

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w mieście Ząbkowice Śląskie, obręb geodezyjny Osiedle Wschód w rejonie ulicy Powstańców Warszawy

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uchwała Nr XXIV/128/2025 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 25 czerwca 2025 r.

Celem sporządzenia zmiany planu jest skorygowanie dla określonego wyżej obszaru ustaleń obowiązującego „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ząbkowice Śląskie, obrębu geodezyjnego Osiedle Wschód, gmina Ząbkowice Śląskie” – zwanym dalej **planem obowiązującym** (uchwała nr X/62/2024 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 30 września 2024 r.) z uwzględnieniem dotychczasowych uprawnień w zakresie zasad zagospodarowania terenów, wynikających z planów (zmian planów), jak niżej:

- Zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbkowice Śląskie dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Warszawy w Ząbkowicach Śląskich (uchwała Nr XV/101/2019 RMZŚ z dnia 24.07.2019 r.) – dotyczy terenu 1UZ,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbkowice Śląskie (uchwała Nr XXXI/207/2016 RMZŚ z dnia 31.08.2016 r.) – dotyczy terenu 2U,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbkowice Śląskie dla obszaru położonego przy ul. Powstańców Warszawy w Ząbkowicach Śląskich (uchwała Nr XLIX/332/2021 RMZŚ z dnia 28.09.2021 r.) – dotyczy tereny 2U.

W związku z powyższym w niniejszym planie określono nowe ustalenia korygujące zapisy planu obowiązującego w następujący sposób:

- dla terenu **1UZ** (ustalonego w planie obowiązującym) wyznaczono teren usług (z nowym oznaczeniem **1U**) z przeznaczeniem uwzględniającym pełny zakres usług i przeznaczeniem uzupełniającym – dopuszczającym zabudowę mieszkaniową – zgodnie z planem uchwalonym uchwałą Nr XV/101/2019 z dnia 24.07.2019 r.;
- dla terenu **2U** (ustalonego w planie obowiązującym) wyznaczano teren usług (z nowym oznaczeniem **2U**) z przeznaczeniem terenu w zakresie zgodnym z planami: a) uchwalonym uchwałą Nr XXXI/207/2016 z dnia 31.08.2016 r. i b) uchwalonym uchwałą Nr XLIX/332/2021 z dnia 28.09.2021 r.;
- dla terenów, jak wyżej, skorygowano odpowiednio linie zabudowy, w sposób zapewniających zachowanie dotychczasowych rozwiązań planistycznych w obrębie działek, jak też – w świetle ustaleń planu obowiązującego i wymogów zachowania ładu przestrzennego – ujednolicono dla obszaru zmiany planu maksymalny parametr wysokości zabudowy (14 m).

Projekt planu sporządzono na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) – z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

W zakresie oraz 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 Dz. U. z 2024 r., poz. 1112) odstąpiono od sporządzenia prognozy oddziaływania, na podstawie:

- opinii ZNS.9022.1.18.2025 Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ząbkowicach Śląskich z dnia 4 sierpnia 2025 r.;
- opinii WSI.411.2.56.2025.KM Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 23 lipca 2025 r.

Podstawą rozwiązań planu, są:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Ząbkowice Śląskie (uchwała Nr LXXVIII/492/2023 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 31 stycznia 2023 r.),

- wniosek domagający się korekty planu obowiązującego, analiza ustaleń planu obowiązującego w świetle dotychczasowych historycznych aktów planowania przestrzennego, ,
- materiały planistyczne.

Powierzchnia obszaru planu wynosi 1,95 ha.

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

- przeznaczenia terenów, oznaczonych symbolami (wg klas przeznaczeń terenów określone w Rozporządzeniu MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r.): 1U (teren usług) i 2U (teren usług);
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu – zasady kształtowania krajobrazu;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i 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 został sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w szczególności z zasadami określonymi w art. 1 ust. 2, 3 i 4 oraz w art. 15 – 17.

Powyższe zasady zostały uwzględnione w następujący sposób:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie:

- przeznaczeń terenów (tereny usług 1U i 2U);
- wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu, w tym wysokości;
- zasad kształtowania zabudowy;
- zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- zasad obsługi komunikacyjnej.

Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez określenie:

- typu krajobrazu kulturowego (krajobraz kulturowy miejski z zachowanym układem historycznym) z ustalonymi dla niego zasadami zagospodarowania terenów, zasadami kształtowania zabudowy i przeznaczeniami terenów);
- obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, z ustaleniami, jak wyżej;
- wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu, w tym wysokości;
- zasad kształtowania zabudowy;
- zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- wymagań ochrony środowiska i pozostałych ustaleń wymaganych przepisami ustawy.

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

- zasad ochrony środowiska przed uciążliwościami prowadzonej działalności usługowej,
- ochrony gruntów i wód przed zanieczyszczeniami i zasad odprowadzenia wód opadowych i roztopowych;
- zasad funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw (zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi: 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);
- zasad gospodarki odpadami;
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Na obszarze planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, udokumentowane złoża kopalin, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe. Nie występują też formy ochrony przyrody ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

Ustalone w projekcie planu przeznaczenia na cele budowlane nie wymagają zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne, ze względu na położenie w obszarze miasta. Występują wyłącznie tereny budowlane.

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

- ustalenie wymogu ochrony zabytków archeologicznych – zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- określenie krajobrazu kulturowego (z ustalonymi zasadami zagospodarowania i kształtowania zabudowy).

Na obszarze planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez określenie:

- zasad ochrony środowiska przed uciążliwościami prowadzonej działalności usługowej,
- zasad kształtowania terenów komunikacji drogowej i liczby stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- wymagań w zakresie ochrony środowiska, w tym:
 - zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami,
 - zasad gospodarki odpadami, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych,
 - minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- stworzenie warunków do zagospodarowania obszaru objętego planem pod zabudowę usługową;
- zapewnienie warunków do uzyskania dochodów finansowych miasta, w tym wynikających ze zmian w zagospodarowaniu terenów i realizacji nowej zabudowy usługowej; skutki finansowe określono w punkcie uzasadnienia: „wpływ na finanse publiczne”.

Prawo własności poprzez:

- dostosowanie ustaleń planu do ustaleń planów dotychczasowych i zachowanie zawartych w nich uprawnień w zakresie warunków zagospodarowania terenów;
- stworzenie warunków do zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu:
 - ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - wniosków do planu;
- uwzględnienie wniosków oraz opinii i uzgodnień instytucji związanych opiniowaniem i uzgadnianiem projektu planu;
- 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. Brak wniosków właściwych organów w zakresie potrzeb obronności państwa.

Nie zostały wykluczone budowle i budynki mogące wynikać z przepisów odrębnych dotyczących potrzeb obronności bezpieczeństwa Państwa.

Potrzeby interesu publicznego poprzez określenie:

- przeznaczeń terenów i zasad ich zagospodarowania – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w nioskami, jak też zgodnie z celami sporządzenia planu miejscowego, określonymi przez gminę; 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;
- układu komunikacyjnego i warunków obsługi komunikacyjnej;
- minimalna liczba miejsc do parkowania i minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób realizacji miejsc do parkowania;
- wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- wymagań w zakresie ochrony środowiska, w tym:
 - zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami,
 - zasad gospodarki odpadami, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych,
 - minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- możliwości lokalizacji w obszarze planu lokalizację wszelkich obiektów, urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej, obsługujących tereny objęte ustaleniami planu miejscowego,
- możliwości rozbudowy, wymiany, remontów i trwałej adaptacji wszystkich istniejących rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- możliwości rozbudowy, przebudowy, remontu i modernizacji istniejących sieci.

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 planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym z uwzględnieniem zasad partycypacji społecznej.

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

Wymagane procedurą elementy prac nad planem (ogłoszenie o rozpoczęciu prac nad planem, obwieszczenie o przeprowadzeniu konsultacji społecznych) były udostępniane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Ząbkowice Śląskie oraz w prasie lokalnej. Pozostałe informacje o prowadzonej procedurze planistycznej zostały przedstawione w dalszej części uzasadnienia.

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 przedstawione w załączonej do uchwalonego planu dokumentacji planistycznej.~~

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

Obszar zmiany planu jest uzbrojony w sieć wodociągową.

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jak i możliwość realizacji potrzeb indywidualnych w zakresie zagospodarowania terenów w zgodzie z interesem publicznym; określone przez gminę 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.

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

- dostosowanie ustaleń planu do ustaleń planów dotychczasowych i zachowanie zawartych w nich uprawnień w zakresie warunków zagospodarowania terenów i uwzględnienie prawa własności;
- uwzględnienie interesu publicznego, poprzez określenie:
 - przeznaczeń terenów i zasad ich zagospodarowania – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w nioskami, jak też zgodnie z celami sporządzenia planu miejscowego, określonymi przez gminę; 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;
 - układu komunikacyjnego i warunków obsługi komunikacyjnej;
 - minimalna liczba miejsc do parkowania i minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób realizacji miejsc do parkowania;
 - wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
 - wymagań w zakresie ochrony środowiska, w tym: zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami, zasad gospodarki odpadami, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych;
 - minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
 - zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Posiada też cechy obszaru „w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy”.

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 Ząbkowic 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 zmiany planu miejscowego (w okresie przyjętego horyzontu czasowego prognozy - 10 lat) będzie korzystna finansowo dla Gminy Ząbkowice Śląskie.

Prognozuj 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, podatku od czynności cywilnoprawnych.

Opłata planistyczna nie wystąpi.

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