

Projekt

z dnia 22 stycznia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA.....
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH**

z dnia 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 zieleń, 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 roślinność 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. Przemysławą.

§ 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 ciepłą: zaopatrzenie w energię ciepłą 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

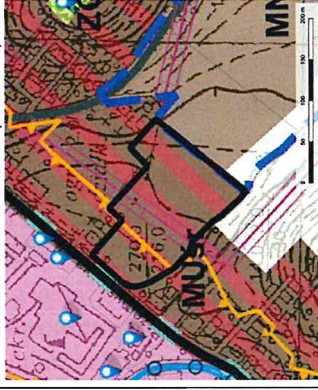
§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ziębic.

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

RADCA PRAWNY
mgr Maciej Pływacz

Podklad: Mapa zasadnicza i ewidencji gruntów i budynków
pożyczane z Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru
Starostwa Powiatowego w Zabkowicach Śląskich
Licencja nr PODGIK.6642.288.2025_0224_P z 25.02.2025 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY ZIEBICE PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ
NR 327/VIII/2018 RADY MIEJSKIEJ W ZIEBICACH
Z DNIA 28 CZERWCA 2018 ROKU (Z POŹN. ZM.)



	grupa studentów niepełnosprawnych (zawieszanie zgłoszenia powoławczego)
	gracja zniżka Student
	Militer - terytoryjnie zastrzeżony (zabudowy mieszkalno-usługowe)
	P - terytoryjnie zastrzeżony (funkcje mieszkalne)
	P - terytoryjnie dopuszczony (domki jednorzędne) / produkcyjne
	Wo - terytoryjnie dopuszczony (domki jednorzędne) - bieżące
	2022 - terytoryjnie dopuszczony
	R - terytoryjnie dopuszczony (produkcyjne)
	nie terytoryjnie dopuszczony
	nie terytoryjnie dopuszczony (funkcje zabudowy)
	stała 10% redukcja kosztów budowlanych
	nie terytoryjnie dopuszczony
	nie terytoryjnie dopuszczony
	nie terytoryjnie dopuszczony
	nie terytoryjnie dopuszczony
	nie terytoryjnie dopuszczony
	nie terytoryjnie dopuszczony
	nie terytoryjnie dopuszczony
	nie terytoryjnie dopuszczony

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR/2026
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH
Z DNIA 2026 R.

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Ziębicach

z dnia.....2026 r.

**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**

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.....

Rady Miejskiej w Ziębicach

z dnia 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 uchwała 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.

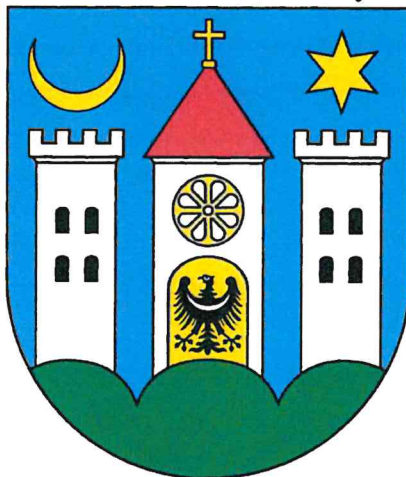
7. W projekcie planu miejscowego uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych 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.

BURMISTRZ ZIEBIC

dr Mariusz Szpilarewicz

MIASTO I GMINA ZIĘBICE



RAPORT

podsumowujący przebieg konsultacji społecznych
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej - obręb
Wschód

Zaakceptowane przez: Burmistrza Ziębic <i>Mariusz Szpilarewicz</i> BURMISTRZ ZIĘBIC <i>M. Szpilarewicz</i> dr Mariusz Szpilarewicz	Opracowanie sporządził: Zespół 3P PROJEKT w składzie: dr inż. Paweł Pach dr inż. Piotr Kryczka dr inż. Adrian Porada mgr inż. Piotr Łuszczek mgr inż. Klaudia Pupin inż. Marta Szelągowska
--	--

RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W ZIĘBICACH PRZY UL.
PRZEMYSŁOWEJ – OBRĘB WSCHÓD

Spis treści

1. Ogólne informacje o projekcie planu miejscowego	2
2. Organizacja konsultacji społecznych.....	2
2.1. Podstawa formalno-prawna i zakres	2
2.2. Cele i sposoby prowadzenia.....	2
2.3. Interesariusze	3
3. Przebieg konsultacji społecznych.....	3
3.1. Harmonogram i dostępność projektu	3
3.2. Zbieranie uwag.....	4
3.3. Spotkanie otwarte.....	4
3.4. Dyżur projektanta.....	5
4. Podsumowanie.....	5
Załączniki	6

1. Ogólne informacje o projekcie planu miejscowego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego to lokalny akt prawa. Podobnie jak sejm reguluje co można lub nie można robić na poziomie krajowym, tak plany miejscowe uchwalane są przez radę miejską i określają co można lub nie można robić w zakresie zabudowy i zagospodarowania na ograniczonym obszarze gminy. Plany miejscowe mają kształtować i chronić ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój na terenie, którego dotyczą. Zakres sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ściśle uregulowany i ograniczony w drodze ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem nie zawsze można w nim ustalać przepisy o dowolnym charakterze. Ponadto, procedura sporządzenia planu miejscowego również jest jednoznacznie sprecyzowana w drodze ustawowej, mając na celu transparentność legislacyjną oraz prawo współuczestniczenia, w szczególności mieszkańców, organów i instytucji publicznych, w procesie tworzenia tego aktu.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego 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 i obejmuje część obrębu geodezyjnego Wschód w gminie Ziębice. Celem projektu planu miejscowego jest dopuszczenie realizacji obiektu usługowego w obrębie Wschód miasta Ziębice. Projekt zawiera część tekstową w formie uchwały, część graficzną w formie rysunku sporządzonego na mapie oraz załączników stanowiących rozstrzygnięcia dotyczące infrastruktury technicznej oraz zgłoszonych uwag. Ostatnim załącznikiem są dane przestrzenne, które w formie cyfrowej zawierają odzwierciedlenie lokalizacji przestrzennej planu miejscowego w przestrzeni geograficznej oraz szereg atrybutów opisujących akt, tzw. metadanych.

2. Organizacja konsultacji społecznych

2.1. Podstawa formalno-prawna i zakres

Konsultacje społeczne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadza się na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w trybie i zakresie określonym w rozdziale 1a tej ustawy. Opisuje on cele partycypacji społecznej, jej interesariuszy, zasady i sposoby prowadzenia konsultacji społecznych oraz informowania o nich.

2.2. Cele i sposoby prowadzenia

Celem konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej – obręb Wschód było umożliwienie udziału interesariuszy w przygotowaniu ww. projektu planu miejscowego, w tym także poznaniu ich potrzeb,

RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W ZIĘBICACH PRZY UL.
PRZEMYSŁOWEJ – OBRĘB WSCHÓD

stanowisk oraz pomysłów. Przeprowadzenie konsultacji społecznych miało również na celu prowadzenie działań edukacyjnych i promocyjnych na temat zasad planowania przestrzennego w wymiarze lokalnym. W efekcie także, konsultacje społeczne miały także być miejscem i platformą wspierającą inicjację dialogu między interesariuszami.

Warunkiem koniecznym było przeprowadzenie konsultacji (art. 8e ust. 4 ww. ustawy):

- w sposób umożliwiający aktywny udział interesariuszy, w tym osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- z poszanowaniem jawności i sprawności postępowania w sprawie sporządzania aktów planowania przestrzennego;
- z użyciem opracowanych w niespecjalistycznym języku informacji o sporządzanych aktach planowania przestrzennego, w szczególności wyjaśniających konsekwencje sporządzanych aktów planowania przestrzennego.

2.3. Interesariusze

Interesariuszem konsultacji społecznych jest każda osoba bądź jednostka zainteresowana procesem procedury sporządzania i uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej – obręb Wschód. Mogą to być zarówno osoby fizyczne i prawne, ale także jednostki organizacyjne (niebędące osobami prawnymi, ale posiadającymi zdolność prawną), jednostki samorządu terytorialnego, organy władzy publicznej, jednostki pomocnicze gminy oraz organy doradcze i konsultacyjne gminy.

3. Przebieg konsultacji społecznych

3.1. Harmonogram i dostępność projektu

02.12.2025

05.12.2025

05.12.2025 -
05.01.2026

• Udział w konsultacji społecznej projektu planu miejscowego na BIP oraz w siedzibie urzędu

• Ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych

• Przeprowadzenie konsultacji społecznych, w tym:
• zbieranie uwag (05.12.2025 - 05.01.2026)
• spotkanie otwarte (17.12.2025)
• dyżur projektanta (17.12.2025)

W dniu 2 grudnia 2025 r. udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Miejskiego w Ziębicach oraz w siedzibie Urzędu Miejskiego w Ziębicach, ul. Przemysłowa 10, 57-220 Ziębice, w godzinach pracy urzędu, pokój nr 02 informacje i dane pochodzące z:

RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W ZIĘBICACH PRZY UL.
PRZEMYSŁOWEJ – OBRĘB WSCHÓD

- projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, poddawanego konsultacjom społecznym,
- wykazu wniosków zawierającego propozycję rozpatrzenia i uzasadnienie,
- prognozy oddziaływania na środowisko.

W dniu 5 grudnia 2025 r. Burmistrz Ziębic ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej – obręb Wschód wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie zostało:

- opublikowane w prasie – EXPRESS-MIEJSKI.PL, wydanie Nr dza/23/429/2025, ISSN 2299-4726 z dnia 5 grudnia 2025, strona 15,
- wywieszone w siedzibie urzędu,
- udostępnione na stronie internetowej urzędu (link: https://www.ziebice.pl/asp/pl_start.asp?typ=13&sub=134&subsub=389&menu=391&dzialy=391&artykul=14439&akcja=artykul),
- udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Miejskiego w Ziębicach (link: <https://ziebice.biuletyn.net/?bip=2&cid=1128&id=16379>)
- w sposób zwyczajowo przyjęty poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń urzędu.

Konsultacje społeczne były przeprowadzone w terminie od 5 grudnia 2025 r. do 5 stycznia 2026 r. W ramach konsultacji społecznych zbierano uwagi, zorganizowano spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego oraz zorganizowano dyżur projektanta.

Wszystkie formy ogłoszeń były dostępne do dnia zakończenia konsultacji społecznych.

3.2. Zbieranie uwag

W dniach od 5 grudnia 2025 r. do 5 stycznia 2026 r. (32 dni) zainteresowani mogli składać uwagi w zakresie udostępnionego projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, na piśmie utrwalonym:

- w postaci papierowej na adres: Urząd Miejski w Ziębicach, ul. Przemysłowa 10, 57-220 Ziębice,
- w postaci elektronicznej na adres: budownictwo@ziebice.pl,
- w postaci elektronicznej za pomocą platformy ePUAP: /3dkb4o47px/SkrytkaESP.

We wskazanym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Podsumowaniem tej części konsultacji społecznych jest:

- Załącznik nr 1. Protokół ze zbierania uwag.
- Załącznik nr 2. Wykaz uwag zgłoszonych do projektu planu miejscowego zawierający propozycję ich rozpatrzenia oraz uzasadnienie, jak również uwagi wymienione w wykazie.

3.3. Spotkanie otwarte

W dniu 17 grudnia 2025 r. zainteresowani mogli uczestniczyć w spotkaniu otwartym poprzedzonym prezentacją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej – obręb Wschód. Spotkanie odbyło się stacjonarnie w

RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W ZIĘBICACH PRZY UL.
PRZEMYSŁOWEJ – OBRĘB WSCHÓD

Urzędzie Miejskim w Ziębicach, ul. Przemysłowa 10, 57-220 Ziębice, pokój nr 02 w godzinach 16⁰⁰ - 16³⁰ (po godzinach pracy). Prócz, projektanta planu miejscowego oraz pracownika Urzędu Miejskiego w Ziębicach nie pojawili się interesariusze, zatem odstąpiono od wygłoszenia prezentacji dot. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej – obręb Wschód, tłumaczącej sporządzane rozwiązania przestrzenne oraz ich konsekwencje.

Zaproponowane miejsce, w którym realizacji spotkania otwartego było przystosowane do udziału szerokiego grona interesariuszy, w tym także osób ze szczególnymi potrzebami, jak i z poszanowaniem jawności i sprawności postępowania w sprawie sporządzania przedmiotowego projektu.

Podsumowaniem tej części konsultacji społecznych jest:

- Załącznik nr 3. Protokół ze spotkania otwartego.
- Załącznik nr 4. Prezentacja w niespecjalistycznym języku zawierająca informację o rozwiązaniach projektowych oraz ich konsekwencjach.

3.4. Dyżur projektanta

W dniu 17 grudnia 2025 r. zainteresowani mogli uczestniczyć w dyżurze projektanta przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej – obręb Wschód. Dyżur odbył się stacjonarnie w Urzędzie Miejskim w Ziębicach, ul. Przemysłowa 10, 57-220 Ziębice, pokój nr 02 w godzinach 16³⁰ - 17⁰⁰ (po godzinach pracy). Dyżur został zorganizowany w sposób indywidualnych konsultacji między poszczególnymi interesariuszami a projektantem planu, którego celem był bezpośredni kontakt umożliwiających udzielenie wszelkich niezbędnych wyjaśnień. Miejsce, w którym zrealizowano dyżur było przystosowane do udziału szerokiego grona interesariuszy, w tym także osób ze szczególnymi potrzebami, jak i z poszanowaniem jawności i sprawności postępowania w sprawie sporządzania przedmiotowego projektu.

W trakcie pełnienia dyżuru projektanta nie pojawili się zainteresowani, w związku z czym nie było potrzeby składania dodatkowych wyjaśnień do projektu planu miejscowego.

Podsumowaniem tej części konsultacji społecznych jest:

- Załącznik nr 5. Protokół z dyżuru projektanta.

4. Podsumowanie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W odniesieniu do wytycznych tej ustawy, przeprowadzono również procedurę planistyczną, która uwzględniała przeprowadzenie konsultacji społecznych, włączając tym samym szerokie grono interesariuszy w etap sporządzania

RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W ZIĘBICACH PRZY UL.
PRZEMYSŁOWEJ – OBRĘB WSCHÓD

przedmiotowego aktu. Konsultacje społeczne trwały 32 dni (od 5 grudnia 2025 r. do 5 stycznia 2026 r.). Poprzedziło je udostępnienie projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu miejskiego w Ziębicach oraz w siedzibie Urzędu Miejskiego w Ziębicach, a następnie również ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych (w prasie, w siedzibie urzędu, na stronie internetowej urzędu, w BIP urzędu oraz w sposób zwyczajowo przyjęty poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń urzędu).

W ramach konsultacji społecznych zbierano uwagi, zorganizowano spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego (17 grudnia 2025 r.) oraz zorganizowano dyżur projektanta (17 grudnia 2025 r.). W konsultacjach społecznych nie pojawili się zainteresowani przedmiotem projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, jak również nie złożyli uwag do ww. projektu.

Załączniki

Załącznik nr 1. Protokół ze zbierania uwag.

Załącznik nr 2. Wykaz uwag zgłoszonych do projektu planu miejscowego zawierający propozycję ich rozpatrzenia oraz uzasadnienie, jak również uwagi wymienione w wykazie.

Załącznik nr 3. Protokół ze spotkania otwartego.

Załącznik nr 4. Prezentacja w niespecjalistycznym języku zawierająca informację o rozwiązaniach projektowych oraz ich konsekwencjach.

Załącznik nr 5. Protokół z dyżuru projektanta.

PROTOKÓŁ

ze zbierania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej – obręb Wschód

Protokół sporządzony w dniu 7 stycznia 2026 r. w Urzędzie Miejskim w Ziębicach przez Patrycję Fatygę.

Na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przeprowadzono konsultacje społeczne, w związku z art. 8i ww. ustawy w dniach od 5 grudnia 2025 r. do 5 stycznia 2026 r. zbierano uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej – obręb Wschód.

1. Data udostępnienia projektu: 2 grudnia 2025 r.
2. Termin zbierania uwag: od 5 grudnia 2025 r. do 5 stycznia 2026 r.
3. Liczba dni konsultacji społecznych: 32 dni
4. Liczba interesariuszy: 0
5. Liczba zgłoszonych uwag: 0.

Protokół zawiera 1 ponumerowaną stronę.

Ziębice, 07.01.2026/r.

INSPIRATOR
dla planowania przestrzennego
Patrycja Fatygę

(podpis osoby sporządzającej protokół)

BURMISTRZ ZIĘBIC
dr Mariusz Szpilarewicz

Burmistrz Ziębic

WYKAZ UWAG

**zgłoszonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w
Ziębicach przy ul. Przemysłowej – obręb Wschód**

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga*)	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez wójta burmistrza albo prezydenta miasta **)		Uzasadnienie
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
W toku konsultacji społecznych projektu planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w ich sprawie.						

Załączniki:

– uwagi wymienione w wykazie


Burmistrz Ziębic
dr Mariusz Szpilarewicz

.....
Burmistrz Ziębic

*) Należy podać informację pozwalającą na identyfikację obszaru, którego dotyczy uwaga, np. numer działki ewidencyjnej, nazwę i numer obrębu ewidencyjnego, nazwę ulicy, nazwę miejscowości.

**) Niepotrzebne skreślić.

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego

dotyczącego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej – obręb Wschód

Protokół sporządzony w dniu 18 grudnia 2025 r. w Urzędzie Miejskim w Ziębicach przez Patrycję Fatygę.

Na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przeprowadzono konsultacje społeczne, w związku z art. 8i ww. ustawy w dniu 17 grudnia 2025 r. odbyło się spotkanie otwarte, którego celem była prezentacja projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej – obręb Wschód oraz umożliwienie interesariuszom wypowiedzenie się, zadawanie pytań i zgłaszanie uwag. Prócz, projektanta planu miejscowego oraz pracownika Urzędu Miejskiego w Ziębicach nie pojawili się interesariusze, zatem odstąpiono od wygłoszenia prezentacji dot. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej – obręb Wschód.

I. Głos w dyskusji zabrali:

BRAK

II. Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji:

BRAK

III. Informacja dodatkowe:

- 1) termin spotkania otwartego wyznaczono nie wcześniej niż po upływie 7 dni od dnia rozpoczęcia konsultacji społecznych i nie później niż na 7 dni przed ostatnim dniem konsultacji społecznych;
- 2) godziny spotkania otwartego: 16:00 – 16:30 tj. po godzinach pracy;
- 3) miejsce spotkania: Urząd Miejski w Ziębicach – przystosowany dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 4) spotkanie otwarte prowadzono umożliwiając interesariuszom wypowiedzenie się, zadawanie pytań i zgłaszanie uwag;
- 5) pracownik Urzędu Miejskiego w Ziębicach obecny w trakcie spotkania otwartego: Patrycja Fatyga.

Protokół zawiera 1 ponumerowaną stronę.

Ziębice, 18.12.2025 r.

INSPIRATOR
planowania przestrzennego
Patrycja Fatyga
.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

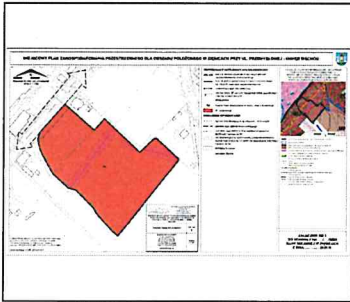
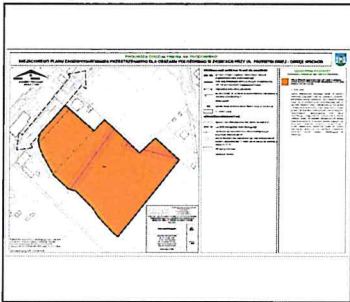
BURMISTRZ ZIEBIC
M. Szpilarewicz
dr Mariusz Szpilarewicz

.....
Burmistrz Ziębic



PROJEKT

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W ZIĘBICACH PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ - OBRĘB WSCHÓD WRAZ Z PROGNOZĄ ODZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Zespół projektowy:

3PPROJEKT

GLÓWNY PROJEKTANT:
dr inż. Paweł Pach

ZESPÓŁ GŁÓWNEGO PROJEKTANTA:
dr inż. Piotr Kryczka
dr inż. Adrian Porada
mgr inż. Piotr Łuszczek
mgr inż. Klaudia Pupin
inż. Marta Szelągowska

1



PLAN SPOTKANIA

I	Prezentacja projektu planu miejscowego
II	Pytania ogólne i opinie na temat projektu planu miejscowego
III	Dodatkowe wyjaśnienia
IV	Możliwość składania uwag

2



PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W ZIĘBICACH
PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ - OBRĘB WSCHÓD



```

graph TD
    A[PLAN MIEJSCOWY] --> B[PODSTAWA PRAWNA]
    B --> C[OBSZAR OPRACOWANIA]
    C --> D[PROCEDURA PLANISTYCZNA]
    D --> E[PROJEKT PLANU MIEJSCOWEGO]
    E --> F[KONSEKWENCJE PRZEPISÓW]
    F --> G[CO DALEJ?]
    G --> H[OTWARCIE DYSKUSJI]
            
```

Czym jest plan miejscowy?

I

Lokalny akt planowania przestrzennego

II

Określa co można lub nie można robić w zakresie zabudowy i zagospodarowania na ograniczonym obszarze gminy

III

Ma kształtować i chronić ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój

IV

Zakres jego ustaleń nie jest dowolny, określa go ustawa

V

Procedura planistyczna jest ściśle zdefiniowana – nie ma dowolności proceduralnej.

?

3



PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W ZIĘBICACH
PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ - OBRĘB WSCHÓD



```

graph TD
    A[PLAN MIEJSCOWY] --> B[PODSTAWA PRAWNA]
    B --> C[OBSZAR OPRACOWANIA]
    C --> D[PROCEDURA PLANISTYCZNA]
    D --> E[PROJEKT PLANU MIEJSCOWEGO]
    E --> F[KONSEKWENCJE PRZEPISÓW]
    F --> G[CO DALEJ?]
    G --> H[OTWARCIE DYSKUSJI]
            
```

Powody podjęcia projektu

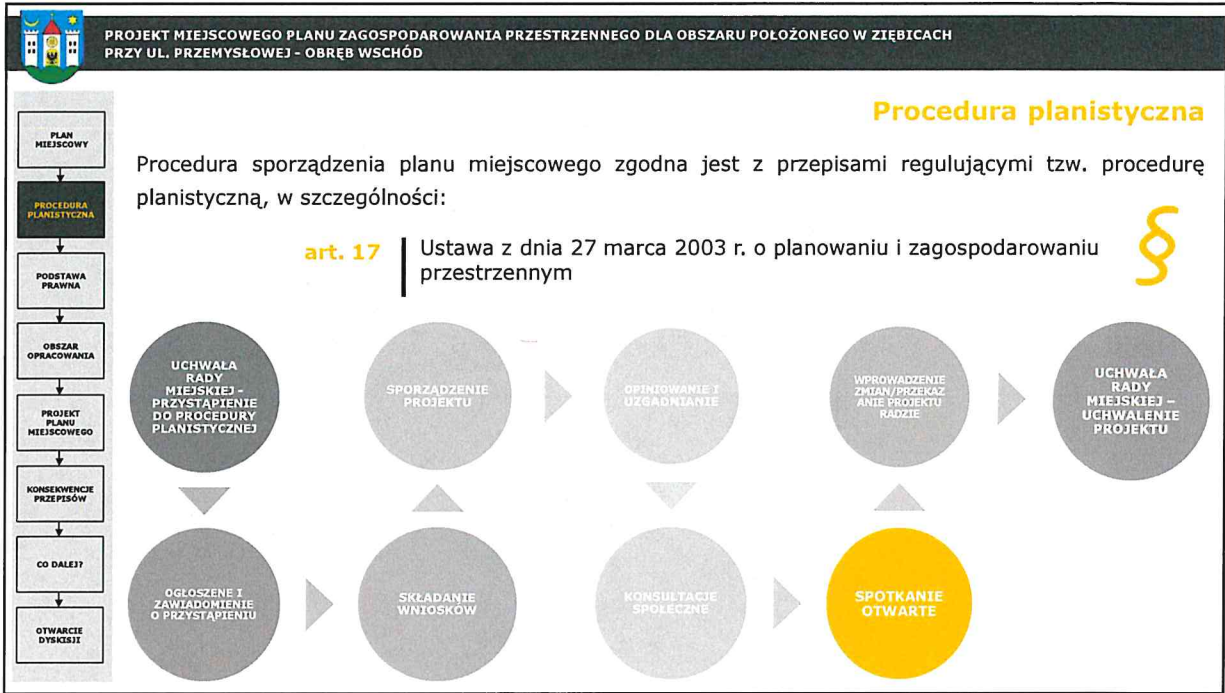
I

Pod względem rozwoju funkcjonalno-przestrzennego:

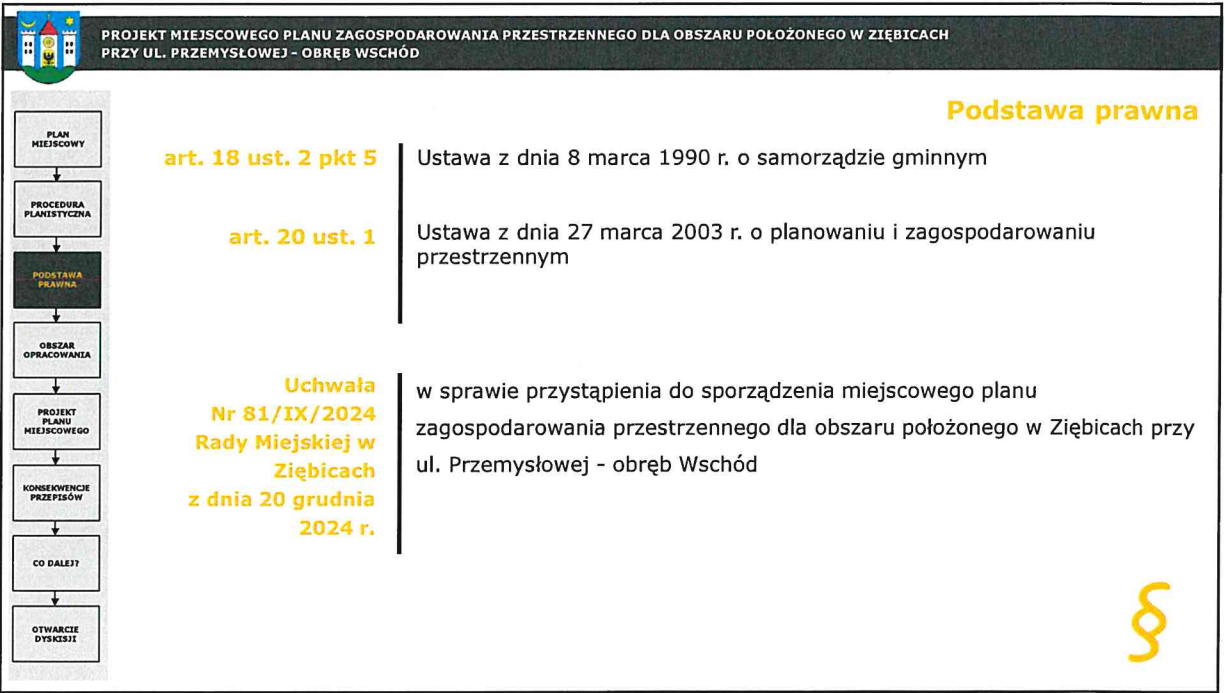
Celem planu miejscowego jest dopuszczenie realizacji obiektu usługowego - parku handlowego.

?

4



5

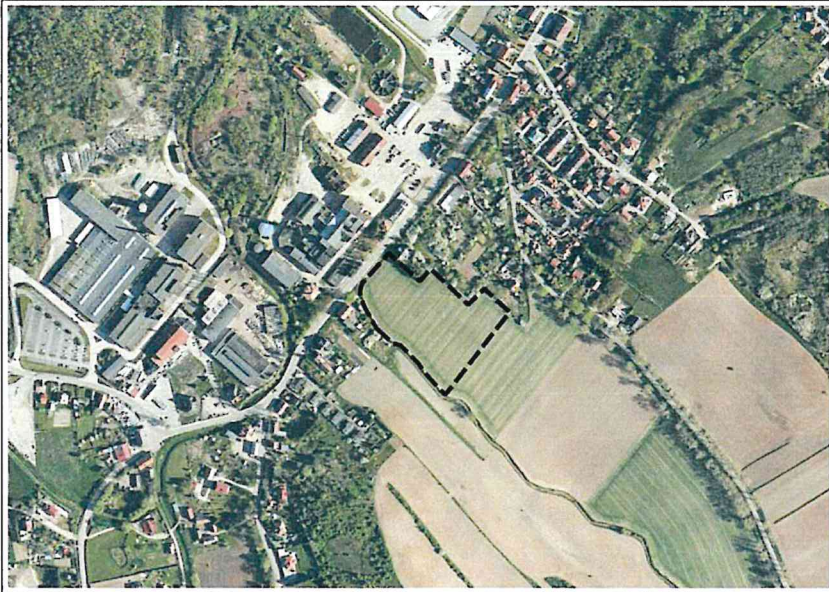


6

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W ZIĘBICACH PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ - OBRĘB WSCHÓD

Obszar opracowania

- obejmuje nieruchomość nr 82, obręb Wschód miasta Ziębice, zlokalizowaną w południowej części miasta



PLAN MIEJSCOWY

PROCEDURA PLANISTYCZNA

PODSTAWA PRAWNA

Obszar opracowania

PROJEKT PLANU MIEJSCOWEGO

KONSEKWENCJE PRZEPISÓW

CO DALEJ?

OTWARCIE DYSKUSJI

7

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W ZIĘBICACH PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ - OBRĘB WSCHÓD

Załącznik nr 1

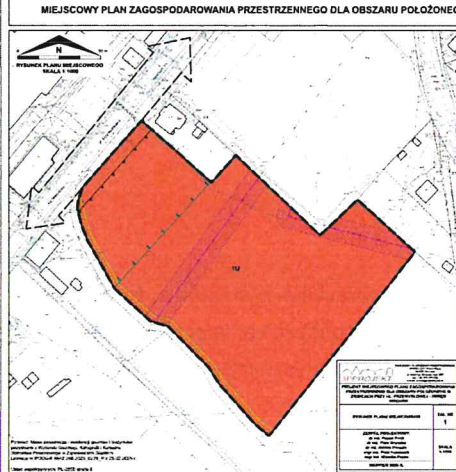
OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

- granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalną linią zabudowy
- granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych
- strefa zielona
- 1U - symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją
- U - teren usług

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

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

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



LEGENDA:

- granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalną linią zabudowy
- granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych
- strefa zielona
- 1U - symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją
- U - teren usług
- wymiar charakterystycznej odległości (w metrach)
- linia powiązania komunikacyjnego
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV
- pas techniczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV
- istniejący budynek
- istniejąca działka

WYKRESY:

- WYKRES 1: Mapa sytuacyjna z zaznaczonym obszarem planu zagospodarowania przestrzennego.
- WYKRES 2: Mapa sytuacyjna z zaznaczonym obszarem planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik nr 1
DO UCHWAŁY NR .../2025
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH
Z DNIA ...

8

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W ZIĘBICACH PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ - OBRĘB WSCHÓD

Przepisy planu miejscowego

§ 4. Ustala się teren usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego **10**.

§ 5. W zakresie przeznaczenia terenu:

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

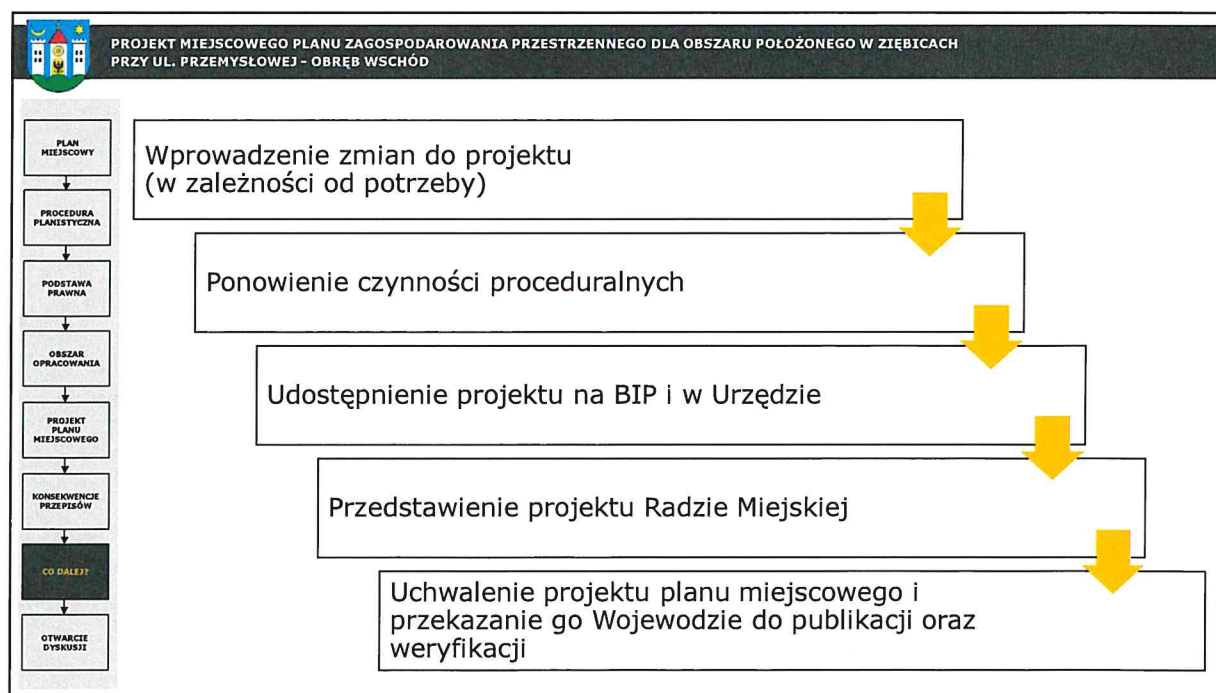
§ 6. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się zielen, dojścia i dojazdy, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca do parkowania, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz inne urządzenia budowlane.

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

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie 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, kalenicowych, 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;

PLAN MIEJSCOWY
↓
PROCEDURA PLANISTYCZNA
↓
PODSTAWA PRAWNA
↓
OBZAR OPRACOWANIA
↓
PROJEKT PLANU MIEJSCOWEGO
↓
KONSEKWENCJE PRZEPISÓW
↓
CO DALEJ?
↓
OTWARCIE DYSKUSJI

9



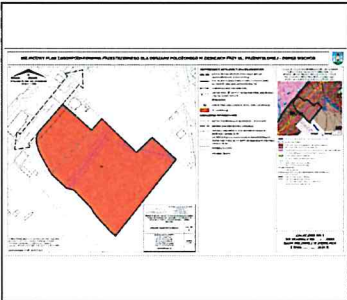
10

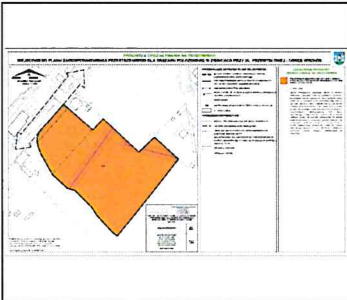
DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ I ZAPRASZAMY DO DYSKUSJI



PROJEKT

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA
 OBSZARU POŁOŻONEGO W ZIĘBICACH PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ
 - OBRĘB WSCHÓD
 WRAZ Z PROGNOZĄ ODZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO





Zespół projektowy:

3PPROJEKT

GŁÓWNY PROJEKTANT:
dr inż. Paweł Pach

ZESPÓŁ GŁÓWNEGO PROJEKTANTA:
dr inż. Piotr Kryczka
dr inż. Adrian Porada
mgr inż. Piotr Łuszczek
mgr inż. Klaudia Pupin
inż. Marta Szelągowska

PROTOKÓŁ

z dyżuru projektanta dotyczącego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej – obręb Wschód

Protokół sporządzony w dniu 18 grudnia 2025 r. w Urzędzie Miejskim w Ziębicach przez Patrycję Fatygę.

Na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przeprowadzono konsultacje społeczne, w związku z art. 8i ww. ustawy w dniu 17 grudnia 2025 r. odbył się dyżur projektanta dotyczący projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej – obręb Wschód.

- I. Głos w trakcie dyżuru zabrali:
BRAK
- II. Uwagi zgłoszone w trakcie dyżuru:
BRAK
- III. Informacja dodatkowe:
 - 1) godziny dyżuru: 16:30 – 17:00 tj. po godzinach pracy;
 - 2) miejsce dyżuru: Urząd Miejski w Ziębicach – przystosowany dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Protokół zawiera 1 ponumerowaną stronę.

Ziębice, 18.12.2025 r.

INSPIRATOR
dla planowania przestrzennego

.....
Patrycja Fatygę
(podpis osoby sporządzającej protokół)

BURMISTRZ ZIĘBIC
dr Mariusz Szpilarewicz

.....
Burmistrz Ziębic

WYKAZ WNIOSKÓW

złożonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej – obręb Wschód

Lp.	Data wpływu wniosku	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy wniosek*)	Propozycja rozpatrzenia wniosku przez wójtę , burmistrza albo prezydenta miasta **)		Uzasadnienie
				wniosek uwzględniony	wniosek nieuwzględniony	
1	2	3	4	5	6	7
WNIOSKI ZŁOŻONE W TRYBIE ART. 17 PKT 1						
Brak wniosków złożonych w trybie art. 17 pkt 1						
WNIOSKI ZŁOŻONE PRZEZ INSTYTUCJE I ORGANY WŁAŚCIWE DO UZGADNIANIA I OPINIOWANIA PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO						
1	21.02.2025	Zarząd Województwa Dolnośląskiego Zarządca Dróg Wojewódzkich Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu	Cały obszar planu miejscowego	wniosek uwzględniony	-	Ze względu na zasadność, uwzględniono w całości.
2	25.02.2025	Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy we Wrocławiu	Cały obszar planu miejscowego	wniosek uwzględniony	-	Ze względu na zasadność, uwzględniono w całości.
3	26.02.2025	Zarząd Dróg Powiatowych	Cały obszar planu miejscowego	wniosek uwzględniony	-	Ze względu na zasadność, uwzględniono w całości.
4	26.02.2025	Urząd Transportu Kolejowego	Cały obszar planu miejscowego	wniosek uwzględniony	-	Organ nie wnosi wniosków do projektu planu miejscowego
5	26.02.2025	Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.	Cały obszar planu miejscowego	wniosek uwzględniony	-	Organ nie wnosi wniosków do projektu planu miejscowego
6	26.02.2025	Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy we Wrocławiu	Cały obszar planu miejscowego	wniosek uwzględniony	-	Organ nie wnosi wniosków do projektu planu miejscowego
7	28.02.2025	Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu	Cały obszar planu miejscowego	wniosek uwzględniony	-	Ze względu na zasadność, uwzględniono w całości.
8	10.03.2025	TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Wałbrzychu	Cały obszar planu miejscowego	wniosek uwzględniony w części	wniosek nieuwzględniony w części	Ze względu na zasadność uwzględniono w zakresie: 1. Przebiegu sieci elektroenergetycznej, 2. Możliwości budowy nowych stacji elektroenergetycznych, 3. Możliwości zachowania lokalizacji istniejącej sieci, 4. Wyznaczenia pasów technologicznych, 5. Możliwości budowy nowej infrastruktury technicznej, o której mowa w pkt 4 Nieuwzględnione w zakresie: Pkt 5, 6, 7 w związku z uregulowaniem tych

						zapisów w przepisach odrębnych wyższego rzędu
9	11.03.2025	Zarząd Województwa Dolnośląskiego	Cały obszar planu miejscowego	wniosek uwzględniony	-	Ze względu na zasadność, uwzględniono w całości.
10	14.03.2025 17.03.2025	Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska we Wrocławiu	Cały obszar planu miejscowego	wniosek uwzględniony	-	Ze względu na zasadność, uwzględniono w całości – uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko
11	20.03.2025	Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Ząbkowicach Śląskich Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Ząbkowicach Śląskich	Cały obszar planu miejscowego	wniosek uwzględniony	-	Ze względu na zasadność, uwzględniono w całości – uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko
12	24.03.2025	Orlen S.A. Oddział PGNIG w Zielonej Górze	Cały obszar planu miejscowego	wniosek uwzględniony	-	Organ nie wnosi wniosków do projektu planu miejscowego
13	24.03.2025	Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział we Wrocławiu	Cały obszar planu miejscowego	wniosek uwzględniony	-	Organ nie wnosi wniosków do projektu planu miejscowego

Załączniki:

- wnioski wymienione w wykazie


Burmistrz Ziębic

.....
Burmistrz Ziębic

*) Należy podać informację pozwalającą na identyfikację obszaru, którego dotyczy wniosek, np. numer działki ewidencyjnej, nazwę i numer obrębu ewidencyjnego, nazwę ulicy, nazwę miejscowości.

**) Niepotrzebne skreślić.

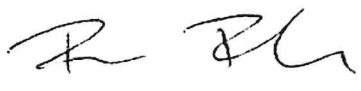
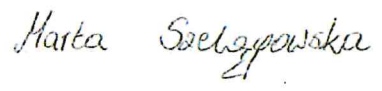


Pracownia Planowania Przestrzennego
3P PROJEKT PAWEŁ PACH
siedz.: 51-505 Wrocław, ul. Ameriga Vespucciego 18/7
tel.: +48 604-709-885, e-mail: biuro3pprojekt@o2.pl
NIP 882-179-00-36, REGON 021826376

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W ZIĘBICACH PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ – OBREB WSCHÓD MIASTO I GMINA ZIĘBICE

Opracowanie sporządzili:

dr inż. Paweł Pach PLANISTA PRZESTRZENNY-URBANISTA ul. Czeresniowa 2A, 55-003 Wojnowice tel. 604 709 885	dr inż. Paweł Pach – kierujący zespołem	
	mgr inż. Piotr Łuszczek	
	mgr inż. Klaudia Pupin	
	inż. Marta Szelągowska	

Wrocław, 30.09.2025 r.

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W ZIĘBICACH PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ – OBRĘB WSCHÓD

Spis treści

1. Podstawa formalno – prawna sporządzenia prognozy	3
2. Przedmiot, cel i zakres prognozy.....	4
3. Metodyka sporządzenia prognozy	4
4. Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami.....	5
5. Określenie, analiza i ocena stanu i funkcjonowania środowiska.....	6
5.1. Położenie administracyjne i sieć osadnicza	6
5.2. Położenie geograficzne	7
5.3. Rzeźba terenu i budowa geologiczna.....	7
5.4. Warunki wodne.....	8
5.5. Warunki glebowe.....	9
5.6. Warunki klimatyczne.....	9
5.7. Obszary objęte ochroną prawną.....	11
5.8. Analiza stanu środowiska	12
5.10. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji planu miejscowego ..	17
6. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.....	17
7. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.....	17
8. Ocena rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych	18
9. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego planu miejscowego	18
9.1 Cele ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym	18
9.2 Cele ochrony środowiska na szczeblu wspólnotowym.....	19
9.3 Cele ochrony środowiska na szczeblu krajowym	19
10. Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko wynikające z projektowanego przeznaczenia terenu i realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	23
10.1. Możliwe oddziaływania na elementy środowiska	24
10.2. Analiza i ocena oddziaływania na poszczególne elementy środowiska:	25
11. Ocena skutków dla istniejących form ochrony przyrody oraz innych obszarów chronionych	25
12. Ocena zmian w krajobrazie	26
13. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko	26
14. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie planu miejscowego	26
15. Propozycje ustaleń sprzyjających ochronie środowiska.....	27
16. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień planu miejscowego oraz częstotliwości jej przeprowadzania	28
17. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko	29
18. Streszczenie w języku niespecjalistycznym	29

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W ZIĘBICACH PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ – OBRĘB WSCHÓD

ZAŁĄCZNIKI:

1. Załącznik graficzny do prognozy.
2. Oświadczenie kierującego zespołem o spełnieniu wymagań, o których mowa w art. 74a ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

1. Podstawa formalno – prawna sporządzenia prognozy

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1112 z późn. zm.);
- Uchwała 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.*

Przy sporządzaniu prognozy uwzględniono przepisy prawne:

- Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r. poz. 1395);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 54);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1087 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 530);
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1290);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1292).

Wykorzystano także poniższe opracowania:

- 3P PROJEKT Paweł Pach. (2018). Prognoza oddziaływania na środowisko studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice. Ziębice: Urząd Miasta i Gminy Ziębice.
- 3P PROJEKT Paweł Pach. (2019). Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice – obręb Wschód. Ziębice: Urząd Miasta i Gminy Ziębice.
- 3P PROJEKT Paweł Pach. (2023). Prognoza oddziaływania na środowisko zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice” w sąsiedztwie ul. Osieńskiej w Ziębicach. Ziębice: Urząd Miasta i Gminy Ziębice.
- BMT Polska Sp. z o.o. (2004). Program Ochrony Środowiska Gminy Ziębice. Ziębice: Urząd Miasta i Gminy Ziębice.
- GIOŚ, RWMS. (2019). Klimat akustyczny w wybranych punktach Województwa Dolnośląskiego w 2018 roku. Wrocław: Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska we Wrocławiu;
- GIOŚ, RWMS. (2019). Ocena stopnia zanieczyszczenia gleb w Województwie Dolnośląskim w 2018 roku. Wrocław: Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska we Wrocławiu;
- GIOŚ, RWMS. (2023). Ocena jakości wód podziemnych na terenie Województwa Dolnośląskiego w 2022 roku. Wrocław: Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska we Wrocławiu;

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W ZIĘBICACH PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ – OBRĘB WSCHÓD

- GIOŚ, WIOŚ. (2024). Roczna ocena jakości powietrza w województwie dolnośląskim. Raport wojewódzki za rok 2023. Wrocław: Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska we Wrocławiu;
- Kondracki, J. (2000). Geografia regionalna Polski. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN;
- Polityka Ekologiczna Państwa 2030, przyjęta uchwałą nr 67 Rady Ministrów z dnia 16 lipca 2019 r. w sprawie przyjęcia "Polityki ekologicznej państwa 2030 - strategii rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej" (M.P. 2019 poz. 794);
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice, przyjęte uchwałą Nr 327/VII/2018 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 28 czerwca 2018 r. (ze zmianami).
- WIOŚ. (2018). Ocena stanu jednolitych części wód powierzchniowych na terenie Województwa Dolnośląskiego za rok 2017, Wrocław: Wojewódzki Inspektorat Ochrony środowiska we Wrocławiu;
- Wojewódzki Program Ochrony Środowiska Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2017 z perspektywą do 2021 roku, przyjęty uchwałą Nr LV/2121/14 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego.

2. Przedmiot, cel i zakres prognozy

Przedmiotem opracowania jest obszar objęty *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej – obręb Wschód*.

Projekt sporządzany jest 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*.

Celem prognozy jest ocena wpływu projektowanych rozwiązań planistycznych na środowisko. Opracowanie wykonane zostało w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem oddziaływania na otoczenie zawartych w nim ustaleń.

3. Metodyka sporządzenia prognozy

Obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania ustaleń projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej – obręb Wschód* (zwanej w dalszej części opracowania prognozą), wynika z ustaleń zawartych w art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Natomiast zakres informacji wymaganych w prognozie został określony w art. 51 ust. 2 ww. ustawy.

Zgodnie z powyższym artykułem prognoza:

▪ **zawiera:**

- 1) informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami,
- 2) informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy,
- 3) propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania,
- 4) informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko,
- 5) streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym;
- 6) oświadczenie kierującego zespołem, o spełnieniu wymagań, o których mowa w art. 74a ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie,

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W ZIĘBICACH PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ – OBRĘB WSCHÓD

udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, stanowiące załącznik do prognozy.

▪ **określa, analizuje i ocenia:**

- 1) istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu,
- 2) stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem,
- 3) istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- 4) cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu,
- 5) przewidywane znaczące oddziaływania, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne – z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy;

▪ **przedstawia:**

- 1) rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru,
- 2) biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

Sporządzenie prognozy poprzedziła wizja lokalna w celu określenia aktualnego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu objętego planem oraz obszarów sąsiednich.

4. Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami

Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej – obręb Wschód* składa się z części tekstowej (treści uchwały) oraz graficznej (rysunek planu miejscowego). Jego zawartość jest zgodna z wymaganiami art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, stanowiącego, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

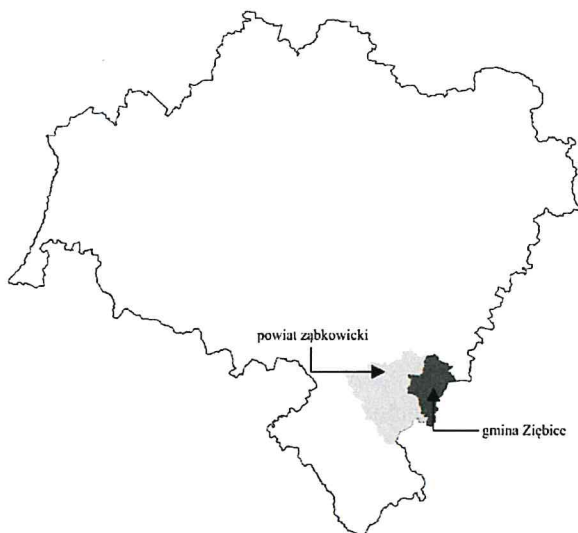
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W ZIĘBICACH PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ – OBRĘB WSCHÓD

- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o pizp.

Głównym celem projektowanego dokumentu jest zmiana przeznaczenia terenu oraz ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania dla obszaru, w oparciu o złożony wniosek przez inwestora planującego realizację budowy obiektu usługowo-handlowego. Ustalenia zawarte w projekcie planu miejscowego muszą być zgodne z ustaleniami przyjętymi w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice*.

5. Określenie, analiza i ocena stanu i funkcjonowania środowiska

5.1. Położenie administracyjne i sieć osadnicza



Rysunek 1 Lokalizacja gminy Ziębice na tle powiatu ząbkowickiego i województwa dolnośląskiego

Gmina Ziębice zlokalizowana jest w południowo-wschodniej części województwa dolnośląskiego, zajmując powierzchnię równą 222,4 km². Według danych Banku Danych Lokalnych (Kategoria: Ludność, Grupa: Stan ludności, Podgrupa: Ludność wg grup wieku i płci) obszar gminy Ziębice w 2024 roku był zamieszkiwany przez 15 350 osób. W związku z *ustawą o samorządzie gminnym* i *Statutem gminy Ziębice*, gmina została podzielona na 29 obrębów (jednostek pomocniczych):

- miejskie: Ziębice (Wschód, Zachód, Nieszków)
- wiejskie: Biernacice, Bożnowice, Brukalice, Czerńczyce, Dębowiec, Głęboka, Henryków, Jasienica, Kalinowice Dolne,

Kalinowice Górne, Krzelków, Lipa, Lubnów, Niedźwiednik, Niedźwiedź, Nowina, Nowy Dwór, Osina Mała, Osina Wielka, Pomianów Dolny, Raczyce, Rososznicza, Skalice, Służewów, Starczówek, Wadochowice, Wigańcice, Witostowice.

Administracyjnie miasto Ziębice zlokalizowane jest w gminie miejsko-wiejskiej Ziębice. Miasto graniczy od północy z obrębem Kalinowice Górne, od południa z Obrębem Biernacice, Osina Mała i Starczówek, od wschodu z obrębami Dębowiec i Osina Wielka, a od zachodu z obrębami Lipa oraz Służewów. W systemie osadniczym miasto Ziębice znajduje się w powiecie ząbkowickim i pełni rolę ośrodka gminnego o pełnym lub zbliżonym do pełnego zakresie usług, jest siedzibą administracji gminnej. Tutaj ma swoje siedziby większość firm i zakładów produkcyjnych, funkcjonujących na terenie gminy.

Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje działkę nr 82 zlokalizowaną w obrębie Wschód miejscowości Ziębice, o powierzchni 1,906 ha.

5.2. Położenie geograficzne

„Obszar gminy Ziębice położony jest we wschodniej części bloku przedsudeckiego. Jest on młodą strukturą geologiczną utworzoną w kenozoiku w wyniku zrębowego wypiętrzenia regionu sudeckiego. Do omawianego obszaru gminy należy szeroki pas skał metamorficznych bloku przedsudeckiego, położony pomiędzy blokiem sowiogórskim, a pasmem wychodni metakwarcytów zaliczanych do dewonu.

Wymienione kompleksy skał reprezentowane są na powierzchni jako niewielkie izolowane wystąpienia położone w północnej i środkowej części gminy. Na pozostałym obszarze dominują serie trzeciorzędowe i czwartorzędowe.

W obniżeniach podłoża krystalicznego zalegają trzeciorzędowe osady ilasto-pylaste z domieszką piasków i żwirów zaglinionych. Na powierzchni utworów trzeciorzędowych zalegają ciemnoszare gliny przykryte rzecznyymi piaskami średnioziarnistymi, pochodzące ze zlodowacenia południowopolskiego. Nad nimi występuje kompleks piasków, żwirów i glin związanych z akumulacją zlodowacenia środkowopolskiego. Najwyżej położone i najmłodsze osady stanowią pokrywy lessowe, oraz aluwia rzeczne, wypełniające dna dolin. Kompleks skał krystalicznych i osadów trzeciorzędowych przecinają kominy i wylewy bazaltowe. Obszar gminy mimo zróżnicowanej budowy geologicznej, pod względem surowców mineralnych należy do niezbyt zasobnych. Wykonano kilka badań w poszukiwaniu złóż kwarcytów, iłów ceramiki budowlanej i kruszywa naturalnego, ale ze względu na zmienne warunki geologiczne i zróżnicowaną jakość kopaliny, na tym poprzestano. Badania pozwoliły stwierdzić, że istniało szereg niewielkich punktów okresowo czynnej eksploatacji pospółki, piasków i żwirów. Największe wyrobiska to położona na północ od Jasienicy, na zachód od Krzelkowa, na południowy zachód od Wigańcic, a także w okolicy Osiny Wielkiej, Służewowa Małego oraz na południe od Niedźwiednika.”¹

5.3. Rzeźba terenu i budowa geologiczna

Ukształtowanie morfologii omawianego obszaru jest wynikiem wielowiekowych, nakładających się na siebie procesów górotwórczych, tektonicznych, wietrzeniowych i denudacyjnych. Ostateczne uformowanie powierzchni nastąpiło w plejstocenie po wycofaniu się lodowca z Przedgórza Sudetów.

Najwyżej położone i najmłodsze osady stanowią pokrywy lessowe, oraz aluwia rzeczne, wypełniające dna dolin. Kompleks skał krystalicznych i osadów trzeciorzędowych przecinają kominy i wylewy bazaltowe. Obszar gminy mimo zróżnicowanej budowy geologicznej, pod względem surowców mineralnych należy do niezbyt zasobnych. W północnej części Równiny Wrocławskiej

¹ BMT Polska Sp. z o.o. (2004). Program Ochrony Środowiska Gminy Ziębice. Ziębice: Urząd Miasta i Gminy Ziębice.

podłoże geologiczne stanowią trzeciorzędowe iły głównie miocenijskie w stanie zwartym lub półzwartym z przewarstwieniami piasków i pyłów. Zalegają one na głębokości od 15 do 40 metrów. Lokalnie również pojawiają się na powierzchni.

Obszar gminy Ziębice zlokalizowany jest w części bloku przedsudeckiego na wysokości w granicach ok. 199-284 m n. p. m. W obrębie poszczególnych sołectw występują spore zmiany wysokości względnych, jednak obszar gminy Ziębice należy uznać za stosunkowo płaski. Największe amplitudy wysokości dotyczą pasa terenu biegnącego w kierunku wschód-zachód na południe od miasta Ziębice.

Obszar opracowania jest płaski, nie posiada znacznych wzniesień ani zagłębień terenu. Różnica wysokości względnej wynosi zaledwie 3 metry. Wysokość bezwzględna wynosi od 215 do 218 m n. p. m.

„Gmina Ziębice nie należy do bogatych pod względem zasobności w surowce mineralne. Na terenie gminy stwierdzono obecnie występowanie trzech złóż udokumentowanych kruszyw naturalnych. Na terenie Lubnowa, w południowej części gminy, udokumentowano złoża skał metamorficznych – amfibolitu, na terenie Pomianowa Dolnego zlokalizowane są surowce takie jak: piaski i żwiry oraz gnejsy, natomiast w Dębowcu oraz Ziębicach stwierdzono występowanie piasków i żwirów.”²

5.4. Warunki wodne

5.4.1 Wody powierzchniowe

Obszar gminy przecinają dwie główne doliny rzeczne – Oławy oraz Nysy Kłodzkiej oraz ich sieć dopływów, a w szczególności:

- Wrześnica, Czarna, Złotnik, Cienkówka, Stara Oława – dopływy Oławy,
- Młynówka Grzmiąca – dopływ Nysy Kłodzkiej.

Centralna część gminy jest obszarem najmniej urozmaiconym pod względem występowania cieków wodnych. Najwięcej z nich przepływa w północnym i południowym fragmencie gminy, gdzie zlokalizowane są również kanały, mniejsze ciekі wodne czy rowy melioracyjne związane z funkcjonowaniem rolnictwa, które może stanowić pewne zagrożenie dla sieci hydrograficznej. Na obszarze gminy występują również stojące wody powierzchniowe – stawy, a w szczególności: Henryk i Karol w obrębie Henryków czy zbiorniki wodne związane z pracami oczyszczania ścieków na terenie miasta. Ponadto, na obszarze gminy zlokalizowane są cztery zbiorniki retencyjne:

- Służew – zbiornik retencyjny suchy,
- Zbiornik Nieszków,
- Osina Mała – zbiornik retencyjny suchy,
- Starczówek – zbiornik retencyjny suchy.

Obszar opracowania położony jest w całości w granicy jednostki gospodarowania wodami (jednolitych części wód powierzchniowych – JCWP) „Oława do Pogródki” o numerze RW600061334191. Istotne ciekі wodne nie przepływają przez obszar opracowania, lecz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania przepływa niewielki ciek wodny.

5.4.2 Wody podziemne

Wody podziemne na terenie gminy występują w trzech piętrach wodonośnych: czwartorzędowym, trzeciorzędowym oraz paleozoiczno-prekambryjskim. W piętrze czwartorzędowym miąższość użytkowej warstwy wodonośnej mieści się w przedziale 10-20 m, a możliwa wydajność wynosi 20-50 m³/h. Z reguły zwierciadło wody znajduje się na głębokości do 10 m. W piętrze trzeciorzędowym,

² Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice, przyjęte uchwałą Nr 327/VII/2018 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 28 czerwca 2018 r. (ze zmianami).

dominującym na terenie gminy Ziębice, woda występuje w osadach piaszczysto-żwirowych. Miąższość całego kompleksu dochodzi do 100 m, a zwierciadło wody poziomu użytkowego sięga głębokości ok. 24,5-36,6 m. Piętro paleozoiczno-prekambryjskie jest najmniej rozpoznane ze względu na sposób zbierania się wód w szczelinach, co sprawia, że jej niewielka ilość nieznacznie przyczynia się do rozwoju gospodarki Ziębic. Zwierciadło wód tego piętra sięga głębokości ok. 80 m.

Obszar opracowania leży w granicach jednostki gospodarowania wodami (podziemnych jednolitych części wód - JCWPd) o kodzie PLGW6000109 - „Region Środkowej Odry”. Obszar opracowania nie leży w zasięgu podlegających ochronie głównych zbiorników wód podziemnych i nie zawiera stref pośredniej lub bezpośredniej ochrony wód podziemnych.

5.5. Warunki glebowe

Gmina Ziębice charakteryzuje się występowaniem gleb brunatnych właściwych, które pokrywają znaczącą część gminy. Świadczą one o dobrych warunkach do rozwoju pszenicy i innych zbożowo-pastewnych upraw, jednak wymagają odpowiedniego nawożenia. Gleby brunatne wykazujące wysokie właściwości fizyczne, chemiczne oraz biochemiczne. Występują również na niewielkich arealach gleby bielcowe otaczające gleby brunatne i posiadają niski poziom próchnicości oraz składników pokarmowych. Pierwszoplanową kategorią gleb w gminie Ziębice jest kategoria IV. Kategoryzacja odbywa się na zasadzie badania kompleksów gleb o podobnych właściwościach w oparciu o skład granulometryczny. Kategoria IV to gleby bardzo dobre, ciężkie, mało podatne na suszę. Ponadto na podstawie danych z 2016 r. Systemu Monitoringu Suszy Rolniczej na terenie gminy nie występują gleby zagrożone suszą dla wszystkich badanych gatunków roślin uprawnych.

Ocena uwarunkowań przyrodniczych dla rolnictwa możliwa jest za pomocą wskaźnika waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej, który prócz klas bonitacyjnych uwzględnia także agroklimat, rzeźbę terenu oraz warunki wodne. Dla gminy Ziębice wskaźnik ten wynosi 65,0 pkt. Amplituda wskaźnika na terenie gminy wynosi 34,6 pkt. pkt przy najwyższej wartości 82,3 pkt w sołectwie Czerńczyce oraz najniższej wartości 47,7 pkt w obrębie Kalinowice Dolne.

Uwzględniając klasyfikację bonitacyjną, na terenie gminy Ziębice przeważają grunty klas I-III - 56,61% wszystkich użytków rolnych. Znacząco dominują gleby dobre o III klasie bonitacyjnej. Najwięcej dobrych gleb jest w obrębach: Bożnowice, Czerńczyce, Henryków, Jasienica, Krzelków, Rososznicza, Służewów oraz Wadochowice. Istotną powierzchnię gruntów ornych gminy stanowią gleby o kompleksie pszennym dobrym i bardzo dobrym, pozostałą część zajmują głównie gleby żytnie dobre i bardzo dobre.³

W graniach opracowania planu miejscowego występują grunty rolne o klasie bonitacyjnej I. Uwzględniając warunki glebowo-rolnicze, obszar opracowania znajduje się w pełni w kompleksie pszennym bardzo dobrym.

5.6. Warunki klimatyczne

Zgodnie z podziałem na regiony klimatyczne Polski (wg W. Okołowicz, D. Martyn) gmina Ziębice leży w przedgórzu - Regionie Sudeckim. Położenie to sprawia, że w gminie Ziębice panują wyjątkowo korzystne warunki klimatyczne dla rolnictwa. Centrum gminy zajmuje Wysoczyzna Ziębicka (250-300 m n.p.m.), falista równina, którą przecina dolina Oławy.

- średnia roczna temperatura wynosi ok. 9,3°C,
- styczeń charakteryzuje się minimalną średnią dobową temperaturą wynoszącą -3°C, natomiast maksymalną o wysokości 2 °C,

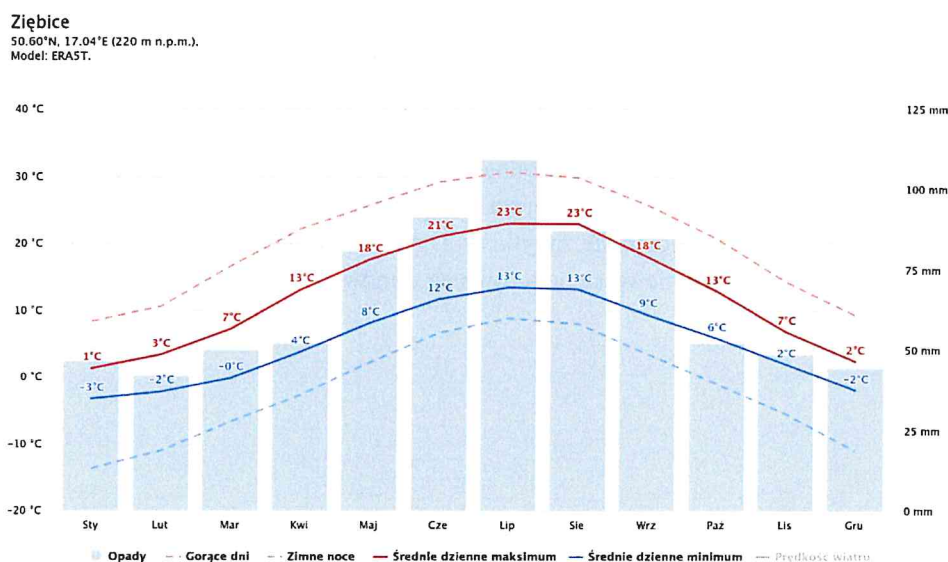
³ 3P PROJEKT Paweł Pach. (2018). Prognoza oddziaływania na środowisko studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice. Ziębice: Urząd Miasta i Gminy Ziębice.

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W ZIĘBICACH PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ – OBRĘB WSCHÓD

- lipiec charakteryzuje się minimalną średnią dobową temperaturą wynoszącą 14°C, natomiast maksymalną o wysokości 24 °C,
- okres z temperatura poniżej 5°C wynosi ok. 210 dni,
- okres z temperaturą powyżej 15°C wynosi ok. 70 dni,
- suma opadów rocznych ok. 634 mm,
- pokrywa śnieżna utrzymuje się przez około 50 - 60 dni w roku.

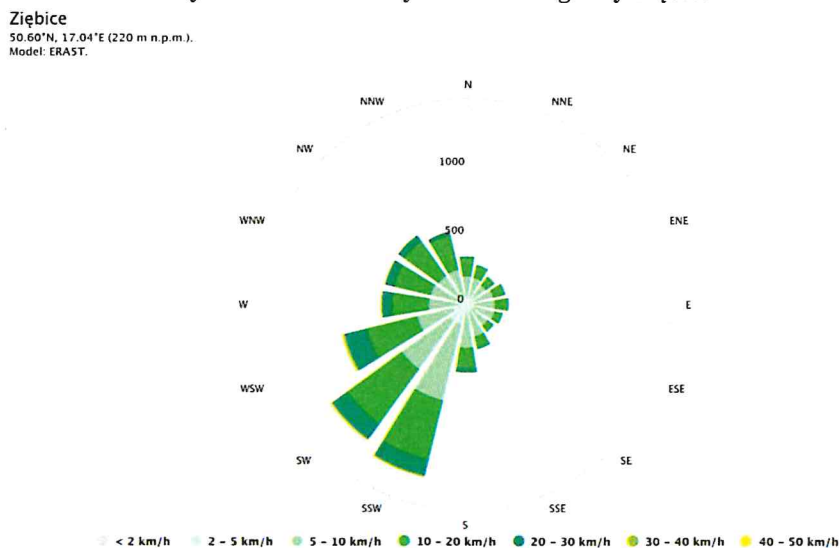
Klimat gminy Ziębice jest zróżnicowany ze względu na naturalne fałdowanie terenu. Rejony pagórkowate oraz zlokalizowane wyżej posiadają lepszą ekspozycję słoneczną, niemniej jednak ich waloryzacja klimatyczna jest zdeterminowana przez dodatkowe czynniki, m.in. spadki terenu. Groźnym efektem mogą być zastoiny zimnych mas powietrza wzdłuż dolin rzecznych lub sztucznie wykreowanych nasypów utrudniających prawidłową cyrkulację powietrza.

Rysunek 2 Model średniej temperatury i opadów dla gminy Ziębice



źródło: <https://www.meteoblue.com>

Rysunek 3 Model różny wiatrów dla gminy Ziębice



źródło: <https://www.meteoblue.com>

5.7. Obszary objęte ochroną prawną

Obszarami występującymi na terenie gminy Ziębice, a jednocześnie chronionymi na podstawie Ustawy o ochronie przyrody są:

- Obszar Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Niemczańsko-Strzelińskie”,
- Specjalny Obszar Ochrony „Wzgórza Strzelińskie”,
- Specjalny Obszar Ochrony „Łęgi koło Chałupki”.

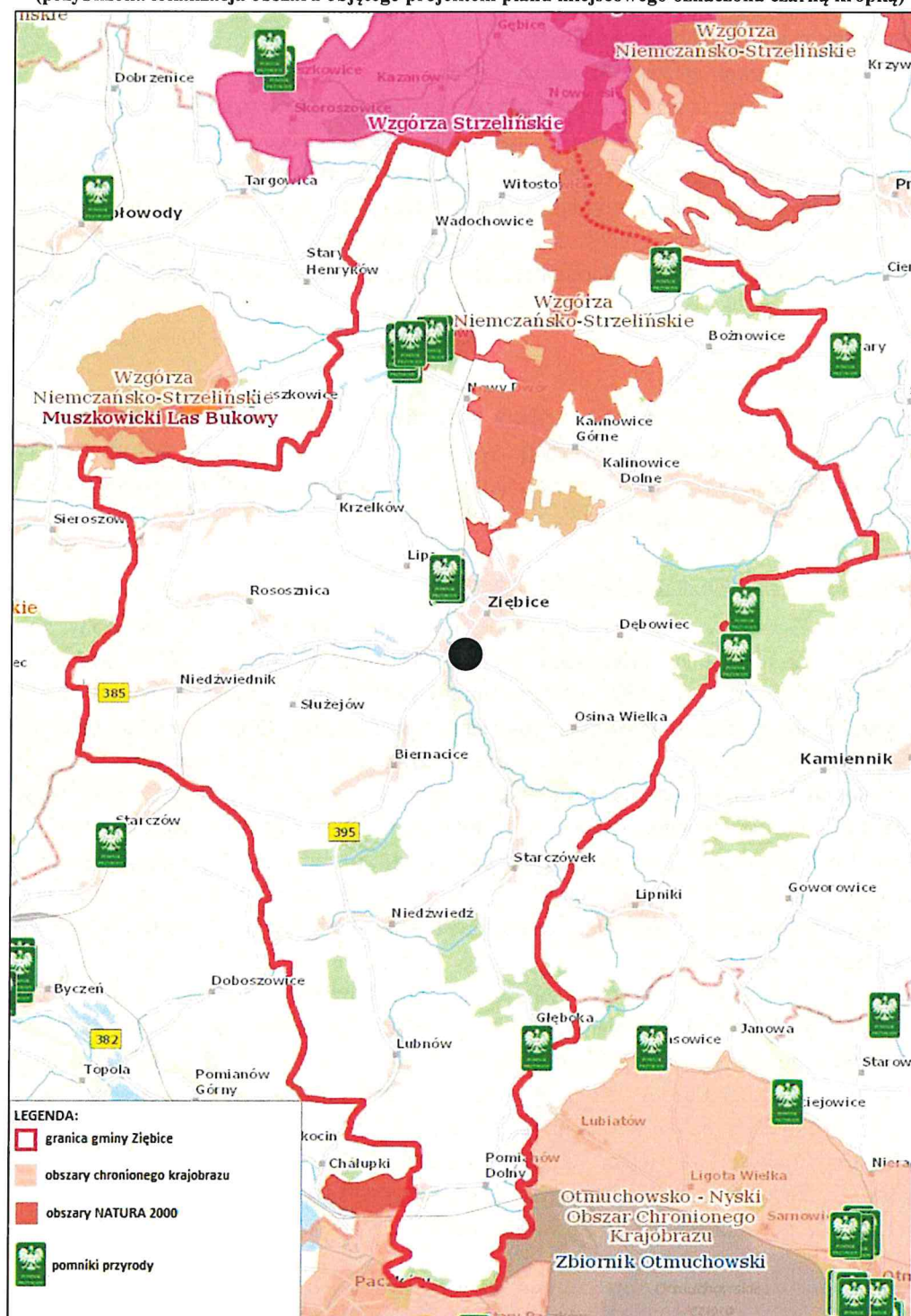
Indywidualnej ochronie na podstawie Ustawy o ochronie przyrody podlegają także pomniki przyrody zlokalizowane w granicach gminy. Ponadto, w bezpośrednim sąsiedztwie gminy występuje:

- Obszar Specjalnej Ochrony „Zbiornik Otmuchowski”,
- Specjalny Obszar Ochrony „Muskowicki Las Bukowy”,
- Otmuchowsko - Nyski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Wzgórza Strzelińskie”.

W granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego nie występują ww. obszary i obiekty (pomniki przyrody, jak i formy ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów) objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody. W kontekście ochrony krajobrazu kulturowego fragment obszaru opracowania znajduje się w strefie „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. Na obszarze opracowania nie znajdują się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują również stanowiska archeologiczne.

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W ZIĘBICACH PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ – OBRĘB WSCHÓD

Rysunek 4 Rozmieszczenie form ochrony przyrody w granicach gminy
(przybliżona lokalizacja obszaru objętego projektem planu miejscowego oznaczona czarną kropką)



Źródło: Program Ochrony Środowiska dla Gminy Ziębice na lata 2022 – 2025 z perspektywą do roku 2029
(na podstawie danych GDOŚ)

5.8. Analiza stanu środowiska

Stan środowiska na obszarze objętym opracowaniem można określić jako dobry. Poziom zanieczyszczeń gleb, wody i powietrza nie przekracza dopuszczalnych norm. Nie funkcjonują tu obiekty, urządzenia i instalacje wpływające znacząco negatywnie na środowisko i stanowiące dla niego istotne zagrożenie. Nie brakuje jednak czynników, które mogą doprowadzić do znacznego

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W ZIĘBICACH PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ – OBRĘB WSCHÓD

pogorszenia stanu poszczególnych składników środowiska, a w efekcie, ze względu na ich zależność, do ogólnego pogorszenia jakości środowiska. Do najważniejszych zagrożeń zaliczyć należy:

- nieuregulowana gospodarka ściekowa,
- nie w pełni proekologiczna gospodarka cieplna,
- intensywna produkcja rolnicza, nieoparta na zasadach rolnictwa ekologicznego,
- chemizm opadów atmosferycznych i napływ zanieczyszczeń z zewnątrz.

Obszar objęty opracowaniem wykazuje nieznaczny stopień przekształceń w środowisku. Całość obszaru objętego opracowaniem zajmują grunty użytkowane rolniczo. Zrealizowana zabudowa na terenie będącym przedmiotem opracowania spowoduje ograniczenie udziału powierzchni biologicznie czynnej i tym samym ograniczy naturalną retencję wód opadowych w granicach opracowania planu miejscowego.

5.8.1 Pole elektromagnetyczne

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie występują źródła pola elektromagnetycznego w postaci napowietrznych linii elektroenergetycznych. Przez centralną oraz północno wschodnią część obszaru opracowania przebiega odcinek napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV.

5.8.2 Zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego

Na terenie Ziębic stan powietrza atmosferycznego ocenić można jako umiarkowany, ze względu na relatywnie niski stopień urbanizacji oraz na brak gęstej sieci szlaków komunikacyjnych przebiegających przez gminę. Na obszarze miejscowości nie występują znaczne źródła emisji zanieczyszczeń do atmosfery. Głównym emitorem zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego są źródła pozaprzemysłowe tj. związane z gospodarką komunalną i motoryzacją - emisja z indywidualnych systemów ogrzewania (w większości węglowych), a także zanieczyszczenia pochodzenia motoryzacyjnego. Obszary przemysłowe mogą mieć pośredni wpływ na jakość powietrza. Ilość zanieczyszczeń związana jest z rodzajem prowadzonej aktywności gospodarczej oraz zastosowanej technologii, jednak biorąc pod uwagę modernizację przemysłu oraz zastosowanie nowszych technologii w ostatnich latach tereny przemysłowe nie powinny mieć większego wpływu na zanieczyszczenie środowiska.

W gminie Ziębice nie są mierzone zanieczyszczenia powietrza poprzez stałe punkty pomiarowe odpowiednich organów nadzoru. Najbliższa stacja pomiarowa znajduje się w Ząbkowicach Śląskich, w których prowadzone są pomiary automatyczne dwutlenku azotu - NO₂, dwutlenku siarki - SO₂, tlenku azotu - NO, tlenku azotu - NO_x, pyłu zawieszonego - PM₁₀ i wykazuje dobry indeks jakości powietrza określony przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska we Wrocławiu. Według rocznej oceny jakości powietrza w województwie dolnośląskim w 2023 roku wykazano: przekroczenia średnioroczne B(a)P w pyłe zawieszonym PM₁₀ na ok. 4,9% powierzchni obszaru przekroczenia w powierzchni gminy Ząbkowice Śląskie.

Tabela 1 Klasy stref dla poszczególnych zanieczyszczeń, uzyskane w ocenie rocznej dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia ludzi - klasyfikacja podstawowa

Nazwa strefy	SO ₂	NO ₂	C ₆ H ₆	CO	O ₃	PM ₁₀	Pb	As	Cd	Ni	B(a)P	PM _{2,5}
aglomeracja wrocławska	A	A	A	A	C	A	A	A	A	A	A	A1
miasto Legnica	A	A	A	A	A	A	A	C	A	A	C	A1
miasto Wałbrzych	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	C	A1
strefa dolnośląska	A	A	A	A	C	C	A	C	A	A	C	A1

Źródło: GIOŚ w: Roczna ocena jakości powietrza w województwie dolnośląskim.
Raport wojewódzki za rok 2024, Wrocław 2025

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W ZIĘBICACH PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ – OBRĘB WSCHÓD

5.8.3. Zanieczyszczenie wód powierzchniowych

Dużym zagrożeniem, zarówno dla wód powierzchniowych jak i podziemnych, na obszarze gminy Ziębice, jest nieuporządkowana gospodarka ściekowa. Na terenie gminy funkcjonują dwie oczyszczalnie ścieków, jedna w Ziębicach (obręb Zachód) oraz druga w Henrykowie (teren V-1K). Oczyszczalnia w Henrykowie w 2011 roku przeszła modernizację, w związku z czym podłączone do niej zostały następujące miejscowości: Brukalice, Henryków, Nowy Dwór, Raczyce, Wadochowice oraz Witostowice. Natomiast modernizacja oczyszczalni ścieków w Ziębicach istotnie przyczyniła się do ochrony wód rzeki Oławy, która stanowi zaplecze wody pitnej dla Wrocławia. Stan czystości wód rzeki Oławy i Nysy Kłodzkiej w roku 2007 przedstawia poniższa tabela. Są to wartości zanotowane w kilku punktach pomiarowych znajdujących się na ww. rzekach.

Tabela 2 Porównanie stężeń miarodajnych w wybranych punktach pomiarowo-kontrolnych na rzece Oławie.
Wyróżnione wartości wskaźników wskazują IV lub V klasę wód

Lp.	WSKAŹNIK		km 67,1	km 54,0	km 41,6	km 2,0
1.	Temperatura wody	°C	17,7	18,2	19	20,79
2.	Zawiesiny ogólne	mg/l	1310	247	43	9,08
3.	Odczyn	pH	7,6-8,1	7,9-8,2	7,9-8,2	7,5-8,3
4.	Tlen rozpuszczony	mg O ₂ /l	6,8	8,1	7,2	5,014
5.	BZT ₅	mg O ₂ /l	40,7	7,31	7,54	3,985
6.	ChZTMn	mg O ₂ /l	66,3	12,5	7,91	6,44
7.	Ogólny węgiel organiczny	mg C/l	68,3	14	8,69	8,581
8.	Amoniak	mg NH ₄ /l	0,701	0,388	0,277	0,3765
9.	Azot Kjeldahla	mg N/l	8,87	2,04	1,18	1,371
10.	Azotany	mg NO ₃ /l	13,8	14,8	18	18,91
11.	Azotyny	mg NO ₂ /l	0,585	0,257	0,303	0,2767
12.	Azot ogólny	mg N/l	11,3	5,16	5,2	5,269
13.	Fosforany	mg PO ₄ /l	1	1,15	0,934	0,3709
14.	Fosfor ogólny	mg P/l	1,21	0,646	0,4	0,1583
15.	Przewodność	μS/cm	710	704	650	732,6
16.	Substancje rozpuszczone	mg/l	560	552	520	586,2

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Ocena stanu jakości rzek województwa dolnośląskiego w 2007 roku, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Warszawa 2016

W latach 2016-2021 prowadzona była również ocena jakości jednolitych części wód powierzchniowych. Choć dla JCWP „Oława do Pogródki” nie zostały wykonane badania, ocenę przeprowadzono dla sąsiedniego JCWP „Oława od Pogródki do ujścia” (wtedy podzielonego na trzy odrębne JCWP: Oława od Podgródki do Krynki, Oława od Krynki do Gnojnej oraz Oława od Gnojnej do Odry), co pozwala na oszacowanie jakości rzeki również dla Ziębic:

Tabela 3 Porównanie stężeń miarodajnych w wybranych punktach pomiarowo-kontrolnych na rzece Oławie.
Wyróżnione wartości wskaźników wskazują III lub wyższą klasę wód.

Lp.	WSKAŹNIK		Oława od Podgródki do Krynki	Oława od Krynki do Gnojnej	Oława od Gnojnej do Odry
1.	Temperatura wody	°C	13,6	14,1	15,2
2.	Odczyn	pH	7,87	8,02	7,72
3.	Tlen rozpuszczony	mg/l	9,1	9,7	6,6
4.	BZT ₅	mg O ₂ /l	2,5	2,325	2,05
5.	Ogólny węgiel organiczny	mg/l	6,20	10,885	6,89
6.	Azot Kjeldahla	mg/l	0,767	0,768	0,730
7.	Azot azotanowy	mg/l	1,96	2,00	1,80
8.	Azot amonowy	mg/l	0,09	0,08	0,06
9.	Azot ogólny	mg/l	2,75	2,80	2,54
10.	Fosfor ogólny	mg/l	0,25	0,29	0,36

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W ZIĘBICACH PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ – OBRĘB WSCHÓD

11.	Przewodność	μS/cm	618	625	484
12.	Substancje rozpuszczone	mg/l	456	462	320

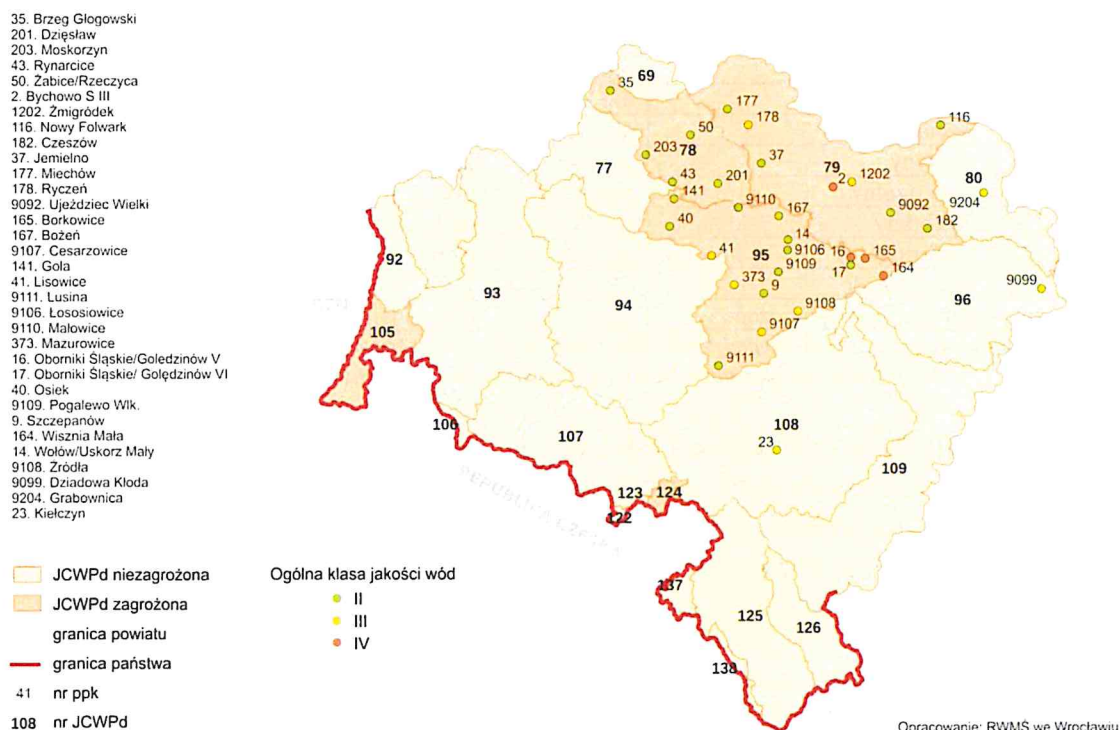
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Ocena stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2016-2021 na podstawie monitoringu, Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, Warszawa 2021

Na podstawie przedstawionych danych wynika, że jakość i czystość rzeki Oławy poprawia się z jej dalszym przebiegiem aż do ujścia do Odry. Spowodowane jest to lokalizacją zanieczyszczeń w górnym biegu rzeki oraz umiejscowieniem oczyszczalni ścieków, m.in. w Ziębicach. Pod względem gospodarki ściekowej obszar opracowania i jego najbliższe otoczenie są skanalizowane. W zakresie wód opadowych należy dążyć do maksymalizacji spływu powierzchniowego poprzez odpowiedni udział powierzchni biologicznie czynnej.

5.8.4. Zanieczyszczenie wód podziemnych

Obszar gminy leży w granicach jednostki gospodarowania wodami (jednolitych części wód podziemnych – JCWPd) „Region Środkowej Odry” o kodzie PLGW 6000109, który pod względem stanu chemicznego i ilościowego wód oceniony został jako niezagrożony.

Rysunek 5 Ocena stopnia zagrożenia JCWPd na terenie woj. dolnośląskiego



Źródło: GIOŚ i RWMS, Ocena jakości wód podziemnych na terenie
Województwa Dolnośląskiego w 2024 roku, 2025

5.8.5 Zanieczyszczenie gleby

Na zanieczyszczenie gleb silny wpływ ma działalność antropogeniczna. Głównymi zagrożeniami zanieczyszczeń wód oraz gleb ma gospodarka komunalna, zajmująca się odprowadzaniem ścieków sanitarnych, bytowych oraz przemysłowych, które wnikać mogą w głąb gleb, wpływając jednocześnie na jakość wód podziemnych. Dodatkowymi źródłami zanieczyszczeń na terenie gminy są niezabezpieczone i nielegalne wysypiska śmieci i składowiska odpadów, niewłaściwie eksploatowane przydomowe oczyszczalnie ścieków, szamba, stacje paliw oraz magazyny produktów chemicznych i ropopochodnych, jak również niewłaściwa gospodarka rolna, używająca środki chemiczne, pestycydy

nawozy mineralne. Istotnym zagrożeniem wód oraz gleb jest również spływ powierzchniowy z obszarów, na których prowadzona jest niewłaściwa gospodarka wodna, roboty i prace ziemne, które również mogą wpływać na zaburzenie stosunków wodnych, ich jakości, jak również jakości gleb, jak również zjawiska atmosferyczne, m.in. kwaśne deszcze, nasilające się w sezonie grzewczym. W otoczeniu obszaru opracowania wpływ na zanieczyszczenie gleby mają: prowadzona na tym terenie aktywność gospodarcza, zanieczyszczenia pochodzenia komunikacyjnego oraz zanieczyszczenia powietrza, które opadają wraz z opadami atmosferycznymi, związane głównie z gospodarką ciepłą. Są to jednak wyłącznie wnioski wynikające z obserwacji terenowej - brak jest szczegółowych badań dotyczących stanu gleb na obszarze objętym projektem planu miejscowego.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi obszar opracowania planu miejscowego, ze względu na istniejące zagospodarowanie należy do II grupy gruntów – grunty orne. Należy uznać, że ziemia występująca na obszarze z grupy II nie zawiera substancji negatywnie wpływające na stan gleby. Natomiast ze względu na projektowane przeznaczenie terenu, po realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, grunt zaliczać się będzie do I grupy gruntów – inne tereny zabudowane. Zabudowa usługowa nie powinna jednak wykazywać ponadnormatywnego zanieczyszczenia powierzchni ziemi.

5.8.6. Zanieczyszczenie hałasem

Na obszarze opracowania nie występują stałe emitery hałasu. Hałas o chwilowym i cyklicznym charakterze, ale o niewielkim natężeniu, pochodzi ze źródeł komunikacyjnych wynikających z głównie z lokalnie występujących dojazdów do miejsca zamieszkania i pracy. Głównymi emitorami hałasu w sąsiedztwie opracowania projektu planu miejscowego są zatem wyłącznie drogi. Nie powoduje to przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu i nie stanowi zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi.

5.8.7 Zagrożenia pochodzenia antropogenicznego i biotycznego lasów

„Powierzchnia gruntów leśnych na terenie gminy wynosi 2 942,71 ha, co stanowi 13,22% ogólnej powierzchni gminy. Rozkładają się one nierównomiernie. Północna strona Ziębic wykazuje znacznie wyższy stopień występowania obszarów zalesionych w porównaniu do sołectw leżących we wschodniej i zachodniej części gminy. Sołectwami o najwyższej lesistości są: Skalice (67%), Witostowice (48%), Dębowiec (42%). Lasy położone na terenie gminy Ziębice znajdują się w zarządzie Nadleśnictwa Henryków. W większości tereny te leżą w obrębie Specjalnego Obszaru Ochrony „Wzgórza Strzebińskie” oraz częściowo na terenie Specjalnego Obszaru Ochrony „Łęgi koło Chałupek”.”⁴

Na obszarze opracowania użytki leśne nie występują.

5.8.8 Zagrożenie powodziowe

Na omawianym obszarze nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

5.8.9 Ryzyko wystąpienia poważnych awarii oraz pozostałe źródła zagrożeń

Na omawianym obszarze nie występują nadzwyczajne źródła zagrożeń środowiska i zdrowia ludzi, ani też obiekty zagrażające środowisku.

⁴ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice, przyjęte uchwałą Nr 327/VII/2018 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 28 czerwca 2018 r. (ze zmianami)

5.10. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji planu miejscowego

W przypadku braku realizacji ustaleń niniejszego projektu planu miejscowego na analizowanym terenie nie zajdą niekontrolowane zmiany w stanie poszczególnych składowych środowiska. Sporządzany plan miejscowy przewiduje ograniczenia w zakresie dopuszczalnego oddziaływania na środowisko, w przypadku jego braku obowiązywać będą ustalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice – obręb Wschód*, uchwalonego przez Radę Miejską w Ziębicach uchwałą Nr 113/VIII/2019 z dnia 28 listopada 2019 r.

6. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Na obszarze objętym planem miejscowym brak jest obszarów objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem na środowisko. Planowane w projekcie planu miejscowego funkcje nie spowodują znaczącego oddziaływania na środowisko. Główne zmiany względem obowiązującego *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice – obręb Wschód* dotyczą:

- zmiany przeznaczenia oraz parametrów i wskaźników zabudowy z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren usługowy wzdłuż ul. Przemysłowej,
- usunięcia drogi wewnętrznej.

Projekt planu miejscowego analogicznie do obowiązującego planu miejscowego dla analizowanych nieruchomości wprowadza:

- zakaz powodowania przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- strefę zieleni, dla której nakazuje się zagospodarowanie zapewniające naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych z zakazem realizacji budynków oraz lokalizacji przegród uniemożliwiających przemieszczanie się zwierząt.

Wskazane rozwiązania projektowe oraz ustalenia projektu planu miejscowego w zakresie ochrony środowiska nie wprowadzają istotnych zmian w zakresie ochrony obszaru objętego prognozą względem ustaleń ww. obowiązującego planu miejscowego (uchwała Nr 113/VIII/2019 z dnia 28 listopada 2019 r.) oraz „Prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice – obręb Wschód” (autorstwa 3P PROJEKT Paweł Pach, 2019 r.).

7. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty i obszary objęte formami ochrony przyrody, wymienione w ustawie o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. Obszar objęty prognozą jest użytkowany rolniczo. Skutki dla środowiska, wynikające ze zmiany istniejącego zagospodarowania terenu, będą miały charakter zarówno pozytywny jak i negatywny. Wynikać to będzie z szeregu czynników, najczęściej o podłożu antropogenicznym. Niemniej proponowane w projekcie planu miejscowego ustalenia nie spowodują istotnego pogorszenia stanu środowiska, eliminując jednocześnie skutki środowiskowe. Obecnie powietrze na obszarze objętym planem

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W ZIĘBICACH PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ – OBRĘB WSCHÓD

miejscowym nie wykazuje trwałego przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń. Źródłem całorocznej emisji zanieczyszczeń będzie ruch komunikacyjny, który utrzyma się na podobnym do obecnym poziomie. Projekt planu miejscowego w kwestii realizacji i modernizacji infrastruktury technicznej wprowadza odpowiednie ustalenia i odwołuje się do przepisów odrębnych.

8. Ocena rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych

Obszar opracowania projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej - obręb Wschód* obejmuje działkę nr 82 zlokalizowaną w Ziębicach przy ul. Przemysłowej - obręb Wschód, o powierzchni 1,906 ha.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

Projekt planu miejscowego został podzielony na 2 rozdziały. W rozdziale 1. zawarte zostały przepisy ogólne, a w rozdziale 2. przepisy końcowe.

W granicach opracowania planu miejscowego wprowadzono teren usług, oznaczony symbolem U, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania, a także wskaźniki i parametry zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

W procesie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono różnorodne aspekty ochrony środowiska. Jako dodatkowe zabezpieczenia uwzględniono przepisy ochrony środowiska oraz rozporządzenia określające wymogi lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W celu zachowania strefy buforowej od istniejącego ciek wodny w projekcie ustalono strefę zieleni o zwiększonym udziale powierzchni biologicznie czynnej, separującą ciek wodny od planowanych obiektów budowlanych. Ponadto, zapisy planu miejscowego wskazują obowiązek zapewnienia wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnych powierzchni zabudowy zgodnie z tabelą poniżej.

Tabela 4 Wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej w projekcie planu miejscowego

Teren	Symbol	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	Maksymalny udział powierzchni zabudowy
tereny usług	1U	0,20	0,60

Źródło: Opracowanie własne

Przyjęte wartości współczynników pozwalają stwierdzić, że projekt planu miejscowego zapewnia zachowanie minimalnych proporcji pomiędzy powierzchnią zabudowaną, a biologicznie czynną, adekwatnie do planowanych funkcji.

9. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego planu miejscowego

9.1 Cele ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym

Na szczeblu międzynarodowym określono szczegółowe cele i zadania na rzecz ochrony środowiska, które zostały przyjęte w ramach następujących konwencji, deklaracji i porozumień, mających znaczenie dla prawa wspólnotowego:

- *Szczyt Ziemi – Światowy Szczyt Zrównoważonego Rozwoju*, Johannesburg, 2002 r.,

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W ZIĘBICACH PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ – OBRĘB WSCHÓD

- *Agenda 21 „Środowisko i Rozwój”, Rio de Janeiro 1992 r.,*
- *Protokół z Kioto – Ramowa Konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmiany klimatu, Kioto, 1997 r.,*
- *Ramowa Konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmiany klimatu UNFCCC, Nowy Jork, 1992 r.,*
- *Konwencja z Aarhus ONZ/EKG o dostępie do informacji, udziale społeczeństwa w podejmowaniu decyzji oraz dostępie do wymiaru sprawiedliwości w sprawach dotyczących środowiska, Aarhus, 1998 r.,*
- *Konwencja o ocenach oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym, Espoo, 1991 r.,*
- *Konwencja o ochronie gatunków dzikiej flory i fauny europejskiej oraz ich siedlisk, Berno, 1979 r.,*
- *Konwencja Londyńska, Londyn, 1972 r.,*
- *Konwencja o obszarach wodno-błotnych mających znaczenie międzynarodowe, zwłaszcza jako środowisko życiowe ptactwa wodnego, Ramsar, 1971 r.,*
- *Konwencja o ochronie wędrownych gatunków dzikich zwierząt, Bonn, 1979 r.,*
- *Agenda na rzecz zrównoważonego rozwoju 2030, Zgromadzenie Ogólne ONZ, Nowy Jork, 2015 r.,*
- *Konwencja Wenecka w sprawie substancji zubożających warstwę ozonową, Montreal, 1987 r.,*
- *Konwencja Sztokholmska w sprawie trwałych zanieczyszczeń organicznych, Sztokholm, 2001 r.*

9.2 Cele ochrony środowiska na szczeblu wspólnotowym

Na szczeblu wspólnotowym określono szczegółowe cele i zadania na rzecz ochrony środowiska, które zostały przyjęte w ramach następujących konwencji, deklaracji i porozumień:

1. *Strategia UE w zakresie przystosowania się do zmiany klimatu, 16 kwietnia 2013 r.,*
2. *Europa 2020. Strategia na rzecz inteligentnego i zrównoważonego rozwoju sprzyjającego włączeniu społecznemu, komunikat Komisji Europejskiej, 3 marca 2010 r.,*
3. *Europejska konwencja krajobrazowa, Florencja, 20.10.2000 r.*

9.3 Cele ochrony środowiska na szczeblu krajowym

Planowane działania w obszarze ochrony środowiska w Polsce wpisują się w priorytety w skali Unii Europejskiej i cele 6. Wspólnotowego programu działań w zakresie środowiska naturalnego. Zgodnie z ostatnim przeglądem wspólnotowej polityki ochrony środowiska do najważniejszych wyzwań należy zaliczyć:

- działania na rzecz zapewnienia realizacji zasady zrównoważonego rozwoju;
- przystosowanie do zmian klimatu;
- ochrona różnorodności biologicznej.

Polityka ekologiczna Państwa 2030 - strategia rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej w systemie dokumentów strategicznych stanowi doprecyzowanie zapisów Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.) (w skrócie SOR). Dokument zarysowuje cele główne oraz cele szczegółowe, dotyczące m. in. ochrony zdrowia, gospodarki i klimatu, które są wspierane poprzez tzw. cele horyzontalne (dotyczące m. in. efektywności instrumentów ochrony środowiska). Celem głównym Polityki Ekologicznej Państwa 2030 (w skrócie PEP 2030) jest Rozwój potencjału środowiska na rzecz obywateli i przedsiębiorców, który stanowi jednocześnie jeden z celów SOR. PEP 2030 wyznacza trzy cele szczegółowe:

- Cel szczegółowy I: Środowisko i zdrowie. Poprawa jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego;

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W ZIĘBICACH PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ – OBRĘB WSCHÓD

- Cel szczegółowy II: Środowisko i gospodarka. Zrównoważone gospodarowanie zasobami środowiska;
- Cel szczegółowy III: Środowisko i klimat. Łagodzenie zmian klimatu i adaptacja do nich oraz zarządzanie ryzykiem klęsk żywiołowych.

Celami horyzontalnym są:

- Środowisko i edukacja. Rozwijanie kompetencji (wiedzy, umiejętności i postaw) ekologicznych społeczeństwa;
- Środowisko i administracja. Poprawa efektywności funkcjonowania instrumentów ochrony środowiska.

W realizacji celów środowiskowych dokument często podkreśla istotną rolę planowania przestrzennego jako narzędzia do kształtowania przestrzeni i racjonalnego gospodarowania środowiskiem przyrodniczym. Rolą polityki przestrzennej państwa jest zapewnienie bezpieczeństwa ekologicznego państwa, które to powinno być zapewnione poprzez odpowiednie zarządzanie państwem na wszystkich szczeblach administracji publicznej oraz w podziale kompetencji i zadań, pozwalającym na wyznaczenie celów na każdym szczeblu w oparciu o zidentyfikowane potrzeby, zaś środki niezbędne do ich osiągnięcia dobierane z uwzględnieniem kryteriów efektywności ekologicznej i ekonomicznej. Podkreślona została rola Jednostek Samorządu Terytorialnego, w których gestii powinno leżeć racjonalne gospodarowanie przestrzenią oraz prowadzenie racjonalnej polityki przestrzennej, pomagającej chronić ludność m. in. przed zanieczyszczeniem powietrza, hałasem, suszą, powodzią oraz presją człowieka na środowisko przyrodnicze. Podkreślone zostało również dążenie do poprawy jakości życia, które powoduje stałą potrzebę rozwoju, co jednak jest możliwe tylko dzięki zrównoważonemu korzystaniu z zasobów przyrodniczych. Istotna jest również rola kształtowania i ochrony krajobrazu, które mają wyraźny wpływ na utrzymanie łączności ekologicznej. W tym zakresie planowanie przestrzenne powinno uwzględniać wszystkie istotne elementy krajobrazu oraz środowiska przyrodniczego, ponieważ tylko w taki sposób możliwe będzie zagwarantowanie prawidłowego utrzymania oraz odbudowy łączności ekologicznej w środowisku przyrodniczym.

Planowanie przestrzenne wskazywane jest również w kierunkach interwencji, realizujących cele szczegółowe oraz odpowiadających poszczególnym celom zrównoważonego rozwoju. Rola, jaką pełni planowanie przestrzenne w tych kierunkach przedstawiona została poniżej:

- Poniższa Zrównoważone gospodarowanie wodami, w tym zapewnienie dostępu do czystej wody dla społeczeństwa i gospodarki oraz osiągnięcie dobrego stanu wód – poprzez m. in. opracowanie i aktualizację dokumentów strategicznych/planistycznych w zakresie gospodarowania wodami oraz działania, obejmujące kształtowanie krajobrazów sprzyjających zatrzymywaniu wody i ochronę wód morskich;
- Likwidacja źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza lub istotne zmniejszenie ich oddziaływania – poprzez m. in. ograniczenie niskiej emisji, odpowiednie planowanie przestrzenne i ochronę korytarzy i klinów napowietrzających;
- Ochrona powierzchni ziemi, w tym gleb – poprzez m. in. utrzymanie zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, przeciwdziałanie zanieczyszczania gleby i ziemi substancjami mającymi negatywne oddziaływanie na zdrowie ludzi i stan środowiska oraz kierowanie się zasadą pierwszeństwa wtórnego użytkowania przestrzeni w procesach inwestycyjnych, która służy m.in. ograniczeniu zasklepiania powierzchni, prowadzącego do nieprzepuszczania wód opadowych i powietrza., w tym poprzez przekształcanie ich dotychczasowych funkcji. Kluczowe znaczenie dla ochrony gleb przypisuje się zasadom planowania przestrzennego, umożliwiającym ponowne wykorzystanie obszarów przemysłowych;
- Przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska oraz zapewnienie bezpieczeństwa biologicznego, jądrowego i ochrony radiologicznej - m. in. poprzez badania dotyczących potencjalnych skutków oddziaływania pól elektromagnetycznych oraz stosowanie instrumentów zapewniających ochronę oraz zapewnienie bezpieczeństwa jądrowego i ochrony radiologicznej, szczególnie w kontekście planów budowy jądrowych bloków energetycznych;

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W ZIĘBICACH PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ – OBRĘB WSCHÓD

- Zarządzanie zasobami dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, w tym ochrona i poprawa stanu różnorodności biologicznej i krajobrazu – m. in. poprzez przeciwdziałanie czynnikom i zjawiskom negatywnie oddziałującym na stan różnorodności biologicznej, do których należą w szczególności: przekształcenia i degradacja siedlisk, zmiany użytkowania terenu, nadmierna eksploatacja zasobów naturalnych, zanieczyszczenia środowiska czy rozprzestrzenianie się inwazyjnych gatunków obcych, działań zmierzających w kierunku zachowania różnorodności biologicznej, rozwoju zielonej i błękitnej infrastruktury oraz projektów dotyczących ochrony in-situ lub ex-situ zagrożonych gatunków i siedlisk przyrodniczych;
- Wspieranie wielofunkcyjnej i trwale zrównoważonej gospodarki leśnej – m. in. poprzez prowadzenie wielofunkcyjnej i trwale zrównoważonej gospodarki leśnej;
- Gospodarka odpadami w kierunku gospodarki o obiegu zamkniętym – m. in. poprzez zapobieganie wytwarzaniu odpadów, tworzenie niezbędnej infrastruktury do selektywnego zbierania odpadów u źródła, aby zapewnić przygotowanie odpadów do ponownego użycia, lub recyklingu, zmniejszanie emisji gazów cieplarnianych z sektora gospodarowania odpadami, przede wszystkim ze składowisk odpadów, wspieranie inwestycji związanych z recyklingiem odpadów, przeróbką i wykorzystaniem surowców z wtórnego obiegu, przedsięwzięcia w zakresie wdrażania gospodarki odpadami o obiegu zamkniętym na poziomie gminnym oraz prace badawczo-rozwojowe i wdrożeniowe związane z innowacyjnymi technologiami środowiskowymi, dotyczącymi wykorzystania surowców wtórnych i gospodarki odpadami, realizowane m.in. przez podmioty tworzące system nauki i szkolnictwa wyższego oraz ich konsorcja z przemysłem;
- Zarządzanie zasobami geologicznymi poprzez opracowanie i wdrożenie polityki surowcowej państwa – poprzez budowę sprawnego i efektywnego systemu zarządzania i gospodarowania wszystkimi rodzajami surowców mineralnych, w tym surowców wtórnych, w całym łańcuchu wartości oraz posiadanymi przez Polskę zasobami;
- Wspieranie wdrażania ekoinnowacji oraz upowszechnianie najlepszych dostępnych technik BAT;
- Przeciwdziałanie zmianom klimatu – m. in. poprzez ograniczenie emisję gazów cieplarnianych, działania na rzecz adaptacji do prognozowanych skutków zmian klimatu, wprowadzanie innowacyjnych technologii, wykorzystania dostępnych źródeł energii, wspierania działań na rzecz produkcji energii ze źródeł odnawialnych, magazynowania energii, rozwoju hybrydowych instalacji OZE;
- Adaptacja do zmian klimatu i zarządzanie ryzykiem klęsk żywiołowych – m. in. poprzez opracowanie i wdrożenie dokumentów strategicznych/planistycznych w zakresie gospodarowania wodami, wsparcie opracowania i wdrażania planów adaptacji do zmian klimatu dla obszarów zurbanizowanych, budowę niezbędnej infrastruktury przeciwpowodziowej i obiektów małej retencji (tam, gdzie to uzasadnione ekonomicznie, ekologicznie oraz społecznie), renaturyzację rzek i ich dolin, renaturyzację mokradeł oraz realizacji inwestycji mających na celu ochronę wybrzeża, połączonych z renaturyzacją wybranych fragmentów wybrzeża (wszędzie tam, gdzie jest to uzasadnione, celowe i możliwe) oraz poprzez rozwój zielonej i niebieskiej infrastruktury na terenach zurbanizowanych, zarządzanie wodami opadowymi na obszarach zurbanizowanych poprzez różne formy retencji i rozwój infrastruktury zieleni, ograniczenie zajmowania gruntów oraz zasklepiania gleby, czy zagospodarowanie terenów oraz tworzenie warunków zabudowy obszarów, które są narażone na występowanie powodzi, podtopień oraz erozję brzegów morskich;
- Edukacja ekologiczna, w tym kształtowanie wzorców zrównoważonej konsumpcji;
- Usprawnienie systemu kontroli i zarządzania ochroną środowiska oraz doskonalenie systemu finansowania – m. in. poprzez dokonanie bieżącej oceny efektywności i skuteczności udzielanej pomocy, zidentyfikowanie wszystkich znaczących przedsięwzięć środowiskowych

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W ZIĘBICACH PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ – OBRĘB WSCHÓD

realizowanych z udziałem środków publicznych, koordynację priorytetów inwestycyjnych w obszarze ochrony środowiska czy ułatwienie realizacji projektów zintegrowanych.⁵

Poniższa tabela zawiera opis sposobu w jaki powyższe cele ochrony środowiska zostały uwzględnione podczas opracowania *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej – obręb Wschód*.

Tabela 5 Sposób, w jaki cele ochrony środowiska i inne problemy środowiskowe zostały uwzględnione w projekcie miejscowego planu

L.P.	Cele ochrony środowiska	Ustalenia
1.	Ochrona zasobów wód podziemnych i powierzchniowych	- ustalono, że prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi; - ustalono, że docelowo odprowadzenie ścieków odbywać będzie się poprzez systemem kanalizacji sanitarnej, a indywidualne rozwiązania w tym zakresie warunkuje się zgodnością z przepisami odrębnymi. Ponadto dopuszczono stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania lub gromadzenia ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych; - w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych wprowadzono następujące ustalenia: - nakazano 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, - dopuszczono odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2.	Ochrona zasobów leśnych	Brak występowania terenów lasów.
3.	Ochrona gleb: ochrona gleb przed degradacją, rekultywacja terenów zdegradowanych i przemysłowych	- ustalono, że docelowo odprowadzenie ścieków odbywać będzie się poprzez systemem kanalizacji sanitarnej, a indywidualne rozwiązania w tym zakresie warunkuje się zgodnością z przepisami odrębnymi. Ponadto dopuszczono stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania lub gromadzenia ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych; - w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych wprowadzono następujące ustalenia: - nakazano 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, - dopuszczono odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4.	Ochrona przyrody i bioróżnorodności: ochrona przyrody i różnorodności biologicznej poprzez zachowanie, wzbogacanie i odtwarzanie zasobów przyrody	Wprowadzono wskaźniki: - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej, - maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy działki budowlanej, - minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy działki budowlanej.
5.	Gospodarka odpadami: uporządkowanie gospodarki odpadami	Ustalono, że gospodarowanie (składowanie, odbiór, transport, zagospodarowanie i unieszkodliwianie opadów) należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
6.	Ochrona powietrza atmosferycznego: spełnienie norm jakości powietrza atmosferycznego poprzez skuteczną redukcję emisji do powietrza	- ustalono, że prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi; - zaopatrzenie w energię ciepłą nakazano zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych; - zakazano przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
7.	Ochrona przed hałasem i promieniowaniem elektromagnetycznym:	- prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi; - zakazano przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na

⁵ Polityka Ekologiczna Państwa 2030, przyjęta uchwałą nr 67 Rady Ministrów z dnia 16 lipca 2019 r. w sprawie przyjęcia "Polityki ekologicznej państwa 2030 - strategii rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej" (M.P. 2019 poz. 794).

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W ZIĘBICACH PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ – OBRĘB WSCHÓD

	likwidacja zagrożeń środowiska z tytułu hałasu, wibracji i promieniowania elektromagnetycznego	środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
8.	Dziedzictwo kulturowe	ustalono strefę „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych, stanowiącą część historycznego układu urbanistycznego miasta Ziębice (zał. graf. nr 1 do prognozy) i ujętej w gminnej ewidencji zabytków;

Źródło: opracowanie własne

10. Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko wynikające z projektowanego przeznaczenia terenu i realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przeznaczenie terenu, planowane w projekcie planu miejscowego, nie spowoduje znaczącej zmiany składowych środowiska, nie wpłynie znacząco na zagospodarowanie przestrzenne miejscowości oraz nie wpłynie negatywnie na jakość życia mieszkańców. Projekt obejmuje tereny niezagospodarowane, użytkowane rolniczo. Jednak w swoich ustaleniach przewiduje wyłącznie zmianę funkcji (przeznaczeń) oraz korektę dopuszczonych wskaźników i parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenów (zgodnie z opisem w rozdziale 8 prognozy) względem obowiązującego planu miejscowego dopuszczającego dla tego obszaru zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Przyszłe zmiany, będące skutkiem uchwalenia planu miejscowego, będą miały wyłącznie charakter punktowy i nie spowodują istotnego pogorszenia stanu środowiska. Głównym przekształceniom poddany zostanie dotychczasowo niezagospodarowany teren, co przyczyni się do ograniczenia na nim powierzchni biologicznie czynnej oraz zmiany stosunków wodnych. Jednocześnie na terenie objętym planem miejscowym ustalono wskaźnik dla minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, co pozwoli na zrównoważenie terenu zainwestowanego oraz pozostawionego do naturalnej vegetacji.

Skutki wynikające z planowanego zagospodarowania będą miały charakter zarówno pozytywny, jak i negatywny. Niemniej rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie powinny spowodować pogorszenia stanu środowiska w odniesieniu do obecnych uwarunkowań. Realizacja ustaleń przyjętych w planie miejscowym wiąże się z potencjalnym wzrostem natężenia ruchu komunikacyjnego, a zabudowa możliwa do realizacji na podstawie zapisów planu miejscowego będzie miała wpływ na wzrost zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego, m.in. pyłów zawieszonych i zwiększenia tzw. niskiej emisji. Zapisy planu miejscowego, dotyczące ograniczenia wpływu na środowisko (w zakresie hałasu, wibracji, pola elektromagnetycznego, gleb, wód, powietrza atmosferycznego, jak również gospodarki komunalnej) mają za zadanie przeciwdziałać potencjalnym nadmiernym uciążliwościom i tym samym zmniejszyć negatywny wpływ na środowisko.

Równinna rzeźba terenu ograniczy prace niwelacyjne podczas realizacji nowej zabudowy, przez co nie należy oczekiwać zmian w ukształtowaniu terenu. Realizacja dopuszczonej w projekcie planu miejscowego zabudowy wiąże się ze zniszczeniem wierzchniej warstwy gleby i zmniejszeniem powierzchni przepuszczalnych dla wód opadowych, jednak przyjęte ograniczenia w zabudowie nie powinny dopuścić do zaburzenia naturalnej infiltracji na omawianym obszarze.

Ewentualne zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego mogą występować zwłaszcza w okresie jesienno-zimowym. Jednocześnie w przypadku zastosowania proekologicznych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną oraz zaopatrzenia w ciepło, pozwoli to do redukcji do minimum zanieczyszczeń nowej zabudowy. Realizacja dopuszczonej w planie miejscowym zabudowy wiąże się ze zniszczeniem wierzchniej warstwy gleby i zmniejszeniem powierzchni przepuszczalnych dla wód opadowych, jednak przyjęte ograniczenia w zabudowie nie powinny dopuścić do zaburzenia naturalnej infiltracji na omawianym obszarze. Jednocześnie wskazać należy, że w planie miejscowym

przyjęto rozwiązania mające na celu zwiększenie retencji wód opadowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań polegających 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.

Hałas w granicach opracowania oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie w dalszym ciągu pochodził będzie głównie z ruchu komunikacyjnego o lokalnym charakterze. Z uwagi na przyjęte w planie miejscowym ograniczenia nie należy spodziewać się nowych funkcji generujących lub stwarzających zagrożenie ponadnormatywnym hałasem.

10.1. Możliwe oddziaływania na elementy środowiska

10.1.1. Oddziaływania bezpośrednie.

- produkcja ścieków komunalnych, bytowych i przemysłowych oraz odpadów;
- wzrost emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych związanych z zaopatrzeniem w ciepło i komunikacją kołową;
- wzrost powierzchni terenów zabudowanych i utwardzonych.

10.1.2. Oddziaływania pośrednie.

- wzrost ilości spływów powierzchniowych z powierzchni terenów nowo zabudowanych i nowo utwardzonych;
- emisja z silników spalinowych używanych w samochodach i innych urządzeniach używanych przez użytkowników planowanej zabudowy.

10.1.3. Oddziaływania wtórne.

- zanieczyszczenie powierzchni ziemi spowodowane opadami deszczu zanieczyszczonego pyłami i gazami pochodzącymi komunalnego i komunikacyjnego.

10.1.4. Oddziaływania skumulowane.

- brak.

10.1.5. Oddziaływania krótkoterminowe.

- prace budowlane związane z realizacją infrastruktury i budynków.

10.1.6 Oddziaływania średnioterminowe.

- brak.

10.1.7 Oddziaływania długoterminowe.

- emisja zanieczyszczeń do atmosfery.

10.1.8. Oddziaływania stałe.

- proporcjonalny do skali realizacji nowej zabudowy wzrost natężenia ruchu komunikacyjnego;
- trwałe przekształcenie powierzchni terenu pod zabudowę i utwardzeniami.

10.1.9. Oddziaływania chwilowe.

- wzrost natężenia ruchu komunikacyjnego proporcjonalny do skali realizacji nowej zabudowy usługowej;
- uciążliwości powodowane przez prace budowlane w trakcie realizacji zabudowy.

10.1.10. Oddziaływania pozytywne.

- regulacja w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- wprowadzenie zakazu przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska;
- wprowadzenie zapisów dotyczących gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- wprowadzenie ustaleń związanych z ochroną obszarów i obiektów zabytkowych.

10.1.11. Oddziaływania negatywne

- częściowe ograniczenie retencji na skutek realizacji powierzchni utwardzonych i zabudowy;
- potencjalny wzrost produkcji ścieków komunalnych, bytowych i przemysłowych oraz odpadów;
- wzrost emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych związanych z zaopatrzeniem w ciepło.

10.2. Analiza i ocena oddziaływania na poszczególne elementy środowiska:

1. **Różnorodność biologiczną** – brak znacznego oddziaływania – na obszarze objętym opracowaniem nie występują obszary o wysokiej bioróżnorodności biologicznej - lasy, parki, łąki, tereny wód. Projekt planu miejscowego nie ingeruje w obszary o wysokiej bioróżnorodności biologicznej, które stanowić mogą środowisko życia wielu gatunków flory i drobnej fauny.
2. **Ludzie** – brak znacznego oddziaływania – warunki i jakość życia mieszkańców na obszarze opracowania oraz w jego sąsiedztwie nie ulegną znaczącej zmianie.
3. **Zwierzęta i rośliny** – oddziaływanie częściowo negatywne – zainwestowanie terenów rolniczych ograniczy środowisko życia występującym tam nielicznie pod względem gatunkowym roślinom i zwierzętom.
4. **Woda** – brak znacznego oddziaływania – zwiększenie powierzchni nieprzepuszczalnej wpłynie na wzrost ilości wody odprowadzanej do kanalizacji. Wpływ przekształceń terenów na zmianę lokalnych warunków wodnych zależy będzie od skali przedsięwzięcia oraz intensywności inwestycyjnej. Zróżnicowana skala przekształceń nie powinna znacząco wpłynąć na zmianę lokalnych warunków wodnych. Wprowadzone zapisy dotyczące przechwytywania wód opadowych w granicach działki przyczynią się do zmniejszenia zjawiska suszy oraz pozytywnie wpłyną na glebę oraz roślinność.
5. **Powietrze** – brak znacznego oddziaływania – nowe inwestycje i nowi użytkownicy nie spowodują wzrostu emisji zanieczyszczeń do powietrza, ustalenia planu miejscowego odnoszą się w tym zakresie do przepisów odrębnych.
6. **Powierzchnia ziemi** – brak znacznego oddziaływania – powierzchnia ziemi może ulec przekształceniom i częściowemu utwardzeniu w wyniku realizacji zabudowy, urządzeń infrastruktury komunikacyjnej i technicznej. Wprowadzone zapisy dotyczące przechwytywania wód opadowych w granicach działki przyczynią się do zmniejszenia zjawiska suszy oraz pozytywnie wpłyną na glebę oraz roślinność.
7. **Krajobraz** – znaczące oddziaływanie – krajobraz ulegnie częściowemu lokalnemu przekształceniu na skutek realizacji nowych inwestycji usługowych, jednak przyjęte ograniczenia gabarytów zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu chronią przed konkurowaniem z wartościowymi elementami krajobrazu.
8. **Klimat** – oddziaływanie pozytywne – brak znaczącego oddziaływania na składowe klimatu na skutek realizacji planowanej zabudowy.
9. **Zasoby naturalne** – brak oddziaływania – na obszarze objętym opracowaniem nie występują aktywne oraz eksploatowane złoża surowców oraz użytki leśne.
10. **Zabytki i dobra materialne** – brak oddziaływania lub oddziaływania pozytywne – projekt miejscowego planu zawiera ustalenia chroniące istniejące zabytki.

Podsumowując, wystąpią zarówno negatywne jak i pozytywne skutki dla środowiska wynikające z realizacji ustaleń projektu planu miejscowego. Przyjęte w projekcie ograniczenia w przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenu oraz rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej minimalizują negatywne oddziaływanie na środowisko i zdrowie ludzi. Realizacja obiektów dopuszczonych w projekcie wiąże się ze zniszczeniem warstwy gleby i zmniejszeniem powierzchni przepuszczalnych dla wód opadowych, jednak przyjęte ograniczenia w zabudowie nie dopuszczają do zaburzenia naturalnej infiltracji na omawianym obszarze.

11. Ocena skutków dla istniejących form ochrony przyrody oraz innych obszarów chronionych

Zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami, obszar projektu planu miejscowego zlokalizowany jest poza formami ochrony przyrody, jak też nie występują tu obiekty o formie krajobrazowej chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody. W projekcie dodatkowo wprowadzono ograniczenia dotyczące lokalizacji inwestycji – prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Ocena zmian w krajobrazie

Na skutek realizacji ustaleń projektu planu miejscowego w kontekście terenu usługowego nastąpić może zmiana lokalnego krajobrazu w ciągu ul. Przemysłowej w Ziębicach. Nowe kubatury w postaci grupy budynków handlowo-usługowych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej po wschodniej stronie ul. Przemysłowej stanowić będą nowy element w krajobrazie tej części miasta. W zakresie ograniczenia niekorzystnego oddziaływania tej zabudowy na krajobraz w planie miejscowym przewidziano szereg ograniczeń i ustaleń mających na celu przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom. Ustalenia przyjęte w planie miejscowym, dotyczące linii zabudowy, gabarytów pokrycia i kształtu dachu, wprowadzają ład przestrzenny na terenach przewidzianych pod zabudowę. Ograniczenie maksymalnej wysokości realizowanej zabudowy i ustalenie minimalnego wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie znacząco ograniczy niepożądane oddziaływanie wizualne.

13. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko

W projekcie planu miejscowego nie zaplanowano przedsięwzięć, których oddziaływanie wymagałoby kompensacji przyrodniczej. Na terenach przewidzianych pod zabudowę zachowanie właściwych proporcji między terenami zabudowanymi i zielonymi zapewniono przez wprowadzenie współczynnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W zapisach projektu planu miejscowego wprowadzone zostały również ustalenia odnośnie do infrastruktury technicznej jak i ograniczenia dla prowadzonej działalności, która nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

14. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie planu miejscowego

Rozwiązania alternatywne do przedstawionych w projekcie planu miejscowego polegać mogą na:

- wprowadzeniu innych przeznaczeń terenu;
- wprowadzenie bardziej rozbudowanego lub zawężonego katalogu przeznaczeń terenu lub wyznaczenie terenu o uniwersalnym przeznaczeniu, np. mieszanym – łączącym zabudowę mieszkaniową, usługową, zagrodową, produkcyjną;
- na terenach planowanego zainwestowania zmiana ustalonych wskaźników zabudowy, w tym podniesienie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, obniżenie wskaźnika powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;
- wprowadzenie przestrzennych form buforowych między terenami o potencjalnych konfliktach, np. poprzez wyznaczenie pasów zieleni izolacyjnej, odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- prowadzenie bardziej restrykcyjnych ustaleń planu miejscowego, m. in. w zakresie zasad ochrony środowiska bądź kształtowania ładu przestrzennego;
- pozostawienie dotychczasowego sposobu użytkowania na terenach niezagospodarowanych;

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W ZIĘBICACH PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ – OBRĘB WSCHÓD

- podtrzymanie zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego dla omawianego obszaru ustalone zostały w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ziębice, co w dużej mierze ograniczyło liczbę alternatywnych rozwiązań w zakresie przeznaczenia terenu. Niemniej szczegółowa analiza alternatywnych rozwiązań zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonywana została w trakcie jego sporządzania. W związku z tym wybór rozwiązań spośród możliwych alternatyw nastąpił na etapie projektowym.

Alternatywa w postaci pozostawienia obecnych zapisów obowiązujących planów miejscowych nie uwzględnia potrzeb inwestorów oraz planów inwestycyjnych gminy. Rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego mają przede wszystkim na celu odpowiedź na wniosek dotyczący nieruchomości objętej projektem, tj.:

- zmiany przeznaczenia z terenów mieszkaniowych na teren usługowy wzdłuż ul. Przemysłowej;
- usunięcie drogi wewnętrznej na rzecz terenu usługowego wzdłuż ul. Przemysłowej.

Rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego mają przede wszystkim odpowiedzieć na ww. wniosek, korygując układ funkcjonalno-przestrzenny określony w obowiązującym planie miejscowym, nadając ramy dla przyszłych prac inwestycyjno-budowlanych przy jednoczesnym zachowaniu wartości środowiskowych.

Wprowadzenie innej kategorii przeznaczenia terenu bądź ograniczenie możliwości realizacji zabudowy, np. poprzez wskaźniki zagospodarowania terenu nie uwzględniałoby potrzeb gminy oraz planów inwestycyjnych dla tej lokalizacji. Pozostawienie dotychczasowego sposobu użytkowania tego obszaru mogłoby narazić gminę na roszczenia odszkodowawcze ze strony właścicieli gruntów.

15. Propozycje ustaleń sprzyjających ochronie środowiska

W celu uniknięcia bądź ograniczenia negatywnego oddziaływania nowych inwestycji na poszczególne komponenty środowiska przyjęto rozwiązania, umożliwiające zapobieżenie powstawaniu zanieczyszczeń oraz właściwe ich unieszkodliwianie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada:

- nakaz prowadzenia działalności niepowodującej przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- nakaz stosowania rozwiązania polegającego 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;
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z dopuszczeniem budowy indywidualnych ujęć wody, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- nakaz zapewnienia zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło;
- dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą z odnawialnych źródeł energii;
- gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania lub gromadzenia ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- realizację stref zieleni w celu: separacji działalności usługowej od istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oraz ochronie istniejących rowów melioracyjnych;
- zakaz realizacji obiektów związanych z usługami handlu wielkopowierzchniowego;
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

Uwzględnione w planie miejscowym zamierzenia w zakresie ochrony środowiska zapobiegają powstaniu poważnych zagrożeń dla środowiska i zapewniają realizację obowiązujących przepisów.

16. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień planu miejscowego oraz częstotliwości jej przeprowadzania

Z uwagi na fakt, że ustalenia planu miejscowego nie przewidują realizacji inwestycji mogących wymagać szczególnego monitoringu, analiza skutków realizacji postanowień planu miejscowego polegać powinna na kontynuacji monitoringu poziomów zanieczyszczeń w poszczególnych składowych środowiska z dotychczasową częstotliwością. Monitoring skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko powinien polegać na:

- analizie i ocenie stanu poszczególnych komponentów środowiska - w oparciu o wyniki pomiarów uzyskanych w ramach państwowego monitoringu środowiska, w ramach monitoringu środowiska prowadzonego w oparciu o wydane decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięć zlokalizowanych na obszarze objętym projektem planu miejscowego lub w ramach indywidualnych zamówień,
- kontroli i ocenie zgodności wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną z ustaleniami przyjętego dokumentu.

Analiza i ocena stanu poszczególnych komponentów środowiska w oparciu o wyniki pomiarów uzyskanych w ramach państwowego monitoringu środowiska powinna odnosić się do terenu objętego projektem planu miejscowego. Wśród badań stanu środowiska, w ramach „Strategicznego programu państwowego monitoringu środowiska na lata 2020-2025” prowadzonego przez Główny Inspektor Ochrony Środowiska, wyróżnia się monitoring:

- jakości powietrza – poprzez zbieranie informacji i danych dotyczących poziomów substancji w otaczającym powietrzu;
- jakości wody – w zakresie poziomów zanieczyszczeń wód powierzchniowych, wód podziemnych i Morza Bałtyckiego;
- gleby i ziemi – w zakresie chemizmu gleb ornych;
- przyrody - w tym wybrane gatunki ptaków, gatunki i siedliska przyrodnicze wymienione w załącznikach do dyrektywy siedliskowej, a także rzadkie lub szczególnie narażone na wyginiecie w skali kraju gatunki roślin, stan zdrowotny lasów;
- klimatu akustycznego – głównie poprzez strategiczne mapy hałasu i dodatkowe pomiary poziomu hałasu;
- pola elektromagnetycznego – głównie poprzez badanie promieniowania elektromagnetycznego z zakresu częstotliwości radiowych obejmujących pasmo co najmniej 3 MHz – 3 GHz;
- promieniowania jonizującego – pomiary na stacjach wczesnego wykrywania skażeń promieniotwórczych, pomiary wód powierzchniowych i osadów dennych, a także powierzchniowej warstwy gleby.

Skutki realizacji postanowień planu miejscowego podlegać powinny bieżącym pomiarom, ocenom oraz analizom wpływu na środowisko wielu czynników, prowadzonym w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska (na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2001 r. o Inspekcji Ochrony Środowiska) przez zobligowane do tego instytucje i służby. Stosownie do art. 10 ust. 2 Dyrektywy 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko dla monitoringu znaczącego wpływu na środowisko realizacji planów możliwe będzie wykorzystanie istniejącego systemu monitoringu, w celu uniknięcia jego powielania.

Właściwe organy Głównego Inspektora Ochrony Środowiska, Inspekcji Ochrony Środowiska, Państwowego Instytutu Geologicznego oraz Starostów Powiatów, zarządzających głównymi drogami,

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W ZIĘBICACH PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ – OBRĘB WSCHÓD

głównymi liniami kolejowymi lub głównymi lotniskami oraz prezydentów miast o liczbie mieszkańców większej niż 100 tysięcy, prowadzą monitoring poszczególnych komponentów środowiska, w tym jakości powietrza, jakości wód, jakości gleby i ziemi, klimatu akustycznego, pól elektromagnetycznych i promieniowania jonizującego, zgodnie z kompetencjami określonymi w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

W kontekście ustaleń omawianego w prognozie projektu planu miejscowego, szczególnie istotne będzie prowadzenie przez właściwe organy lokalnego monitoringu w zakresie:

- przeglądów eksploatacyjnych urządzeń oczyszczających w przypadku zrzutu oczyszczonych wód opadowych i roztopowych (1 raz w roku),
- skuteczności i prawidłowości gospodarki odpadami (1 raz w roku),
- rodzajów i ilości zanieczyszczeń emitowanych do powietrza atmosferycznego (1 raz w roku).

Poza ogólnie przyjętymi wskaźnikami zanieczyszczeń poszczególnych składowych środowiska projekt planu miejscowego określa własne wskaźniki, które pozwalają na dokonanie oceny i monitorowania efektów jego realizacji, które nie są bezpośrednio związane z zakresem ochrony środowiska, natomiast pośrednio odnoszą się do zagadnień związanych np. z małą retencją i generalnym kształtowaniem środowiska mieszkaniowego, którego dotyczy plan miejscowy. Nie są one prawną metodą analizy w zakresie oddziaływania na środowisko, niemniej jednak prowadzenie tego typu badań może dać pełniejszy obraz o zagadnieniach kształtowania środowiska. W związku z czym podane w formie ilościowej wskaźniki pozwolą na przeanalizowanie skutków poszczególnych działań i wynikające z nich zmiany w środowisku. W ramach prac nad prognozą dokonano oceny zapisanych w planie miejscowym wskaźników. Uznano, że są one właściwe i pozwolą na dokonanie oceny skutków realizacji poszczególnych zamierzeń. Wskaźnikami tymi są m. in.:

- powierzchnia biologicznie czynna,
- wskaźnik minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
- maksymalna wielkość powierzchni zabudowy.

Weryfikacja wartości tych wskaźników powinna być prowadzona każdorazowo przez organ administracji architektoniczno-budowlanej (samorząd powiatowy) w trakcie oceny zgodności zamierzenia z planem miejscowym przed wydaniem pozwolenie na budowę. Dodatkowo, analiza skutków realizacji przyjętych wskaźników powinna odbywać się przynajmniej raz na kadencję rady gminy, w trakcie dokonywania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy przy sporządzaniu przez organy gminy oceny aktualności studium i planów miejscowych.

17. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Z uwagi na lokalny zasięg oddziaływania oraz znaczne oddalenie miasta od granic państwa, transgraniczne oddziaływanie na środowisko nie wystąpi.

18. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Przedmiotem opracowania jest obszar objęty projektem *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej - obręb Wschód*. Zakres prognozy jest zgodny z obowiązującymi przepisami w tym zakresie. Głównym celem planu miejscowego jest zmiana przeznaczenia terenu oraz ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania dla obszaru, w oparciu o złożony wniosek przez inwestora planującego realizację budowy obiektu usługowego - parku handlowego. Zmiana ta musi być zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice.

W części dotyczącej uwarunkowań, scharakteryzowano gminę Ziębice oraz obszar objęty opracowaniem, głównie z perspektywy położenia, stanu środowiska i występowania obszarów oraz obiektów cennych przyrodniczo. W dalszej części prognozy odniesiono się do wpływu na środowisko ustaleń sporządzanego planu miejscowego. Ustalono, że w przypadku realizacji ustaleń projektu planu

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W ZIĘBICACH PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ – OBRĘB WSCHÓD

miejscowego nie zajdą gwałtowne zmiany w środowisku. Projekt planu miejscowego nie wprowadza zmian w zakresie ochrony obszaru objętego prognozą względem ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Aktualny stan środowiska został oceniony jako dobry. Wymieniano istotne problemy ochrony środowiska dla obszaru opracowania planu miejscowego. W kolejnej części oceniono przyjęte w planie miejscowym rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne. Pozytywnie oceniono zgodność ustaleń planu miejscowego z przepisami środowiskowymi.

Następny punkt zawiera opis międzynarodowych, wspólnotowych i krajowych celów ochrony oraz ocenę, w jaki sposób te cele zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego. Przewidywane oddziaływania na środowisko zostało opisane w rozbiciu na pozytywne i negatywne oddziaływania pośrednie i bezpośrednie, wtórne, skumulowane, krótko-, średnio- i długoterminowe, oraz stałe i chwilowe. W trakcie analizy stwierdzono, że większość oddziaływań wystąpi z różnym natężeniem. W prognozie przeanalizowano również i oceniono wpływ ustaleń planu miejscowego na poszczególne elementy środowiska. Nie stwierdzono znaczącego oddziaływania na składowe środowiska, z wyjątkiem krajobrazu miasta Ziębice.

Założono, że przyjęte zapisy planu miejscowego i ograniczenia w możliwościach inwestycyjnych nie przyczynią się do znacząco negatywnych oddziaływań na środowisko. W prognozie przeanalizowano alternatywne rozwiązania do tych wskazanych w projekcie planu miejscowego. Wprowadzone ustalenia planu chronią przed ryzykiem wystąpienia zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi. Planowane rozwiązania infrastrukturalne mają skutecznie chronić środowisko przed ponadnormatywnymi zanieczyszczeniami i wystąpieniem szczególnych zagrożeń dla środowiska.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obszary objęte potencjalnym przewidywanym znaczącym oddziaływaniem na środowisko. Planowane w projekcie planu miejscowego funkcje usługowe i handlowe nie spowodują znaczącego oddziaływania na środowisko.

Aby uniknąć lub ograniczyć negatywne oddziaływanie nowych inwestycji na środowisko, przyjęto rozwiązania mające na celu zapobieganie powstawaniu zanieczyszczeń oraz ich właściwe unieszkodliwianie. Biorąc pod uwagę, że ustalenia planu miejscowego nie zakładają realizacji inwestycji wymagających szczególnego monitoringu, analiza skutków wprowadzonych zmian powinna opierać się na kontynuacji monitoringu poziomów zanieczyszczeń w środowisku z dotychczasową częstotliwością. Nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko.

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W ZIĘBICACH PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ – OBRĘB WSCHÓD

Załącznik

do *Prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej - obręb Wschód*

Oświadczenie

o spełnieniu wymagań, o których mowa w art. 74a. ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

Oświadczam, że jako jeden z współautorów i zarazem kierujący zespołem, który opracował „*Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ziębicach przy ul. Przemysłowej - obręb Wschód*” spełniam wymagania, o których mowa w art. 74a ww. ustawy tj.:

- ukończyłem, studia magisterskie na kierunku Gospodarka Przestrzenna na Wydziale Architektury Politechniki Wrocławskiej;
- posiadam, co najmniej 5-letnie doświadczenie w pracach w zespołach przygotowujących prognozy oddziaływania na środowisko do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w tym czasie brałem udział w przygotowaniu, co najmniej 5 raportów o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko lub prognoz oddziaływania na środowisko

„Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”.

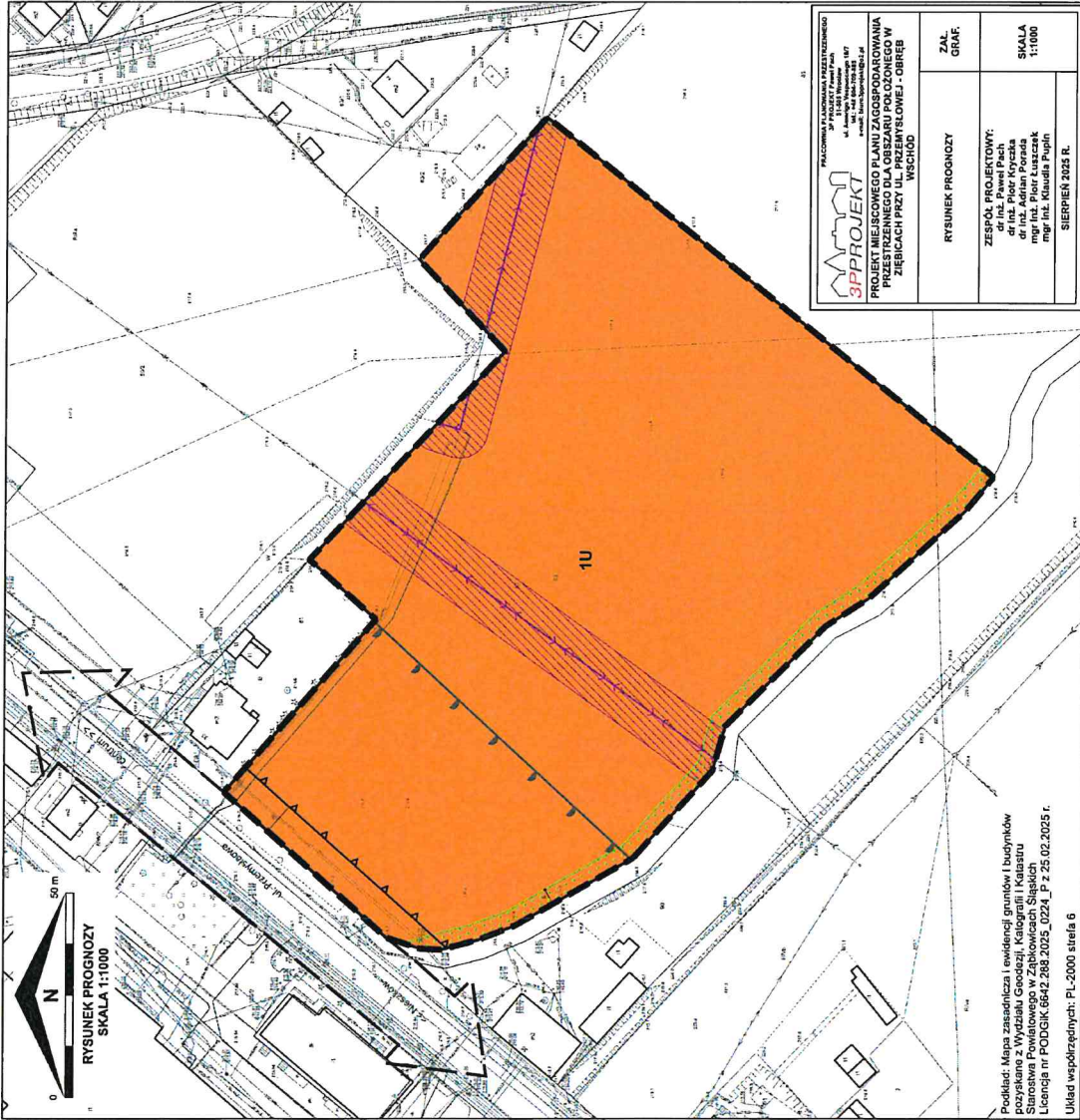
Paweł Pach



dr inż. Paweł Pach
PLANISTA PRZESTRZENNY - URBANISTA
ul. Czereśniowa 2A, 55-003 Wojnowice
tel. 604 709 885

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

MIEJSCOWEGO PLANU 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

OZNACZENIA PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

PROJEKTOWANE JEDNOSTKI URBANISTYCZNE O ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI PRZEKSZTAŁCEN ŚRODOWISKALOKALNYM ZAJĘCIU ODDZIAŁYWANIA



U - teren usług
 Stopień oddziaływania uzależniony będzie od sposobu rozwiązania gospodarki ściekowej, gospodarki odpadami i zastosowanej metody ogrzewania. Wpływ podrośla wiązać będzie się ze wzrostem ruchu komunikacyjnego oraz ze wzrostem natężenia hałasu. Oddziaływanie wynikać będzie z obsługi komunikacji kolejowej, w tym emisji zanieczyszczeń gazowych do powietrza, zanieczyszczenia gruntów związkami ropopochodnymi, zanieczyszczenia pasa gruntu sąsiadującego z drogą kadm i ołowiem oraz ze wzrostu natężenia hałasu. Na terenach niezabudowanych nastąpi trwałe przekształcenie, zniszczenie warstwy glebowej oraz ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej. Zastępowanie oddziaływania uzależniony będzie od rodzaju realizowanych działalności, bez możliwości prowadzenia działalności zawsze znacząco oddziałujących na środowisko.

SP PROJEKT
 FALCOWSKA 1A LUBOMIÓR 62-800
 11-010 Warszawa
 tel. 22 666 10 10
 e-mail: biuro@sp-projekt.pl

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W ZIĘBICACH PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ - OBRĘB WSCHÓD

RYSunEK PROGNOZY	ZAL. GRAF.
ZESPÓŁ PROJEKTOWY: dr inż. Paweł Pach dr inż. Piotr Kryszka mgr inż. Piotr Łuszczak mgr inż. Małgorzata Papińska	SKALA 1:1000
SIERPIEŃ 2025 R.	

Podkład: Mapa zasadnicza i ewidencja gruntów i budynków pozyskana z Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Ząbkowicach Śląskich
 Licencja nr PODOGK.6642.288.2025_0221_P z 25.02.2025 r.
 Układ współrzędnych: PL-2000 strefa 6