

PROJEKT – KONSULTACJE SPOŁECZNE

**UCHWAŁA NR .../.../...
RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH
z dnia**

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, części obrębów geodezyjnych Osiedle Wschód-15, Osiedle Wschód-03, Osiedle Wschód-05, Osiedle Wschód-06 i Osiedle Wschód-11 miasto Ząbkowice Śląskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24), a także w związku z art. 67 ust. 3 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 Uchwałą XXVIII/150/2025 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 30 września 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, części obrębów geodezyjnych Osiedle Wschód-15, Osiedle Wschód-03, Osiedle Wschód-05, Osiedle Wschód-06 i Osiedle Wschód-11 miasto Ząbkowice Śląskie, Rada Miejska Ząbkowic Śląskich uchwala, co następuję:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne w zakresie obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, części obrębów geodezyjnych Osiedle Wschód-15, Osiedle Wschód-03, Osiedle Wschód-05, Osiedle Wschód-06 i Osiedle Wschód-11 miasto Ząbkowice Śląskie, zwany dalej „planem miejscowym”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń 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.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna zatytułowana „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, części obrębów geodezyjnych Osiedle Wschód-15, Osiedle Wschód-03, Osiedle Wschód-05, Osiedle Wschód-06 i Osiedle Wschód-11 miasto Ząbkowice Śląskie”, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1, 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały, zwana dalej „rysunkiem”;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 5 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 6 do niniejszej uchwały;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne stanowiący załącznik nr 7 do niniejszej uchwały.

PROJEKT – KONSULTACJE SPOŁECZNE

§ 2. W planie miejscowym, ze względu na brak przedmiotu regulacji, nie ustala się zasad w zakresie:

- 1) kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol, nazwa i oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczające obszar przeznaczony pod realizację budynków i wiat, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed linię:
 - a) okapów, gzymsów, wykuszy, ganków i zewnętrznych warstw izolacji termicznych – maksymalnie 1,0 m,
 - b) balkonów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp i zadaszeń nad wejściami – maksymalnie 1,5 m,
 - c) zabudowy powstałej przed dniem wejścia w życie niniejszego planu;
- 2) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod kątem od 7° do 12°;
- 4) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 5) **zieleni izolacyjno-krajobrazowej** – należy przez to rozumieć obszar zwartej, całorocznej zieleni pełniącej funkcję izolacyjną oraz krajobrazową;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 7) **sieciach i urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ropociągowe, ciepłownicze, elektroenergetyczne oraz telekomunikacyjne wraz z urządzeniami i elementami im towarzyszącymi.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru

§ 5. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW-U**;
- 2) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U-P, 2U-P**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **US-WS-ZP**;
- 4) tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1US-ZP, 2US-ZP, 3US-ZP, 4US-ZP**;
- 5) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy, jej funkcji, gabarytów, geometrii dachu oraz prowadzenia przy niej robót budowlanych;
- 2) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, dojazdów i dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy, niewyznaczonych na rysunku planu,
 - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 150 kW oraz urządzeń innych niż wolnostojące, zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach **U-P**;
- 4) zasady nadbudowy istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszczalna wysokość: zgodna z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) geometria dachu: zgodna z ustaleniami szczegółowymi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej oraz drogowej,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko na terenach **U-P**;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) elektrowni wiatrowych,
 - c) biogazowni;
- 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami o odpadach;
- 4) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 5) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach:

PROJEKT – KONSULTACJE SPOŁECZNE

- a) **MW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- b) **US-WS-ZP** i **US-ZP** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 6) w granicach strefy ochronnej od granicy obszaru kolejowego nakaz stosowania szczególnych zasad ochrony przed hałasem zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zapewnienia standardów jakości środowiska w granicach terenu inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się obowiązek postępowania z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych, prac ziemnych lub odkrytych przypadkowo, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się zachowanie granic i uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla strefy ochrony pośredniej ujęcia i źródła wody pitnej dla miasta Wrocławia.

§ 10. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki: 5,0 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki: 30 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75° do 115°.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż ustalona w ust. 2 dla danego terenu w przypadku:

- 1) regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, uregulowania stanów prawnych oraz poszerzenia dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) wydzielania niezbędnych dojazdów i dodatkowych dróg wewnętrznych, stanowiących dojazdy.

4. W zakresie nowo wydzielonych dróg wewnętrznych, stanowiących dojazdy ustala się:

- 1) minimalną szerokość: 8,0 m;
- 2) w przypadku nieprzelotowego zakończenia, obowiązek wykonania placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na zjazdach na drogi publiczne, obowiązek stosowania narożnych ściąg o wymiarach nie mniejszych niż 5,0 m x 5,0 m.

5. Dla ciągów pieszych i pieszo-rowerowych niebędących dojazdami ustala się minimalną szerokość: 2,0 m.

PROJEKT – KONSULTACJE SPOŁECZNE

§ 11. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 30 m².

2. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w ust. 1 dla danego terenu w przypadku:

- 1) regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, uregulowania stanów prawnych oraz poszerzenia dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) wydzielania niezbędnych dojeżdż i dodatkowych dróg wewnętrznych, stanowiących dojazdy, innych niż określone na rysunku planu.

3. W zakresie nowo wydzielonych dróg wewnętrznych, stanowiących dojazdy ustala się:

- 1) minimalną szerokość: 8,0 m;
- 2) w przypadku nieprzelotowego zakończenia, obowiązek wykonania placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na zjazdach na drogi publiczne, obowiązek stosowania narożnych ściąg o wymiarach nie mniejszych niż 5,0 m x 5,0 m.

4. Dla ciągów pieszych i pieszko-rowerowych niebędących dojazdami ustala się minimalną szerokość: 2,0 m.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem technologicznymi o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii), wyznaczonym na rysunku planu,
 - b) napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220 kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 50,0 m (po 25,0 m od osi linii), wyznaczonym na rysunku planu;
- 2) w granicach pasa technologicznego wskazanego w pkt 1 lit. a zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności o wysokości powyżej 3,0 m oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym, a także obowiązek wykonania pasa wycinki podstawowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach pasa technologicznego wskazanego w pkt 1 lit b:
 - a) zakaz realizacji budynków użyteczności publicznej;
 - b) nakaz uwzględnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych,
 - c) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu,
 - d) zakaz sadzenia roślinności o wysokości powyżej 3,0 m;
- 4) strefę ochronną od granicy obszaru kolejowego, w której obowiązuje nakaz uwzględnienia szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu, a także zasad lokalizacji zieleni, w tym drzew i krzewów, obejmujących nakazy, zakazy

PROJEKT – KONSULTACJE SPOŁECZNE

oraz ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego mające na celu zapewnienie eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zapewnienie ciągłości elementów pasa drogowego dróg w granicach planu oraz ich powiązań z układem komunikacyjnym zewnętrznym, przy wykluczeniu bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej;
- 2) nakaz realizacji stanowisk postojowych, wyłącznie w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny oraz na której realizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1,5 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej,
 - c) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc pracy w zabudowie produkcyjnej;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 2.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- 4) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych i zbiorowych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 7) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do odprowadzania ścieków;
- 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 10) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz;
- 11) zaopatrzenie w ciepło wytwarzanie z indywidualnych lub grupowych źródeł, z zastosowaniem urządzeń niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 12) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z energii elektrycznej lub urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 15. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW-U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych i wiat,
 - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,2;
- 4) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 1,2;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych nie więcej niż 25,0 m,
 - b) dla budynków pomocniczych i wiat nie więcej niż 7,0 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 9,0 m;
- 8) stosowanie dachów stromych lub płaskich;
- 9) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 16. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U-P** ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych i wiat,
 - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 2,5;
- 4) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 3,0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m;
- 8) stosowanie dachów płaskich lub stromych;
- 9) dostępność komunikacyjną z przyległego terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego symbolem **KDD**.

§ 17. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2U-P** ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych i wiat,

PROJEKT – KONSULTACJE SPOŁECZNE

- b) usług sportu i rekreacji,
- c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 2,5;
- 4) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 3,0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m;
- 8) stosowanie dachów płaskich lub stromych;
- 9) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 18. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **US-WS-ZP** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń rekreacji plenerowej, placów gier i zabaw dla dzieci, wiat oraz ścieżek i kładek pieszo-rowerowych,
 - b) budowli i urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych,
 - c) budynków sanitarnych wraz z niezbędną infrastrukturą,
 - d) budowli ochronnych, schronów oraz miejsc doraźnego schronienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy: 9,0 m;
- 7) stosowanie dachów płaskich lub stromych;
- 8) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 19. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1US-ZP**, **2US-ZP** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń rekreacji plenerowej, placów gier i zabaw dla dzieci, wiat oraz ścieżek i kładek pieszo-rowerowych,
 - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy: 9,0 m;

PROJEKT – KONSULTACJE SPOŁECZNE

- 7) stosowanie dachów płaskich lub stromych;
- 8) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 20. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3US-ZP**, **4US-ZP** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń rekreacji plenerowej, placów gier i zabaw dla dzieci, wiat oraz ścieżek i kładek pieszo-rowerowych,
 - b) budowli ochronnych, schronów oraz miejsc doraźnego schronienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz realizacja pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,2;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy: 9,0 m;
- 8) stosowanie dachów płaskich lub stromych;
- 9) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 21. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) stanowisk postojowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 15,0 m;
- 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) stanowisk postojowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 12,0 m;
- 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w zakresie zagospodarowania pasa drogowego – przekrój jednojezdniowy dwupasowy lub ciąg pieszo-jezdny.

**Rozdział 4.
Przepisy końcowe**

§ 23. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) dla terenów **MW-U, U-P, US-WS-ZP, US-ZP**: 30%;
- 2) dla pozostałych terenów: 0,1%.

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

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

UZASADNIENIE

- 1) Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją Uchwały Nr XXVIII/150/2025 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 30 września 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, części obrębów geodezyjnych Osiedle Wschód-15, Osiedle Wschód-03, Osiedle Wschód-05, Osiedle Wschód-06 i Osiedle Wschód-11 miasto Ząbkowice Śląskie.
- 2) Teren objęty opracowaniem miejscowego planu obejmuje 4 lokalizacje i łącznie stanowi obszar o powierzchni około 23,43 ha.
- 3) Plan miejscowy sporządza się w celu umożliwienia realizacji nowych funkcji zabudowy oraz założeń urbanistycznych i inwestycyjnych wskazanych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie, przyjętym Uchwałą Nr LXXVIII/492/2023 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 31 stycznia 2023 r.
- 4) Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.
- 5) Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, dnia 2 października 2025 r. ukazało się ogłoszenie w prasie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, części obrębów geodezyjnych Osiedle Wschód-15, Osiedle Wschód-03, Osiedle Wschód-05, Osiedle Wschód-06 i Osiedle Wschód-11 miasto Ząbkowice Śląskie, z możliwością składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia.
- 6) Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem o podjęciu uchwały i przystąpieniu do sporządzenia planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.
- 7) Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Ząbkowicach Śląskich.
- 8) Zgodnie z art. 17 pkt 4 ww. ustawy sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie oraz wnioski zgłoszone przez osoby prywatne oraz instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu, wymienione w art. 17 pkt 6 lit. a i lit. b ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 9) Ustalenia projektu planu realizują zapisy i wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – plan spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej oraz na załączniku graficznym do dokumentu. Plan zawiera ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, linie zabudowy oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych,

PROJEKT – KONSULTACJE SPOŁECZNE

- b) walory architektoniczne i krajobrazowe – powyższe zagadnienie uregulowano poprzez ustalenia szczegółowe w zakresie zasad i parametrów kształtowania zabudowy,
 - c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – powyższe zagadnienie uregulowano poprzez m.in.: określenie zasad gospodarowania odpadami, zasad odprowadzania ścieków i wód opadowych, zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
- 1) Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
 - 2) Projekt planu miejscowego przewiduje sytuowanie nowej zabudowy przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni poprzez:
 - a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego,
 - b) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
 - c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
 - d) lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej.
 - 3) W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie było wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
 - 4) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta i gminy Ząbkowice Śląskie, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar opracowania procedowany jest w ramach zadań bieżących związanych z dostosowaniem aktów prawa miejscowego do wymagań ustawowych. W związku z powyższym należy przyjąć, że realizacja planu jest zgodna z przedmiotową analizą.
 - 5) Wprowadzenie nowych funkcji na niniejszym obszarze umożliwi realizację nowych inwestycji oraz rozbudowę istniejącej zabudowy, co wpłynie pozytywnie na rozwój ekonomiczny gminy. Realizacja nowych inwestycji spowoduje wzrost podatków od nieruchomości, co będzie skutkowało wpływami do budżetu gminy. Nie przewiduje się realizacji zadań własnych gminy, określonych w ust. 1 art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, które mogłyby obciążyć budżet gminy.

PROJEKT – KONSULTACJE SPOŁECZNE

- 6) Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Ząbkowic Śląskich uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.
- 7) Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Ząbkowic Śląskich uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.
- 8) Zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Ząbkowic Śląskich ogłosił termin rozpoczęcia konsultacji społecznych w związku z opracowywanym miejscowym planem (prasa lokalna, tablica ogłoszeń, strona aktualności oraz strona BIP).
- 10) Konsultacje społeczne do przedmiotowego projektu miejscowego planu odbyły się w terminie od dnia 24 marca 2026 r. do dnia 22 kwietnia 2026 r. W ramach konsultacji społecznych: zbierano uwagi, zorganizowano spotkanie otwarte oraz dyżur projektanta. Wybrane formy konsultacji społecznych zostały podsumowane raportem zawierającym wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.
- 11) Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Miejskiej Ząbkowic Śląskich Żarowie projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, części obrębów geodezyjnych Osiedle Wschód-15, Osiedle Wschód-03, Osiedle Wschód-05, Osiedle Wschód-06 i Osiedle Wschód-11 miasto Ząbkowice Śląskie.
- 9) W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.