

**UZASADNIENIE**  
**do projektu uchwały Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie, gmina Ząbkowice Śląskie**

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie, gmina Ząbkowice Śląskie (zwanego dalej planem) jest uchwała Nr LXXXVII/530/2023 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie, gmina Ząbkowice Śląskie) i uchwała Nr XCVI/583/2023 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 29 grudnia 2023 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego do uchwały Nr LXXXVII/530/2023 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie.

Celem opracowania planu miejscowego jest określenie w obszarze wsi Olbrachcice Wielkie (w granicach określonych uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu) przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem zaktualizowanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich Nr LXXVIII/492/2023 z dnia 31 stycznia 2023 r.

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

W rozwiązaniach planu uwzględniono:

- wnioski do planu,
- wnioski instytucji i organów,
- uwarunkowania przestrzenne, środowiskowe i kulturowe, w tym GEZ,
- stan zagospodarowania przestrzennego obszaru,
- politykę przestrzenną zawartą w suikzp,
- wnioski z konsultacji z Zastępcą Burmistrza Miasta Ząbkowic Śląskich i z Wydziałem Infrastruktury i Gospodarki Przestrzennej,
- materiały planistyczne,
- dotychczasowe plany miejscowe, określone w poniższej tabeli:

| Nazwa planu                                                                                                                                               | Nr uchwały                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane                                         | uchwała Nr XXVI/180/2016 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 28 kwietnia 2016 r. |
| Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie w Gminie Ząbkowice – tereny rolne i leśne oraz farmy wiatrowej | uchwała Nr XXII/149/2015 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 30 grudnia 2015 r.  |

Powierzchnia obszaru planu wynosi 1 030,04 ha.

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

- przeznaczenia terenów, oznaczone symbolami (przyjmując klasy przeznaczeń terenów określone w Rozporządzeniu MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r.): MN, MN-MW-RZM, MN-U, U (U, UH, UH-PS-RZP, UE, US, UK-UB, UR), U-ZP, PEF, G, KDG, KDZ (KDG), KDZ, KDL, KDD, KR, KP, KP-KK, KK, KOR-ZP, IE, IG, IW, RN, RZM, WS, L, ZN, CC, CZ;
- 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;
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 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.

Plan miejscowy został sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w szczególności z zasadami określonymi w art. 1 ust. 2, 3 i 4 oraz w art. 15 – 17.

Jednocześnie informuje się, że projekt planu – sporządzony zgodnie z postanowieniami suikzp, jak też zaopiniowany i uzgodniony zgodnie z wymogami przepisów prawa – nie uzyskał zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (Decyzja DNI.tr.602.146.2025 z dnia 16 czerwca 2025 r.) na przeznaczenia na cele nierolnicze 12,6048 ha gruntów rolnych klasy III (w tym dla terenów zabudowanych), wobec 32,3323 ha gruntów objętych wnioskiem Burmistrza Miasta i Gminy Pieńsk (zgoda na cele nierolnicze obejmuje 19,7275 ha gruntów).

W następstwie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi sporządzony projekt planu wymagał korekt i zmian, w szczególności poprzez zmianę przeznaczenia terenów, dla których utrzymanie funkcji rolnej (w następstwie braku zgody) skutkowałoby niezgodnością ustaleń projektu planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą Nr LXXVIII/492/2023 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 31 stycznia 2023 r.

Nowy projekt planu – z niezbędnymi zmianami oraz z korektami ustaleń na rzecz funkcji zabudowy zagrodowej stanowi niniejszy projekt planu miejscowego (dokumentu planowania przestrzennego).

**Projekt planu został sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. 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:**

- elementów zagospodarowania przestrzennego wymagających ochrony i kształtowania w wyznaczonych strefach krajobrazów przyrodniczo-kulturowych, wiejskiego i przemysłowego;
- przeznaczeń terenów;
- zasad ochrony budynków zabytkowych oraz ich przebudowy i rozbudowy;
- zasad ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi, ujętego w GEZ;
- wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu;
- zasad kształtowania zabudowy;
- zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- terenów do zabudowy i terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji zabudowy (budynków);
- obszaru przestrzeni publicznych, związanego z układem wnętrza krajobrazowego, charakterystycznego dla układu ruralistycznego wsi Olbrachcice Wielkie;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:**

- wyznaczenie strefy krajobrazów przyrodniczo-kulturowych, wiejskich i przemysłowych, w tym związanych z historycznym układem ruralistycznym wsi i użytkami rolnymi w granicach ustalonej w planie strefie ochrony konserwatorskiej oraz strefie ochrony krajobrazu kulturowego SK1,
- określenie ustaleniami planu przeznaczeń, zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, położonych w strefach krajobrazu przyrodniczo-kulturowych;
- wyznaczenie układu wnętrza krajobrazowego, charakterystycznego dla układu ruralistycznego wsi Olbrachcice Wielkie i określenie dla niego wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- objęcie ochroną budynków zabytkowych oraz historycznego układu ruralistycznego wsi Olbrachcice Wielkie (strefa ochrony konserwatorskiej);
- określenie elementów historycznego układu ruralistycznego i elementy architektonicznego ukształtowania budynków zabytkowych wymagających ochrony;
- określenie zasad ochrony budynków zabytkowych oraz ich przebudowy i rozbudowy;
- określenie ciągów zieleni kompozycyjnej i izolacyjnej (oddzielających układ ruralistyczny od nowej zabudowy),
- określenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy, zasad kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy; sposobu nawiązania nowej zabudowy do istniejącej;
- określenie terenów do zabudowy i terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji zabudowy (budynków);
- 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 określenie i ustalenie:**

- terenów wymagających zachowania określonych w przepisach odrębnych standardów ochrony przed hałasem;
- zasad ochrony środowiska przed uciążliwościami prowadzonej działalności gospodarczej,
- rodzaju usług funkcjonujących z zabudową mieszkaniową (usługi nieuciążliwych);
- granic strefy negatywnego oddziaływania wiatraków (elektrowni wiatrowych) na środowisko, wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – uchwała Nr XXII/149/2015 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 30.12.2015 r. i w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – uchwała Nr XXVI/180/2016 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 28.04.2016 r.;
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych;
- zasad ochrony gruntów i wód przed zanieczyszczeniami i zasad odprowadzenia wód opadowych i roztopowych;
- zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi (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 kształtowania zieleni, w tym ciągów zieleni kompozycyjnej i izolacyjnej (oddzielających układ ruralistyczny od nowej zabudowy);
- terenów przeznaczonych do zabudowy i terenów wyłączonego z możliwości lokalizacji budynków;
- granic terenów proponowanego do utworzenia użytku okolicznego „Dolina Budzówki”;
- terenów chronionych przed zabudową – zgodnie z polityką przestrzenną zawartą w suikzp, poprzez wyznaczenie terenów oznaczonych symbolami RN, WS, L, ZN; ustalone w projekcie planu przeznaczenia na cele budowlane (tereny MN, MN-U) wymagają zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne; grunty te położone są w granicach historycznego układu ruralistycznego i

związane są z kształtowanymi w polityce przestrzennej gminy Ząbkowice Śląskie zwartymi układami osadniczymi – rozwijającymi się, zarówno na zasadzie kontynuacji układu ruralistycznego wsi Olbrachcice Wielkie, jak i układu związanego z zabudową miasta Ząbkowice Śląskie;

- terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów poprzez określenie:
  - granic złóż kopalin (złoże Albertów i Olbrachcice Wielkie);
  - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obejmujących: obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

Na obszarze planu miejscowego nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszary osuwania się mas ziemnych, terenów górniczych, złoża wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe – audytu krajobrazowego lub wynikającego z niego wniosków nie przedstawiono z uwagi na dotychczasowy brak takiego dokumentu. Nie występują też formy ochrony przyrody ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

Wskazuje się jednocześnie obszar proponowany do ustanowienia użytku ekologicznego „Dolina Budzówki”.

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

- objęcie ochroną obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Olbrachcice Wielkie ujętego w GEZ i jego otoczenia, położonego w granicach ustalonej w planie strefie ochrony konserwatorskiej oraz strefie ochrony krajobrazu kulturowego SK1 (tworzących krajobraz przyrodniczo-kulturowy, wiejski, związany zarówno z układem ruralistycznym wsi, jak i terenami rolnymi o charakterze mozaikowym z elementami zabudowy oraz infrastruktury);
- objęcie ochroną budynków ujętych w GEZ,
- określenie elementów zagospodarowania przestrzennego wymagających ochrony (osi, dominanty, układów zabudowy, układu dróg, zieleni, skali i formy zabudowy),
- określenie układu wnętrza krajobrazowego, związanego z układem wnętrza krajobrazowego w rejonie kościoła pw. Św. Floriana, charakterystycznego dla układu ruralistycznego wsi Olbrachcice Wielkie i określenie dla niego wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- określenie obiektu kościoła wpisanego do rejestru zabytków,
- określenie ciągów zieleni kompozycyjnej i izolacyjnej (oddzielających układ ruralistyczny od nowej zabudowy),
- określenie elementów architektonicznego ukształtowania budynków zabytkowych i historycznych, wymagających ochrony, jak też zasad ich przebudowy i rozbudowy;
- określenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy;
- określenie zasad kształtowania zabudowy;
- określenie zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- określenie zasad ochrony zabytków archeologicznych.

Na obszarze planu miejscowego nie występują 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 i ustalenie:**

- terenów wymagających zachowania określonych w przepisach odrębnych standardów ochrony przed hałasem;
- zasad prowadzenia działalności gospodarczej, wywołującej uciążliwość dla środowiska, w tym uciążliwości związanych z możliwością przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- rodzaju usług funkcjonujących z zabudową mieszkaniową (usługi nieuciążliwych);

- granic strefy negatywnego oddziaływania wiatraków (elektrowni wiatrowych) na środowisko, wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – uchwała Nr XXII/149/2015 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 30.12.2015 r. i w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – uchwała Nr XXVI/180/2016 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 28.04.2016 r.;
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych;
- zasad ochrony gruntów i wód przed zanieczyszczeniami i zasad odprowadzenia wód opadowych i roztopowych;
- zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym zasad funkcjonowania instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obejmujących: obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych;
- pasów technologicznych dla linii elektroenergetycznych oraz zasad ich zagospodarowania;
- stref kontrolowanych dla gazociągów oraz zasad ich zagospodarowania;
- zasad kształtowania terenów komunikacji drogowej;
- granicy obszaru szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- terenów związanych z realizacją celu publicznego, w tym w szczególności terenów usług edukacji, terenów usług sportu i rekreacji, terenów zieleni urządzonej oraz obszaru przestrzeni publicznej;
- określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

#### **Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:**

- stworzenie warunków do zagospodarowania obszaru objęte planem pod funkcje zainwestowania wiejskiego, w tym związane z zabudową mieszkaniową;
- 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”).

#### **Prawo własności poprzez:**

- stworzenie warunków do zagospodarowania terenów przy uwzględnieniu:
  - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
  - wniosków do planu i dotychczasowych postanowień planów miejscowych;
- 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 zainteresowanych instytucji związanych z gospodarką przestrzenną oraz 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.

**Potrzeby interesu publicznego poprzez określenie:**

- przeznaczeń terenów i zasad ich zagospodarowania oraz zabudowy – 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;
- wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, z uwzględnieniem zasad, jak wyżej;
- zasad i wymagań ochrony środowiska oraz krajobrazu;
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- zasad gospodarki odpadami;
- zasad rozbudowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej;
- układu terenów komunikacji drogowej publicznej oraz terenów infrastruktury technicznej, w tym:
  - pasów technologicznych dla linii elektroenergetycznych oraz zasad ich zagospodarowania,
  - stref kontrolowanych dla gazociągów oraz zasad ich zagospodarowania;
- terenów związanych z realizacją celu publicznego, w tym w szczególności terenów usług edukacji, terenów usług sportu i rekreacji, terenów zieleni urządzonej (tereny U-ZP, UE, UK-UB, US) oraz obszaru przestrzeni publicznej (teren związany z układem wnętrza krajobrazowego w rejonie kościoła pw. Św. Floriana), charakterystycznego dla układu ruralistycznego wsi Olbrachcice Wielkie;
- granicy obszaru szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym poprzez wprowadzenia zakazu lokalizacji budynków;
- 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:

- linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV relacji Ząbkowice – Świebodzice i Ząbkowice – Groszowice wraz z pasem technologicznym o szerokości 25 m od osi linii w obu kierunkach (łączna szerokość strefy 50 m),
- linii elektroenergetycznych 110 kV wraz z pasami technologicznymi o szerokości 20 m od osi linii w obu kierunkach (łączna szerokość strefy 40 m);
- stacji elektroenergetycznej 220 kV (400 kV) / 110 kV „Ząbkowice”;
- gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 PN6,3MPa relacji Ołtaszyn – Kudowa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 70 m, tj. po 35 m od osi gazociągu;
- gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN80/250 PN1,6MPa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 40 m, tj. po 20 m od osi gazociągu;
- stację redukcyjno-pomiarowej I-go stopnia wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 80 m, tj. po 40 m od stacji.

Zasady lokalizacji urządzeń i sieci telekomunikacyjnych określają przepisy odrębne.

Ustala się obsługę telekomunikacyjną za pośrednictwem sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**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 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 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 przedstawione w załączonej do uchwalonego planu dokumentacji planistycznej.~~

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

Obszar planu jest uzbrojony w zakresie sieci wodno-kanalizacyjnej.

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jak i możliwość realizacji potrzeb indywidualnych w zakresie zagospodarowania terenów zgodnie z wnioskami

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

- przeznaczeń terenów i zasad ich zagospodarowania oraz zabudowy – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w wnioskami, 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;
- wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, z uwzględnieniem zasad, jak wyżej;
- zasad i wymagań ochrony środowiska oraz krajobrazu;
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- zasad gospodarki odpadami;
- zasad rozbudowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej;
- układu terenów komunikacji drogowej publicznej oraz terenów infrastruktury technicznej, w tym:
  - pasów technologicznych dla linii elektroenergetycznych oraz zasad ich zagospodarowania,
  - stref kontrolowanych dla gazociągów oraz zasad ich zagospodarowania;
- terenów związanych z realizacją celu publicznego, w tym w szczególności terenów usług edukacji, terenów usług sportu i rekreacji, terenów zieleni urządzonej oraz obszaru przestrzeni publicznej;
- granicy obszaru szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym poprzez wprowadzenia zakazu lokalizacji budynków;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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”.

W ramach prac planistycznych wykonano prognozę oddziaływania na środowisko z elementami ekofizjografii oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

#### **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 nadwyżkę dochodów gminy – związanych z uchwaleniem planu miejscowego – nad wydatkami (kosztami), biorąc pod uwagę te elementy dochodów i kosztów, których wystąpienie w okresie realizacji planu (10 lat) jest najbardziej prawdopodobne.

Korzyści finansowe wynikać będą z pobrania podatków od nieruchomości oraz podatku od czynności cywilnoprawnych.

Korzyści finansowe wzrosną w przypadku pobrania opłaty planistycznej.

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

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.