postanowienia są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie.

Rozwiązania zawarte zarówno w studium jak i w zmianach planu uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni w sposób określony w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tereny objęte zmianami planu położone są obrębem obszaru, o którym mowa w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a) (tj. w obrębem obszaru istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, obejmującej tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Nowa zabudowa spełnia również warunki, o których mowa w art. 1 ust. 4 pkt 1, 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach prac planistycznych wykonano prognozę oddziaływania na środowisko z elementami ekofizjografii.

Gmina posiada aktualne opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone w 2010 r.

Prognoza, o której mowa, zweryfikowała elementy ekofizjografii w sposób niezbędny do przedmiotu zmian planu miejscowego i jego ustaleń.

#### **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 uchwalonych zmian planu miejscowego z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

#### **Wpływ na finanse publiczne.**

Realizacja ustaleń zmian planu miejscowego będzie korzystna finansowo dla gminy.

Prognozuje się bowiem nadwyżkę dochodów gminy - związanych z uchwaleniem zmiany planu miejscowego – nad wydatkami (kosztami), biorąc pod uwagę te elementy dochodów i kosztów, których wystąpienie w okresie realizacji planu (10 lat) jest najbardziej prawdopodobne (podatków od nieruchomości, podatków od czynności cywilnoprawnych oraz rezerwy wydatków związanych z ewentualnymi odszkodowaniami i roszczeniami, w tym wykupu nieruchomości).

Szacowane / prognozowane kwoty przedstawia niniejsze zestawienie:

-dochody gminy (bez opłaty planistycznej) to około 85 000 zł – z opłatą planistyczną 91 000 zł;

-wydatki (koszty) gminy to około 24 000 zł.

W realizacji planu nie wystąpią koszty dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy oraz korzyści wynikające z obrotu nieruchomości.

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

Korzyści te związane będą z zagospodarowaniem terenów miasta pod zabudowę związaną z działalnością gospodarczą, jak też z odbudową i adaptacją istniejącej zabudowy, dotychczas nieużytkowanej.

Powyższe wiąże się ze wzrostem aktywności inwestycyjnej i dodatkowymi przychodami osób związanych z realizacją i funkcjonowaniem w przyszłości w obszarze zmian planu nowej i odbudowanej zabudowy.

Wiąże się to również z dodatkowymi dochodami osób fizycznych i prawnych (PIT, CIT).

Nastąpi też poprawa ładu przestrzennego i intensywności wykorzystania przestrzeni miasta, łącznie z poprawą efektywności wykorzystania istniejącego uzbrojenia.

Tereny dotychczas nieużytkowane wykorzystane zostaną pod działalność gospodarczą i pod zabudowę mieszkaniową.

Wszystkie w/w wymienione korzyści i zjawiska przyczynią się do poprawy stanu ekonomicznego i społecznego funkcjonowania miasta Ząbkowice Śląskie w rejonie ul. Powstańców Warszawy.

Niezależnie od powyższego, istnieje też ryzyko uzyskania mniejszych dochodów w sytuacji braku działań inwestycyjnych określonych w zmianach planu.

**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 2019 r., poz. 1945 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 LXIX/378/2018 z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbkowice Śląskie dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Śląskich w Ząbkowicach Śląskich.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 przed podjęciem uchwały wykonano analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmian 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 Ząbkowic Śląskich z dnia 2 czerwca 2010r., przedkładany do uchwalenia projekt zmian planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ząbkowice Śląskie.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmian planu, z określonym terminem składania wniosków do zmian planu, ukazało się w miejscowej prasie (Wiadomości Powiatowe) w dniu 26 lutego 2019r., na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, na tablicy ogłoszeń Osiedla nr 4 „Słonecznego” oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta.

Pismami z dnia 20 lutego 2019r. Znak: IGP.671.1.2018/2019.MA zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia zmian planu instytucje i organy, właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu zmian 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 zmian planu dołączono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia zmian planu.

Pismami z dnia 17 kwietnia 2019r. Znak IGP.671.1.2018/2019.MA wystąpiono do poszczególnych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu zmian planu, który po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 maja do 21 czerwca 2019r.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmian planu odbyła się 14 czerwca 2019r. Z dyskusji sporządzono protokół.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmian planu w terminie do 5 lipca 2019r. 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 2018r. poz. 2081 z późn. zm.), 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 2018r. poz. 2081 z późn. zm.), 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 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) z uwzględnieniem art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r.

2. Obszar zmian planu obejmuje fragmenty w obrębie Osiedla Wschód w Ząbkowicach Śląskich przy ul. Powstańców Warszawy o łącznej powierzchni ok. 1 ha. Cechuje się płaską rzeźbą terenu, nie stwarzającą ograniczeń i utrudnień dla realizacji zabudowy pod względem ukształtowania terenu. Względna wysokość terenu wynosi 290 – 294,5 m n.p.m.

3. Obszar opracowania nie leży w obrębie:

- obszarów ochrony Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP),
- obszaru występowania zanieczyszczeń lub podatnych na zanieczyszczenia wód podziemnych,
- obszaru leja depresyjnego, spowodowanego nadmierną eksploatacją wód podziemnych lub innymi czynnikami antropogenicznymi.

4. W obszarze opracowania nie występują udokumentowane surowce mineralne.

5. Występują gleby antropogeniczne – powstałe na skutek działalności człowieka. Pod względem bonitacji są to grunty budowlane. Gleby antropogeniczne zajmują:

- tereny zabudowane odznaczające się różnym stopniem przekształcenia warstwy glebowej (w tym przydomowe tereny zieleni)
- niezabudowane tereny przekształceń warstwy glebowej oraz tereny o całkowicie zdewastowanych glebach (skarpy, nasypy, itp.)

Tereny bezglebowe występują w miejscu zabudowy terenów komunikacji.

6. Przez obszary zmian planu nie przepływają ciekły wodne. Tereny nie są zagrożone wodami powodziowymi.

7. Szatę roślinną rejonu obszaru zmian planu tworzą:

- ciągi zadrzewień przyulicznych,
- grupa zieleni towarzyszącej,
- pojedyncze drzewa
- trawniki.

Drzewa charakteryzuje dobry stan zdrowotny i średni wiek.

8. Najliczniejszą grupę stanowią pospolite gryzonie i gatunki ptaków związane z terenami zurbanizowanym, typowe dla warunków miejskich.

9. Występuje krajobraz miejski terenów zurbanizowanych z obiektami usługowymi i zabudową wielorodzinną. Charakteryzuje go duży udział zieleni towarzyszącej w tym szpalerów drzew.

10. Na terenie opracowania nie występują formy ochrony przyrody określone w Ustawie o ochronie przyrody. Nie występują siedliska chronione na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszar Natura 2000.

11. Na obszarze zmian planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone, na podstawie odrębnych przepisów – lasy ochronne, grunty rolne i leśne.

12. Obszar opracowania położony wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, a zwłaszcza w rejonie skrzyżowań, jest narażony w większym stopniu na zanieczyszczenia powietrza substancjami pochodzącymi ze spalania paliw w silnikach samochodowych.

13. Przeznaczenie na ustalone w zmianach planu cele mieszkaniowo – usługowe terenu i droga KDD nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko.

14. Nie powstanie zagrożenie dla cennych siedlisk przyrodniczych i stanowisk gatunków roślin

chronionych przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie terenu spowoduje w większej części zajęcie terenów budowlanych.

15. Nie wystąpią przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu i powierzchni ziemi – obszar zmian planu jest przeobrażony antropogenicznie.

16. Obiekty w obszarze zmian planu są podłączone do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Prawdopodobieństwo, że wystąpią nowe źródła zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb i ziemi jest niewielkie.

17. Ustalenia zmian planu nie będą miały znaczącego wpływu na lokalne warunki klimatyczne.

18. Źródłem hałasu mogą być nowe funkcje usługowe. Uciążliwości akustyczne pojawią się przejściowo w fazie budowy i przebudowy obiektów.

19. Nie wystąpią przekształcenia typu krajobrazu. Negatywne zmiany będą dotyczyły zmniejszenia powierzchni zieleni towarzyszącej zajętej głównie przez trawniki i wprowadzenia większej powierzchni zabudowy i parkingów. Zmiany pozytywne to umożliwienie modernizacji i rewitalizacji tej części miasta.

20. W obszarze zmian planu nie występują obiekty w rejestrze zabytków, strefy ochrony konserwatorskiej, budynki wpisane do ewidencji konserwatorskiej, udokumentowane stanowiska archeologiczne.

21. Oddziaływania krótkoterminowe dotyczyć będą głównie emisji hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery w fazie budowy obiektów na terenie 2MN,U. Oddziaływania długoterminowe dotyczyć będą w małym stopniu zniszczenia istniejącej szaty roślinnej i siedlisk zwierząt oraz zmiany powierzchni terenu.

22. Na terenie opracowania nie występują szczególne problemy ochrony środowiska, które odbiegałyby od typowych zagrożeń dla obszarów miejskich. Dotyczą one głównie zagrożeń i uciążliwości związanych z emisją zanieczyszczeń grzewczych i komunikacyjnych oraz zmiany funkcji terenu i dekapitalizacji zabudowy.

23. W przypadku realizacji ustaleń zmian planu nie przewiduje się negatywnego wpływu na obszary Natura 2000 oraz oddziaływania transgranicznego.

24. W czasie trwania procedury opracowania zmian planu, uzyskano uzgodnienia dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko (RDOŚ: pismo nr WSI.411.47.2019.MS z dnia 1 marca 2019 r., PPIS: pismo nr ZNS.600.03.2019 z dnia 26 marca 2019 r.) oraz opinie RDOŚ (pismo: WSI.410.185.2019.KM z dnia 13 maja 2019 r.) opinię PPIS (pismo znak ZNS.601.02.2019 z dnia 10 maja 2019 r.). Ponadto projekt zmian 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 25 kwietnia 2019 r. Znak DW-DL.7023.91.2019.Ip Ldz.384/2019 r.

25. Do prognozy oddziaływania na środowisko – wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 23 maja do 21 czerwca 2019 r. uwag nie wniesiono.

26. Postępowania transgranicznego nie przeprowadzono.

27. 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 uchwala 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:

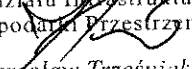
1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Zał. nr 1 – rysunek zmian planu w skali 1:1000,
3. Zał. nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbkowice Śląskie dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Warszawy.
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.

Sporządziła: Monika Ambicka

  
Kierownik

Wydziału Infrastruktury

Kierownik Wydziału: i Gospodarki Przestrzennej

  
Jarosław Trzeźniak

Szef pionu:

Z up. Burmistrza

  
Dariusz Małozieć

Zastępca Burmistrza

Radca Prawny:

RADCA PRAWNY

  
Kamila Rukawska-Krehut

Rozdzielnik wewnętrzny:

- 1) Rejestr zarządzeń – Monika Woźniak
- 2) BIP – Pani Edyta Balicka – Kierownik Wydziału Organizacyjnego
- 3) a/a.

