

UZASADNIENIE
do projektu uchwały Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu geodezyjnego Stolec, gmina Ząbkowice Śląskich

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Stolec, gmina Ząbkowice Śląskich (zwanego dalej planem), jest uchwała Nr XXXI/178/2025 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 18 grudnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Stolec, gmina Ząbkowice Śląskie.

Celem opracowania planu miejscowego jest określenie planistycznych podstaw realizacji nowych wniosków do planu (mieszkaniowych i zabudowy zagrodowej), z uwzględnieniem postanowień zaktualizowanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie (uchwała Nr LXXVIII/492/2023 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 31 stycznia 2023 r.).

Projekt planu sporządzono na podstawie 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r., poz. 670).

Powierzchnia obszaru planu wynosi 128,73 ha.

W projekcie planu – uwzględniając cel jego sporządzenia i wnioski, dotychczas obowiązujących planów miejscowych (miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Stolec – tereny zurbanizowane, uchwała nr XXII/147/2015 RMZŚ z dnia 30 grudnia 2015 r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Stolec - tereny rolne i leśne oraz farmy wiatrowe, uchwała nr XXII/147/2015 RMZŚ z dnia 30 grudnia 2015 r.), jak też uwarunkowania dotyczące zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego planem oraz aktualne materiały planistyczne, określono:

- przeznaczenia terenów, oznaczone symbolami (wg klas przeznaczeń terenów określonych w Rozporządzeniu MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r.): MN, KDZ, KDD, KR, IE, RN, RZM, WS-ZN;
- 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;
- 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 (tekst jednolity 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:

- przeznaczeń terenów (w sposób niesprzeczny z ustaleniami studium i potrzebami gminy)
- wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy, w tym wysokości
- ustalonych w trosce o ład przestrzenny i ustalenia studium);
- zasad kształtowania zabudowy (w nawiązaniu do charakteru zabudowy historycznego układu ruralistycznego);
- zasad zagospodarowania terenów i usytuowania zabudowy, w tym linii zabudowy;
- terenów przeznaczonych zabudowy i terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji zabudowy: budynków;
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym strefy ochrony konserwatorskiej;
- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez określenie:

- typu krajobrazu kulturowego: krajobraz kulturowy wiejski (zdefiniowany w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzenia audytów krajobrazowych -Dz.U. z 2024, poz. 537) projektu audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego;
- zasad ochrony i kształtowania krajobrazu poprzez określenie zasad zagospodarowania terenów i zasad kształtowania zabudowy, jak też zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji zabudowy (budynków);
- wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu, linii zabudowy, wysokości i zasad kształtowania zabudowy – jak w: „Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury”;
- 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:

- terenów wymagających zachowania w zagospodarowaniu określonych w przepisach odrębnych standardów ochrony przed hałasem dla terenów MN RZM;
- 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 obowiązuje: uchwała Nr XLI/140/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw);
- zasad gospodarki odpadami;
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Dodatkowo informuje się:

- Na obszarze planu miejscowego nie występują tereny lub obiekty podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, udokumentowane złoża kopalin, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe. Nie występują też formy ochrony przyrody ustalone na podstawie przepisów odrębnych.
- Wzrośnie zużycie wody z sieci gminnej poprzez lokalizację nowej zabudowy.
- Wystąpił nieznaczny wpływ na klimat gminy. Nowa zabudowa zmniejszy siłę wiatru w obszarze dotychczasowej zabudowy.
- Ustalone w projekcie planie tereny nie wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez:

- objęcie ochroną obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Stolec ujętego w GEZ i jego otoczenia, poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej;
- określenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu, linii zabudowy, wysokości i zasad kształtowania zabudowy – jak w: „Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury”;
- określenie zasad ochrony zabytków archeologicznych;
- określenie granicy strefy ochrony archeologicznej;
- określenie stanowisk archeologicznych;

Na obszarze planu nie występują obiekty wpisane do rejestru 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:

- terenów wymagających zachowania w zagospodarowaniu określonych w przepisach odrębnych standardów ochrony przed hałasem;
- zasad ochrony środowiska przed uciążliwościami prowadzonej działalności usługowej,
- zasad kształtowania terenów komunikacji drogowej i liczby stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- pasów technologicznych sieci infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej;
- 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, w tym pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową;
- zapewnienie warunków do uzyskania dochodów finansowych miasta, w tym wynikających ze zmian w zagospodarowaniu terenów i realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej; skutki finansowe określono w punkcie uzasadnienia: „wpływ na finanse publiczne”.

Prawo własności poprzez:

- stworzenie warunków do zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu:
 - ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - wniosków do planu,
 - ograniczeń i zasad (wzajemnych ograniczeń i wspólnych zasad) 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 (uksztaltowania obszaru na zasadzie harmonii i uporządkowanych relacji występujących elementów zagospodarowania przestrzennego w obszarze planu);
- uwzględnienie wniosków oraz opinii i uzgodnień instytucji związanych opiniowaniem i uzgadnianiem projektu planu;
- zapewnienie warunków obsługi komunikacyjnej i dostępu do drogi publicznej (poprzez drogi Dg);
- 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 zagadnienia.

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;
- wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu, linii zabudowy, wysokości i zasad kształtowania zabudowy – jak w: „Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury”;
- pasów technologicznych sieci infrastruktury technicznej – linii elektroenergetycznych;
- 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, w tym stref ochrony konserwatorskiej.

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.

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, o przeprowadzeniu konsultacji społecznych) są udostępniane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy 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 częściowo uzbrojony w zakresie sieci wodno-kanalizacyjnej.

Istnieją warunki do rozbudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę w obszarze objętym projektem planu poprzez rozbudowę 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 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 określenie:

- przeznaczeń terenów i zasad ich zagospodarowania (wg wniosków i ustaleń polityki przestrzennej w suikzp);
- wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu, linii zabudowy, wysokości i zasad kształtowania zabudowy – jak w: „Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury”;
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym poprzez wprowadzenia zakazu lokalizacji budynków
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 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.
- 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”.

Obszar nowej zabudowy określony w planie jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie (uchwała Nr LXXVIII/492/2023 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 31 stycznia 2023 r.).

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

Nie przewiduje się inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy.