

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

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.

Niniejszy plan obejmuje większą 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 terenów nie objętych pod planowaną rozbudowę Parku Przemysłowego „Euro-Parku Ząbkowice Śląskie”.

Obszar opracowania stanowi etap drugi nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Bobolice, gmina Ząbkowice Śląskie obejmujący wielofunkcyjne zagospodarowanie układów zabudowy (w tym historycznego układu ruralistycznego wsi Bobolice), jak też związanego z ochroną zabytków i krajobrazu.

Celem opracowania planu miejscowego w obszarze wsi Bobolice jest określenie (w granicach określonych uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu) przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy z uwzględnieniem aktualnego 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.

Projekt planu sporządzono na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) 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).

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 Urzędu Miejskiego w Ząbkowicach Śląskich,
- materiały planistyczne,
- dotychczasowe plany miejscowe, określone w poniższej tabeli:

Lp.	Nazwa planu i jego zmiany	Nr uchwały
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 941,34 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-U, MW, MW-UT-UK, UH-UE-UK, US, UR, PP, KDZ, KDL, KDD, KR, KOG, KOP-ZP, IE, IW, RN, RZM, RZ, WS, L, ZN, ZP, ZD, CC;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska, 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.

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 2026 r., poz. 538) 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 Bobolice;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- wyznaczenie stref 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 Bobolice i określenie dla niego wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- objęcie ochroną budynków zabytkowych oraz historycznego układu ruralistycznego wsi Bobolice (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 (usług nieuciążliwych);
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych;
- zasad ochrony gruntów i wód przed zanieczyszczeniami oraz 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 wyłączonych z możliwości lokalizacji budynków;
- 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 na zasadzie kontynuacji układu ruralistycznego wsi Bobolice;
- terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów poprzez określenie granicy udokumentowanego złoża rudy niklu Szklary – Wzgórze Siodłowe (kod w bazie „MIDAS”: RN1181).

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

Nie występują też formy ochrony przyrody ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

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

- objęcie ochroną obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Bobolice 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) tożsamy ze strefą ochrony archeologicznej;

- objęcie ochroną budynków ujętych w GEZ;
- objęcie ochroną zabytkowych fortów, poprzez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowych fortów;
- określenie elementów zagospodarowania przestrzennego wymagających ochrony (dominanty, układy zabudowy, układy dróg, zieleni, skali i formy zabudowy);
- określenie układu wnętrza krajobrazowego, związanego z układem wnętrza krajobrazowego w rejonie kościoła filialnego pw. MB Bolesnej, charakterystycznego dla układu ruralistycznego wsi Bobolice 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 uciążliwości dla środowiska, w tym uciążliwości związanych z możliwością przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- rodzaju usług funkcjonujących z zabudową mieszkaniową (usług nieuciążliwych);
- 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;
- pasów technologicznych dla linii elektroenergetycznych oraz zasad ich zagospodarowania;
- zasad kształtowania terenów komunikacji drogowej;
- 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 objętego planem pod funkcje zainwestowania wiejskiego, w tym związanego 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, 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 strefy kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 200 PN 1.6 MPa;
- terenów związanych z realizacją celu publicznego, w tym w szczególności terenów usług edukacji, terenów usług kultury i rozrywki lub bezpieczeństwa i porządku publicznego terenów usług sportu i rekreacji, terenów zieleni urządzonej (tereny US, ZP) oraz obszaru przestrzeni publicznej (teren w rejonie kościoła filialnego pw. MB Bolesnej), charakterystycznego dla układu ruralistycznego wsi Bobolice oraz teren zieleni urządzonej (ZP);
- 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 gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 200 PN 1.6 MPa i jego strefy kontrolowanej o szerokości 40 m, tj. po 20 m od osi gazociągu w obu kierunkach.

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) były 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 ważne były – interes publiczny i interesy prywatne, poprzez określenie:

- przeznaczeń terenów i zasad ich zagospodarowania oraz zabudowy – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, 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 stref kontrolowanych dla gazociągu oraz zasad jej 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;
- 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 Ząbkowic Śląskich z dnia 26 września 2019 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie 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 przyczynią się do poprawy stanu ekonomicznego i społecznego oraz przestrzennego funkcjonowania miasta i gminy Ząbkowice Śląskie.

Plan został opracowany zgodnie z procedurą zawartą w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r., poz. 538.) w związku z art. 67 ust. 3 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), z udziałem czynności, jak niżej:

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska Ząbkowic Śląskich podjęła uchwałę Nr LXXXVIII/540/2023 z dnia 3 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Bobolice, gmina Ząbkowice Śląskie.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ww. ustawy przed podjęciem uchwały wykonano analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr LXXVIII/492/2023 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 31 stycznia 2023 r., przedkładany do uchwalenia projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ząbkowice Śląskie.

W dniu 4 kwietnia 2024 r. ukazało się w Gazecie Ząbkowickiej ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, z określonym terminem składania wniosków do planu miejscowego. Ponadto obwieszczenie zostało udostępnione na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz w miejscach ogłoszeń na terenie wsi Bobolice.

Pismami z dnia 14 maja 2024 r. (pismo znak: IGP.6721.3.2024.MA) zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy, właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu. Jednocześnie wystąpiono odrębnymi zawiadomieniami do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (pismo znak: IGP.6721.3.2024.MA) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (pismo znak: IGP.6721.3.2024.MA) o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Obszar ten stanowi etap drugi etap planu mpzp dla części obrębu geodezyjnego Bobolice, gmina Ząbkowice Śląskie – etap 2).

Pierwszy etap opracowania określony ww. uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu, został zatwierdzony uchwałą Nr XXV/133/2025 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 22 lipca 2025 r. (ETAP 1).

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 – dotyczy rozbudowanej problematyki planistycznej związanej z wielofunkcyjnym zagospodarowaniem układów zabudowy, w tym historycznego układu ruralistycznego, jak też z ochroną zabytków i krajobrazu.

Do opracowanego projektu planu dołączono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

Projekt planu został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną na posiedzeniu w dniu 20 listopada 2024 r.

Pismami z dnia 3 lutego 2025 r. (pismo znak: IGP.6721.3.II.2024 MA) wystąpiono do poszczególnych instytucji i organów o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego.

W związku z odmową uzgodnienia przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (pismo z dnia 10 lutego 2025 r. Znak W/N.5150.27.2025.BG), pismem z dnia 10 kwietnia 2025 r. wystąpiono o ponowne uzgodnienie projektu planu. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków ponownie odmówił uzgodnienia pismem z dnia 29 kwietnia 2025 r. (Znak: W/N.5150.71.2025.BG). Projekt planu przed uzyskaniem uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków został wyłożony do publicznego w dniach od 23 kwietnia 2026 r. do 13 maja 2026 r.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego odbyła się 6 maja 2026 r. Z dyskusji sporządzono protokół.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniach od 23 kwietnia 2026 r. do 13 maja 2026 r., w terminie do 27 maja 2026 r., nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z brakiem uzgodnienia od Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, pismem nr IGP.6721.5.24/26 z dnia 29 maja 2026 r. projekt planu został ponownie przedłożony do uzgodnienia do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, który postanowieniem Nr 284/2026 z dnia 8 czerwca 2026 r. uzgodnił projekt planu.

Po otrzymaniu wymaganych opinii i uzgodnień projekt planu jest ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 czerwca do 13 lipca 2026 r.

Biorąc powyższe pod uwagę, a także przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskuję o zaakceptowanie przez Radę Miejską w Ząbkowicach Śląskich przedstawionego projektu uchwały i jej podjęcie.

W związku z powyższym przedkładam:

1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.

2. Załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:2000.
3. Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ząbkowicach Śląskich w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Bobolice (Etap 2), gmina Ząbkowice Śląskie.
4. Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
5. załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.