

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

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Braszowice, gmina Ząbkowice Śląskie (zwanego dalej planem) jest uchwała Nr LXXXVIII/539/2023 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 3 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Braszowice, gmina Ząbkowice Śląskie.

Celem opracowania planu miejscowego w obszarze wsi Braszowice 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 ze zm.) 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 2026 r., poz. 670).

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:

Nazwa planu i jego zmiany	Nr uchwały
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Zakładu Utylizacji i Składowania Odpadów Komunalnych w Braszowicach	uchwała Nr X/66/2000 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 24 listopada 2000 r.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Braszowice II”	uchwała Nr I/5/2001 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 26 stycznia 2001 r.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu górniczego złoża gabra Braszowice II	uchwała Nr XLII/9/2013 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 28 lutego 2013 r.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Braszowice	uchwała Nr XXI/139/2015 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 18 grudnia 2015 r.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Braszowice	uchwała Nr XLIX/329/2021 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 28 września 2021 r.

Powierzchnia obszaru planu wynosi 1 180,6 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, UH, UE, US, UK-UB, UR, U-RZP-RZW, U-PP, PEF, PEF-G, G, KDR, KDZ, KDL, KDD, KR, KP, IE, IW, RN, RZ, WS, L, ZN, ZP, CC;
- 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.

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:

- 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 Braszowice;
- 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 Braszowice i określenie dla niego wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- objęcie ochroną budynków zabytkowych oraz historycznego układu ruralistycznego wsi Braszowice (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);
- granicy 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 grudnia 2015 r. i w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – uchwała Nr XXVI/180/2016 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 28 kwietnia 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;
- terenów chronionych przed zabudową – zgodnie z polityką przestrzenną zawartą w suikzp, poprzez wyznaczenie terenów oznaczonych symbolami RN, WS, L, ZN;
- terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów poprzez określenie:
 - granicy złoża magnezytu ogniotrwałego (Mg1) i rudy niklu krzemianowa "Grochów" MG 111 oraz żwiru "Przyłęk-Pilce" KN 1756;
 - granicy terenu górniczego „Konstanty II”,
 - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obejmujących: 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, 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”.

Ustalono w projekcie planu przeznaczenia na cele budowlane (tereny MN, MN-U, 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 Braszowice.

Do projektu uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (znak sprawy: DNI.tr.602.375.2025) z dnia 10.06.2026 r. na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze dla większości wnioskowanych terenów. Nie uzyskano zgody dla dwóch terenów (MN i MN-U). Biorąc pod uwagę studium, ustalono dla nich przeznaczenie rolne: RZ.

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

- objęcie ochroną obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Braszowice 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, układów zabudowy, układu dróg, zieleni, skali i formy zabudowy);
- określenie układu wnętrza krajobrazowego, związanego z układem wnętrza krajobrazowego w rejonie kościoła Św. Wawrzyńca, charakterystycznego dla układu ruralistycznego wsi Braszowice 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 (usługi nieuciążliwych);
- granicy 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 grudnia 2015 r. i w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – uchwała Nr XXVI/180/2016 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 28 kwietnia 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 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;
- 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 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 (uksztaltowania 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 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,
- 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 UE, UK-UB, US, ZP) oraz obszaru przestrzeni publicznej (teren związany z układem wnętrza krajobrazowego w rejonie kościoła pw. Św. Wawrzyńca), charakterystycznego dla układu ruralistycznego wsi Braszowice 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 linii elektroenergetycznych 110 kV wraz z pasami technologicznymi o szerokości 20 m od osi linii w obu kierunkach (łączna szerokość strefy 40 m);

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 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, 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 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 Ząbkowice 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 przyczynia się do poprawy stanu ekonomicznego i społecznego oraz przestrzennego funkcjonowania miasta i gminy Ząbkowice Śląskie.