

**UCHWAŁA NR 215/IX/2026
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH**

z dnia 29 stycznia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej - obręb Wschód**

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 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 64 ust. 2 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 w związku z uchwałą Nr 81/IX/2024 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 20 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej - obręb Wschód oraz po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice, zatwierdzonego uchwałą Nr 327/VII/2018 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 28 czerwca 2018 r. (z późn. zm.), Rada Miejska w Ziębicach uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej - obręb Wschód, zwany dalej planem miejscowym.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego, zwana dalej rysunkiem planu miejscowego, stanowiąca załącznik Nr 1 w skali 1:1000;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik Nr 3.

3. Obszar objęty planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych;
- 5) strefa zieleni;
- 6) symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego nie są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego, stanowiąc jedynie informację.

3. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 1, poza granicami obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią jedynie informację.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; przy czym, poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się:
 - a) podziemne części budynków,
 - b) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe).

§ 4. Ustala się teren usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego **1U**.

§ 5. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie: teren usług;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

§ 6. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się zielen, dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca do parkowania, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz inne urządzenia budowlane.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,00;
- 3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,20;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,60;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 15 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 25 m dla budowli;
- 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania na 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych obiektów usługowych;
- 8) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 9) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej;
- 10) ustala się realizację dachów:
 - a) dwuspadowych symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym, brązowym lub grafitowym;
 - b) płaskich o spadku poniżej 12° z wykluczeniem dachów wielospadowych, krytych blachą na rąbek stojący lub papą, w kolorze grafitowym;

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) ustala się strefę zieleni, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której:

- a) zakazuje się realizacji budynków,
- b) nakazuje się zagospodarowanie zapewniające naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych na minimum 80% powierzchni tej strefy.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych, wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, stanowiącej część historycznego układu urbanistycznego miasta Ziębice i ujętej w gminnej ewidencji zabytków:

- a) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
- b) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych oraz masztów radiowo-telekomunikacyjnych,
- c) nakazuje się elementy urządzeń infrastruktury technicznej projektować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego,
- d) nakazuje się stosowanie elewacji tynkowanych lub ceramicznych,
- e) nakazuje się sytuowanie budynków na rzucie prostokąta o kalenicowym układzie budynku względem ul. Przemysłowej;

2) postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia prac ziemnych lub odkrytych przypadkowo należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki na 2000 m²;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki na 30 m;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 1 i 2, przeznaczonych na komunikację lub urządzenia infrastruktury technicznej, dla których:
 - a) minimalną powierzchnię działki ustala się na 2 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki ustala się na 2 m.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV w odległości 7 m od osi linii po obu stronach, nakazuje się uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem miejscowym poprzez ul. Przemysłową.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zakazuje się lokalizacji instalacji, w których energia elektryczna jest wytwarzana z energii wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę nakazuje się zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania lub gromadzenia ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączanie do gruntów lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 1 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) dopuszcza się możliwość przełożenia i skablowania istniejących linii elektroenergetycznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: zaopatrzenie w energię cieplną nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie telekomunikacji: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 9) w zakresie gospodarowania odpadami: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie melioracji: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 17. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: stawki procentowe ustala się na 30%.

§ 18. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsamą z granicą planu miejscowego.

Rozdział 2. Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ziębic.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Ziębicach

Agata Sobków

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W ZIĘBICACH PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ - OBRĘB WSCHÓD



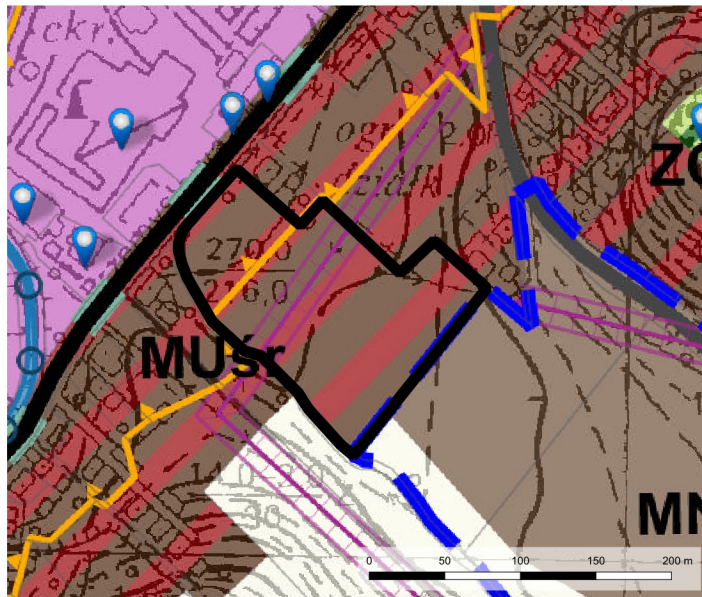
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych
- strefa zieleni
- 1U symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją
- U - teren usług

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- wymiar charakterystycznej odległości (w metrach)
- kierunek powiązania komunikacyjnego
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV
- pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV
- istniejący budynek
- istniejąca działka

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY ZIĘBICE PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ
NR 327/VII/2018 RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH
Z DNIA 28 CZERWCA 2018 ROKU (Z PÓŹN. ZM.)



- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- granica zmiany Studium
- MUśr- tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- MN - tereny dominującej funkcji mieszkaniowej
- P - tereny aktywności gospodarczej o dominującej funkcji usługowej i produkcyjnej
- Wś - tereny istniejących wód powierzchniowych - stojących
- ZC/ZP - tereny dawnych cmentarzy
- R - tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- rzeka
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- strefa „B” ochrony konserwatorskiej
- linia elektroenergetyczna:
 - średniego napięcia
- kontrolowany pas techniczny wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych
 - średniego napięcia
- drogi i ulice klasy głównej - istniejące
- drogi i ulice klasy zbiorczej - istniejące
- drogi i ulice klasy lokalnej - istniejące i projektowane
- południowo-zachodni Szlak Cysterski

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 215/IX/2026
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH
Z DNIA 29 STYCZNIA 2026 R.

Załącznik nr 2 do uchwały nr 215/IX/2026

Rady Miejskiej w Ziębicach

z dnia 29 stycznia 2026 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
MIEJSCOWYM INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA,
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 64 ust. 2 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 w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.), Rada Miejska w Ziębicach ustala, co następuje:

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej - obręb Wschód nie przewidują realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 215/IX/2026

Rady Miejskiej w Ziębicach

z dnia 29 stycznia 2026 r.

Zalacznik3.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

1. Uzasadnienie formalno-prawne rozwiązań projektowych:

1) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej - obręb Wschód sporządzony został na podstawie uchwały Nr 81/IX/2024 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 20 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej - obręb Wschód;

2) plan miejscowy obejmuje nieruchomość nr 82, obręb Wschód miasta Ziębice, zlokalizowaną w południowej części miasta;

3) celem planu miejscowego jest dopuszczenie realizacji obiektu usługowego - parku handlowego;

4) zgodnie z art. 64 ust. 2 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), na obszarze gminy nie wszedł w życie plan ogólny, w związku z tym na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwaną dalej ustawą, projekt planu miejscowego uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Projekt przedmiotowego planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice, zatwierdzonego uchwałą Nr 327/VII/2018 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 28 czerwca 2018 r. (z późn. zm.). Nie dotyczy on inwestycji, o których mowa w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a i b 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);

5) projekt planu miejscowego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.);

6) treść planu miejscowego jest zgodna art. 15 ustawy oraz z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404);

7) stosownie do problematyki oraz lokalnych uwarunkowań projektu planu miejscowego, ze względu na brak występowania lub brak potrzeby nie ustalono obowiązujących ustaleń:

a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

b) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

-terenów górniczych,

-obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

-obszarów osuwania się mas ziemnych,

-krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

c) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

8) stosownie do problematyki oraz lokalnych uwarunkowań projektu planu miejscowego, ze względu na brak występowania lub brak potrzeby nie ustalono fakultatywnych ustaleń:

a) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,

b) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,

c) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,

- d) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- e) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- f) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady,
- g) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych,
- h) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów,
- i) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych,
- j) maksymalnej intensywności zabudowy,
- k) maksymalnej liczby miejsc do parkowania,
- l) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

2. Streszczenie procedury formalno-prawnej:

- 1) do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej - obręb Wschód Rada Miejska w Ziębicach przystąpiła uchwałą Nr 81/IX/2024 z dnia 20 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej - obręb Wschód. Uchwała została zainicjowana na podstawie inicjatywy własnej tut. Urzędu. Po podjęciu ww. uchwały, została ona udostępniona w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu;
- 2) Burmistrz Ziębic ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu planu miejscowego i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski;
- 3) jednocześnie Burmistrz Ziębic zawiadomił organy i instytucje odpowiedzialne za opiniowanie i uzgadnianie projektów planów miejscowych o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, jak i wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) w terminie 30 dni od podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego utworzono dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy;
- 5) w sprawie przedmiotowego planu miejscowego:
 - a) **wnioski** złożone po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego (w wyznaczonym terminie na ich składanie - w trybie art. 17 pkt 1 ustawy): **nie wpłynęły**,
 - b) **wnioski** złożone przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego: **wpłynęło** 13 wniosków, z czego 12 wniosków, dla których zaproponowano pozytywne rozpatrzenie oraz 1 wniosek, dla którego zaproponowano rozpatrzenie w części pozytywnie i w części negatywnie;
- 6) przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- 7) w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu udostępniono projekt planu miejscowego i prognozę oddziaływania na środowisko przekazywane do opinii i uzgadniania;
- 8) projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Ziębicach oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą został uzgodniony i zaopiniowany przez wszystkie instytucje;

- 9) w projekcie nie było potrzeby dokonywać zmian wynikających z opinii i dokonanych uzgodnień;
- 10) następnie w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu oraz w siedzibie Urzędu udostępniono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wykazem wniosków, przekazywane do konsultacji społecznych;
- 11) w dniu 5 grudnia 2025 r. ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:
- a) w dniach od 5 grudnia 2025 r. do 5 stycznia 2026 r. zbierano uwagi,
 - b) w dniu 17 grudnia 2025 r. zorganizowano spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego,
 - c) w dniu 17 grudnia 2025 r. zorganizowano dyżur projektanta;
- 12) w trakcie konsultacji społecznych do projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi, równocześnie przygotowano raport z konsultacji społecznych;
- 13) projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Miejskiej w Ziębicach.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy: W planie miejscowym uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonym terenie oraz wyznaczenie wskaźników zagospodarowania terenu;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez integrację uwarunkowań społecznych, ekonomicznych i środowiskowych w przestrzeni, określając mocne i słabe strony wszystkich występujących zjawisk funkcjonalnych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, weryfikację niewystępowania złóż kopalin, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późn. zm.) poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz nie wprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie przeznaczeń w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni głównie poprzez wprowadzenie możliwości inwestycyjno-budowlanych, w zakresie zbieżnym z celem planu miejscowego;
- 7) prawo własności poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału interesariuszy w procedurze planistycznej oraz wyważenie interesów w zakresie prawa własności i prawa do zabudowy;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez ogłoszenie w prasie, wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym planu miejscowego lub w siedzibie Urzędu, udostępnienie na stronie internetowej urzędu, udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu; w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie o: możliwości składania wniosków i uwag, jak i wzięcia udziału w różnych formach konsultacji społecznych;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez podawanie informacji do publicznej wiadomości, szerokie rozpowszechnienie informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków, jak również ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz przeprowadzeniu form konsultacji społecznych w sposób jawny i powszechny, w tym także zapewnienie dostępu do projektu planu miejscowego, prognozy oddziaływania na środowisko, wykazu wniosków, a finalnie także raportu z konsultacji społecznych;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez niedopuszczenie lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii;

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - plan miejscowy obejmuje istniejące tereny rolne przeznaczone już obecnie pod funkcje pozarolnicze.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy: Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne poprzez rozpatrzenie wniosków i uwag złożonych do projektu planu miejscowego, zmierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także obecnych uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy: z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono odpowiednie wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez przeznaczenie pod zabudowę terenu zlokalizowanego w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Ziębice;

2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez nieingerowanie w istniejących układ publicznie dostępnych terenów komunikacji zapewniających dojścia i dojazdy do projektowanego terenu przeznaczonego pod zabudowę;

3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej oraz na terenach położonych na obszarach innych niż powyższe, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy poprzez dopuszczenie rozwoju zainwestowania na terenie zlokalizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych, a także zmiany przeznaczeń terenu z obowiązującym prawem zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz na terenach przewidzianych pod zainwestowanie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice.

6. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy: analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym była przygotowywana w trakcie trwania poprzedniej

kadencji Rady Miejskiej i Burmistrza Ziębic. Została przyjęta uchwałą Nr 156/VII/2016 Rady Miejskiej w Ziębicach w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ziębice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Ziębice. Wnioski z analizy dokumentów planistycznych zawarte w analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wskazują na fakt, że „w uzasadnionych przypadkach wynikających z aktualnych potrzeb gminy dopuszczalne jest sporządzanie, obejmujących niezbędny obszar, miejscowych planów zagospodarowania lub ich zmian, zgodnie z wymogami znowelizowanej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjmując za podstawę kierunki zagospodarowania przestrzennego określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice”. W związku z powyższym, przedmiotowy plan miejscowy uznaje się za zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

7. W projekcie planu miejscowego uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także nie wprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: W planie miejscowym nie są przewidziane inwestycje, które mogą stanowić potencjalny koszt dla gminy. Plan miejscowy sporządzony został dla obszaru, który objęty jest w całości obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a wprowadzone w projekcie planu miejscowego zmiany i ustalenia stanowią będą zmianę praw nadanych obowiązującym aktem prawa miejscowego, zgodnie z wnioskiem właściciela nieruchomości inicjującym przystąpienie do sporządzenia projektu planu miejscowego. Biorąc pod uwagę zmiany przepisów dla terenu przeznaczonego już pod zainwestowanie w granicach zwartego układu funkcjonalnego, skutkujące umożliwieniem realizacji planowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego (parku handlowego), a w konsekwencji większymi wpływami z podatków od nieruchomości oraz z potencjalnych opłat planistycznych i adiacenckich, stwierdza się, iż wpływ na budżet gminy w dłuższej perspektywie będzie pozytywny.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Ziębicach

Agata Sobków