

UZASADNIENIE
do projektu uchwały Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu geodezyjnego Bobolice, gmina Ząbkowice Śląskie (etap I)

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Bobolice, gmina Ząbkowice Śląskie jest uchwała Nr LXXXVIII/540/2023 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 3 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Bobolice, gmina Ząbkowice Śląskie.

Plan niniejszy obejmuje część obszaru wyznaczonego w uchwale o przystąpieniu o sporządzenia planu (uchwała Nr LXXXVIII/540/2023 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 3 sierpnia 2023 r.) i dotyczy wyłącznie terenów pod planowaną rozbudowę Parku Przemysłowego „Euro – Parku Ząbkowice Śląskie”; plan obejmuje uzupełniający i niezbędny dodatkowy obszar przewidziany dla Parku Przemysłowego (w tym określony w studium), dla potrzeb którego obszar ten nie został objęty dotychczas uchwalonym planem Parku Przemysłowego (uchwała Nr LVIII/389/2022 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 16 marca 2022 r.).

Obszar ten stanowi etap pierwszy nowego mpzp dla części obrębu geodezyjnego Bobolice, gmina Ząbkowice Śląskie.

Pozostała część obszaru, określonego ww. uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu, objęta zostanie odrębnym planem, określonym jako etap drugi.

Wyodrębnienie (rozdzielenie) etapu pierwszego i drugiego w procedowaniu projektu mpzp dla części obrębu geodezyjnego Bobolice, gmina Ząbkowice Śląskie ma swoje uzasadnione, zarówno w odrębnej problematyce rozstrzygnięć planistycznych, jak i polityce przestrzennej gminy, zakładającej przygotowanie w trybie pilnym podstaw do realizacji Parku Przemysłowego „Euro-Park Ząbkowice Śląskie”, którego główna część znajduje się w fazie realizacji (przygotowania przedsięwzięcia inwestycyjnego) w oparciu o plan z 2022 r. (mpzp dla części obrębu geodezyjnego Bobolice – uchwała Nr LVIII/389/2022 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 16 marca 2022 r.).

Należy w szczególności podkreślić, że główny obszar planu (poza strefą Parku Przemysłowego) – obejmujący obszar drugiego etapu planu – dotyczyć będzie rozbudowanej problematyki planistycznej związanej z wielofunkcyjnym zagospodarowaniem układów zabudowy, w tym historycznego układu ruralistycznego, jak też z ochroną zabytków i krajobrazu.

Biorąc pod uwagę powyższe, celem opracowania niniejszego planu miejscowego (etapu pierwszego) jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania biorąc pod uwagę wnioski i potrzeby realizowanego (w sąsiedztwie miasta Ząbkowice Śląskie) Parku Przemysłowego pn. „Euro-Parku Ząbkowice Śląskie”.

W rozwiązaniach planu uwzględniono:

- wniosek do planu dotyczący nowego przeznaczenia terenów;
- wnioski z konsultacji z inwestorem : Euro – Park Ząbkowice,
- postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie, przyjętego uchwałą Nr LXXVIII/492/2023 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 31 stycznia 2023 r.,
- materiały planistyczne;
- dotychczasowe plany miejscowe, określone w poniższej tabeli:

Lp.	Nazwa planu i jego zmiany	Uchwała
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bobolice w gminie Ząbkowice Śląskie.	uchwała Nr XLVI/62/2013 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 27 czerwca 2013 r.
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Bobolice (Plan dla Parku Przemysłowego).	uchwała Nr LVIII/389/2022 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 16 marca 2022 r.

Powierzchnia obszaru planu wynosi 44,30 ha.

W projekcie planu – biorąc pod uwagę cel jego sporządzenia i wnioski do planu, jak też uwarunkowania dotyczące zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego planem oraz jego otoczenia, określono:

- przeznaczenia terenów (przyjmując klasy przeznaczeń terenów określone w Rozporządzeniu MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r.): tereny usług lub produkcji (U-P); teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi zbiorczej (KDZ); tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), teren wodociągów (IW), teren rolnictwa z zakazem zabudowy (RN), tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS), tereny zieleni naturalnej (ZN);
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu; Zasady kształtowania krajobrazu;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu sporządzono na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) i innych ustaw, w tym 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.).

Powyższe zasady (z uwzględnieniem stanu dotychczasowego zagospodarowania obszaru objętego planem i jego otoczenia, wniosku do planu, jak też uwarunkowań wynikających z postanowień planu dotyczącego Parku Przemysłowego (uchwała Nr LVIII/389/2022 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 16 marca 2022 r.), zostały uwzględnione w następujący sposób:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:

- określenie przeznaczeń terenów;
- określenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu,
- określenie zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- określenie terenów do zabudowy i terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji zabudowy (budynków);
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na obszarze planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewitalizacji.

Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- ustalenie terenów zieleni naturalnej – izolacyjnej (tereny ZN);
- określenie terenów do zabudowy przemysłowej (tereny U-P);
- określenie terenów wyłączonych zabudowy (tereny RN i ZN) ;
- określenie zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- określenie parametrów kształtowania zabudowy (budynków oraz urządzeń i budowli przemysłowych) oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
- określenie wymagań ochrony środowiska i pozostałych ustaleń wymaganych przepisami ustawy.

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

- ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych;
- określenie zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami;

- określenie zasad odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz zasad ich retencjonowania (zgodnie z przepisami odrębnymi);
- określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw (zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje: uchwała Nr XLI/140/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw);
- określenie zasad prowadzenia działalności gospodarczej, wywołującej uciążliwości dla środowiska, w tym uciążliwości związanych z możliwością przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

Na obszarze 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 wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe – audytu krajobrazowego lub wynikającego z niego wniosków nie przedstawiono z uwagi na dotychczasowy brak takiego dokumentu.

Ustalone w projekcie planu przeznaczenia na cele budowlane wymagają zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne – zgodnie z przepisami odrębnymi (grunty rolne II i III klasy).

Ze względu na przesądzenia planistyczne i podjęte działania inwestycyjne, jak też uwarunkowania dotyczące istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego, w szczególności obejmujące budowę drogi S8, brak jest możliwości zmiany lokalizacji obszaru.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez określenie zasad ochrony zabytku archeologicznego.

Na obszarze planu nie występują:

- elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej,
- krajobraz kulturowy, wymagający ochrony,
- obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

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

- ustalenie terenów zieleni naturalnej, o funkcjach zieleni izolacyjnej (1ZN i 2ZN);
- ustalenie wymagań ochrony środowiska, w tym poprzez określenie:
 - określenie zasad odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz zasad ich retencjonowania,
 - zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami,
 - określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych,
 - określenie zasad prowadzenia działalności gospodarczej, wywołującej uciążliwości dla środowiska, w tym uciążliwości związanych z możliwością przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- określenie pasów technologicznych i stref kontrolowanych dla linii elektroenergetycznych i gazociągów oraz zasad ich zagospodarowania;
- określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- stworzenie warunków do realizacji Parku Przemysłowego pn.: „Euro-Park Ząbkowice”;
- zapewnienie warunków do uzyskania dochodów finansowych gminy, w tym wynikających ze zmian w zagospodarowaniu terenów i realizacji zabudowy (skutki finansowe określono w punkcie uzasadnienia: „wpływ na finanse publiczne”);
- wykorzystanie układu komunikacyjnego do funkcjonowania obszaru, w szczególności drogi S8 oraz dróg powiatowych (Obszar Parku Przemysłowego związany jest z ustaloną lokalizacją – jako

inwestycją celu publicznego – drogi ekspresowej S8, której rezerwa przebiega przez obszar opracowania).

Prawo własności poprzez:

- stworzenie warunków do zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wnioskami Inwestora („Euro-Park Ząbkowice”),
- określenie ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów wynikających z uprawnień nadanych gminie, wynikających w szczególności z art. 1 ust. 2, 3 i 4, art. 3, art. 4 i art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności wynikających z wymagań ładu przestrzennego (ukształtowania obszaru na zasadzie harmonii i uporządkowanych relacji występujących elementów zagospodarowania przestrzennego w obszarze planu);
- uwzględnienie uzgodnień, wniosków i opinii właściwych instytucji i organów;
- zapewnienie warunków obsługi komunikacyjnej i dostępu do drogi publicznej;
- zachowanie procedur sporządzenia projektu planu miejscowego, określanych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Obszar planu miejscowego nie jest związany z obronnością i bezpieczeństwem państwa; nowe zagospodarowanie nie stanowi zagrożenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Nie przedstawiono wymagań w tym zakresie.

Potrzeby interesu publicznego poprzez określenie:

- przeznaczeń terenów – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wnioskami Inwestora, jak też zgodnie z celami sporządzenia planu miejscowego; regulacje i ograniczenia (w sposobie zagospodarowania i zasad zagospodarowania) wynikają z uprawnień określonych w art. 1, art. 3, art. 4, art. 6, art. 14 i art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- rezerwy pod przyszłą budowę drogi S8;
- zasad i wymagań ochrony środowiska i krajobrazu;
- zasad ochrony zabytku archeologicznego;
- zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej;
- elementów infrastruktury przesyłowej (linii elektroenergetycznej i gazociągów);
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar planowanego Parku Przemysłowego związany jest z ustaloną lokalizacją drogi ekspresowej S8 – jako inwestycją celu publicznego o znaczeniu krajowym.

Powyższa droga ekspresowa S8 uzasadnia lokalizację i utworzenie na obszarze objętym niniejszym planem Parku Przemysłowego (pn.: „Euro-Park Ząbkowice”), kooperującego ze strefami aktywności gospodarczej z rejonu Wrocławia, w tym z Euro-Parkiem Kobierzyce.

Realizacja drogi S8 nastąpi w trybie przepisów odrębnych ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 311).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez określenie zasad uzbrojenia terenów (rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej).

Zasady lokalizacji urządzeń i sieci telekomunikacyjnych określają przepisy odrębne.

Określono też następujące elementy infrastruktury technicznej przesyłowej:

- linię wysokiego napięcia 220 kV (Ząbkowice Śląskie – Groszowice) wraz z pasem technologicznym o szerokości 50 m,
- istniejący przesyłowy gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN200 1,6 MPa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 40 m,
- projektowany przesyłowy gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN250 1,6 MPa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 2 m.

Obszar jest dostępny komunikacyjnie – z drogi powiatowej nr 3070 (KDZ) – usytuowanej w granicy obszaru objętego planem i z drogi powiatowej nr 3165 (KDL) – usytuowanej przy granicy obszaru planu, od strony północnej.

Uwzględniono też ustaloną lokalizację – jako inwestycją celu publicznego – drogi ekspresowej S8, której pas terenu znajduje się w obszarze planu.

Realizacja drogi S8 nastąpi w trybie przepisów odrębnych ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 311).

Brak możliwości bezpośredniej obsługi Parku z drogi ekspresowej S8.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

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

Czynności proceduralne prac nad planem są / będą odpowiednio udokumentowane w dokumentacji planistycznej.

Wymagane procedurą elementy prac nad planem (ogłoszenie o rozpoczęciu prac nad planem, ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu) są / będą udostępniane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Ząbkowice Śląskie oraz w prasie lokalnej.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

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

~~Procedura prac nad planem została przedstawiona w dalszej części uzasadnienia.~~

Dowody potwierdzające wykonanie wszystkich czynności wymaganych art. 17 ustawy oraz w rozporządzeniu MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r. zostały / zostaną przedstawione w załączonej do uchwalonego planu dokumentacji planistycznej.

.

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

Obszar planu sąsiaduje z terenami miasta Ząbkowice Śląskie i układem osadniczym wsi Bobolice – uzbrojonymi w zakresie sieci wod.-kan.

Istnieją warunki do rozbudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę w obszarze objętym projektem planu poprzez budowę sieci dystrybucyjnych.

Zapewniona zostanie odpowiednia ilość wody z sieci wodociągowej.

Dopuszcza się też rozwiązania indywidualne.

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

Rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego zapewniają, zarówno ochronę interesu publicznego (zgodnie z zasadami określonymi w polityce przestrzennej gminy oraz zasadami określonymi w art. 1 ustawy), jak i możliwość realizacji potrzeb indywidualnych (zgodnie z zasadami określonymi w polityce przestrzennej gminy oraz zasadami określonymi w art. 6 ustawy) w zakresie zagospodarowania terenów zgodnie z wnioskiem „Euro-Park Ząbkowice Śląskie”.

Ustalając zapisy projektu 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, obecnego stanu zagospodarowania oraz celami sporządzenia planu miejscowego;
- parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- zasad i wymagań ochrony środowiska;
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nowe elementy struktury funkcjonalno-przestrzenne określone w planie – w szczególności tereny oznaczone U-P, są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

miasta i gminy Ząbkowice Śląskie (uchwała Nr LXXVIII/492/2023 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 31 stycznia 2023 r.).

Rozwiązania zawarte zarówno w studium jak i w planie uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni w sposób określony w art. 1 ust. 4 pkt 1, 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tereny wyznaczone pod Park Przemysłowy (U-P) posiadają też cechy obszaru „w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy”. Jednocześnie tereny te tworzyć będą z istniejącą strukturą przestrzenną miasta i dotychczas wyznaczonym obszarem Parku Przemysłowego (ustalonego w planie miejscowym z 2022 r.) jeden zwarty układ przestrzenny.

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

Projekt planu jest zgodny z wieloletnim programem sporządzenia planów miejscowych określonym w uchwale Nr XVIII/112/2019 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 26 września 2019 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne.

Realizacja ustaleń planu miejscowego (w okresie przyjętego horyzontu czasowego prognozy – 10 lat) będzie korzystna finansowo dla Gminy Ząbkowice Śląskie.

Prognozuje się bowiem uzyskanie nowych korzyści finansowych, biorąc pod uwagę te elementy dochodów, których wystąpienie w okresie realizacji planu (10 lat) jest najbardziej prawdopodobne, tj. dochodów z podatku od nieruchomości oraz podatku od czynności cywilnoprawnych.

Korzyści finansowe wzrosną w przypadku pobrania opłaty planistycznej (element dochodu mało prawdopodobny).

Jednocześnie nie prognozuje się wystąpienia inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych ludzi.

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

Korzyści te związane będą z powstaniem i funkcjonowaniem w przyszłości – w wyniku realizacji planu – Parku Przemysłowego pn.: „Euro-Park Ząbkowice” (planowanego do utworzenia w sąsiedztwie miasta Ząbkowice Śląskie, na gruntach wsi Bobolice).

Funkcjonujący Park Przemysłowy spowoduje radykalne zmiany społeczne i gospodarcze w gminie i powiecie, w tym radykalnie zwiększy aktywności inwestycyjną, napływ kapitałów i nowych mieszkańców.

Skutkiem powyższego zwiększone zostaną dochody gminy i przedsiębiorstw (opodatkowanych CIT) i mieszkańców (opodatkowanych PIT).

Nastąpi też zmiana zagospodarowania obszaru gminy zgodnie z określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego polityką przestrzenną.

Wszystkie w/w wymienione korzyści i zjawiska przyczynia się do poprawy stanu ekonomicznego i społecznego oraz przestrzennego funkcjonowania miasta i gminy Ząbkowice Śląskie.