

Projekt

z dnia 15 grudnia 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU**

z dnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów
położonych w obrębie 3 miasta Strzegom.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn.zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.²⁾), w związku z uchwałą Nr 77/18 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 11 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie 3 miasta Strzegom, po stwierdzeniu, iż projekt zmiany planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegom, wprowadzonego uchwałą Nr 62/20 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 28 sierpnia 2020 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie 3 miasta Strzegom - w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały, zwanej dalej zmianą planu.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, 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 3 do uchwały.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze zmiany planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4, w zmianie planu nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku zmiany planu stanowią obowiązujące ustalenia zmiany planu:

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz.U. z 2020 r. poz. 1378

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz.U. z 2020 r.: poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica terenu górniczego „Żbik I – 2”;
- 5) rodzaje przeznaczenia terenu oznaczone symbolami: MN, KDD, KDW, R, WP.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) zmianie planu – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w § 1 ust. 1;
- 2) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu w skali 1:1000, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 1;
- 3) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć związane z obiektem budowlanym: urządzenia budowlane, instalacje zbiornikowe gazu płynnego, zbiorniki do retencjonowania wód opadowych i roztopowych, instalacje i zbiorniki przeciwpożarowe, urządzenia oraz instalacje OZE (odnawialnych źródeł energii) do 100 kW, dojścia oraz dojazdy do budynków i innych obiektów;
- 4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć budynki, budowle i urządzenia techniczne związane z: odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków, zaopatrzeniem w wodę, energię elektryczną, ciepło, gaz, a także budowle i urządzenia techniczne związane z infrastrukturą telekomunikacyjną, w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych;
- 5) infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą, stanowiska postojowe, zjazdy oraz zieleń przydrożną;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku zmiany planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanych budynków oraz wiat, przy czym wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w zmianie planu przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie danego terenu;
- 9) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu uzupełniające jego przeznaczenie podstawowe, z dopuszczeniem wcześniejszego zagospodarowania terenu w sposób określony w ramach przeznaczenia uzupełniającego;
- 10) stanowisku postojowym – należy przez to rozumieć miejsce postojowe zewnętrzne oraz miejsce postojowe w garażu;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 12) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi nadziemnych części budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, w stosunku do powierzchni działki budowlanej, nie wliczając: schodów i ramp zewnętrznych, zadaszeń i okapów dachu.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) tereny oznaczone symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi obiektami o funkcji garażowej i gospodarczej oraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) tereny oznaczone symbolami R – tereny rolnicze – tereny gruntów ornych, łąk i pastwisk, z możliwością lokalizacji urządzeń melioracyjnych, stawów hodowlanych, dróg transportu rolnego;
- 3) tereny oznaczone symbolem WP – tereny wód płynących – tereny cieków naturalnych;

- 4) teren oznaczony symbolem KDD – teren drogi publicznej – teren przeznaczony pod lokalizację drogi publicznej klasy D – dojazdowej, wraz z infrastrukturą drogową;
- 5) tereny oznaczone symbolem KDW - tereny dróg wewnętrznych – tereny przeznaczone pod lokalizację dróg wewnętrznych, wraz z infrastrukturą drogową.

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 6. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustalenia szczegółowe w zakresie geometrii dachu, określone w Rozdziale III niniejszej uchwały, nie dotyczą kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się następującą geometrię dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połąci do 45°;
- 2) ustala się maksymalną wysokość kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej wynoszącą 6,0 m;
- 3) określone w zmianie planu ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków dotyczą głównych połąci dachu, nie dotyczą następujących elementów budynków: wykusze dachowe, lukarny, przekrycia tarasów, werandy, wiatrołapy;
- 4) ustala się następujący sposób lokalizacji budynków o dachach posiadających kalenicę: główną kalenicą przebiegającą równolegle lub prostopadle w stosunku do frontów działek;
- 5) za zgodne z planem uznaje się realizację lukarn oraz okien połąciowych;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków w ramach zespołu zabudowy bliźniaczej oraz szeregowej, na granicy działek budowlanych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, obowiązują następujące ustalenia: stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolem MN – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków obowiązuje wymóg podjęcia działań wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków, w przypadku dokonania odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w terenach oznaczonych symbolem MN ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą:
 - a) 800 m² – w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 400 m² – w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) 250 m² – w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów nowo wydzielanych działek wynoszącą:
 - a) 16,0 m – w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 10,0 m – w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) 8,0 m – w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna terenu, ustala się na 90° z tolerancją do 20°;
- 4) ustalenia określone w pkt 1 - 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obszar objęty zmianą planu położony jest częściowo w granicach terenu górniczego "Żbik I- 2" ustanowionego w koncesji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr 26/95 z dnia 27.06.1995 r., zmienionej późniejszymi decyzjami i udzielonej na wydobywanie granitu ze złoża "Strzegom - Kamieniołom 25/26";
- 2) w związku z wydobywaniem kopalin w terenie górniczym o którym mowa w pkt 1, ze złoża "Strzegom - Kamieniołom 25/26", przy użyciu materiałów wybuchowych, mogą następować szkodliwe oddziaływania w postaci: rozrzutu odłamków skalnych, powietrznej fali uderzeniowej i szkodliwych drgań sejsmicznych.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze zmiany planu dopuszcza się przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) na obszarze zmiany planu dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z produkcją energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z zakazem lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 3) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się sposób zaopatrzenia budynków w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem realizacji ujęć własnych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w pkt 2,
 - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej,
 - d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego, na obszarze zmiany planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,
 - e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się sposób odprowadzenia ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - w przypadku braku kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
 - f) w zakresie zagospodarowania odpadów: obowiązuje sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie budynków w ciepło: w sposób uwzględniający ograniczenia wynikające z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego, z wykorzystaniem systemów grzewczych opartych na: energii elektrycznej, gazie, oleju opałowym, biopaliwach, drewnie i węglu - przy zastosowaniu technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, a także odnawialnych źródłach energii za wyjątkiem wykorzystania urządzeń związanych z produkcją energii o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obszar objęty zmianą planu powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez gminną drogę publiczną – ul. Widokową;
- 2) ustala się minimalną szerokość dróg wewnętrznych realizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu, wynoszącą 5,0 m;
- 3) w rejonie skrzyżowań należy stosować trójkąty widoczności, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

- 4) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 stanowiska postojowe w obrębie działki przypadające na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodzinym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 30 m² powierzchni lokalu użytkowego, jednak nie mniej niż jedno stanowisko,
 - b) ponadto, w zakresie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w przypadku, jeśli przepisy odrębne wprowadzają taki wymóg, należy wyznaczać min. 1 stanowisko o utwardzonej nawierzchni, przypadające na każde 5 stanowisk, lecz nie mniej niż 1 stanowisko.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania krajobrazu

§ 13. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: od 1.MN do 5.MN dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) drogi wewnętrzne;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się, oznaczone na rysunku zmiany planu, nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w terenach oznaczonych symbolami: 1.MN, 2.MN, 4.MN i 5.MN, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDD oraz terenów dróg wewnętrznych,
 - w terenie oznaczonym symbolem 3.MN, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 4.KDW oraz w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDD,
 - b) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:
 - 800 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 400 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 250 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 45% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,8,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,01,
 - f) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych, liczoną od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, wynoszącą 9,0 m,
 - c) ustala się maksymalną wysokość budynków i wiat o funkcji garażowej i gospodarczej, liczoną od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, wynoszącą 6,0 m – w przypadku dachów spadzistych oraz 4,5 m – w przypadku dachów płaskich,

- d) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją, z dopuszczeniem dachów płaskich nad bryłą wbudowanego garażu,
- e) ustala się następującą geometrię dachów budynków o funkcji garażowej i gospodarczej: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją, z dopuszczeniem dachów płaskich.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1.R, 2.R, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji budynków i wiat związanych z produkcją rolną oraz budowli rolniczych.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1.WP, 2.WP dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny wód płynących;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) sieci infrastruktury technicznej,
 - b) urządzenia wodne.

4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1.KDD, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi publicznej klasy D - dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 10,0 m do 13,5 m.

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: od 1.KDW do 6.KDW, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) 1.KDW – od 6,0 m do 8,0 m,
 - b) 2.KDW, 3.KDW – 8,0 m,
 - c) 4.KDW – 6,0 m,
 - d) 5.KDW – od 3,0 m do 3,5 m,
 - e) 6.KDW – 3,5 m.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości:

- 1) 15% dla terenów oznaczonych symbolami MN i KDW;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzegomia.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strzegomiu

Tomasz Marczak

ZMIANAMIEJSCOWEGO PLANUZAGOSPODAROW ANIAPRZESTRZENNEGO OBSZARÓWPOŁOŻONYCHWOBREBIE3MIAST ASTRZEGOM



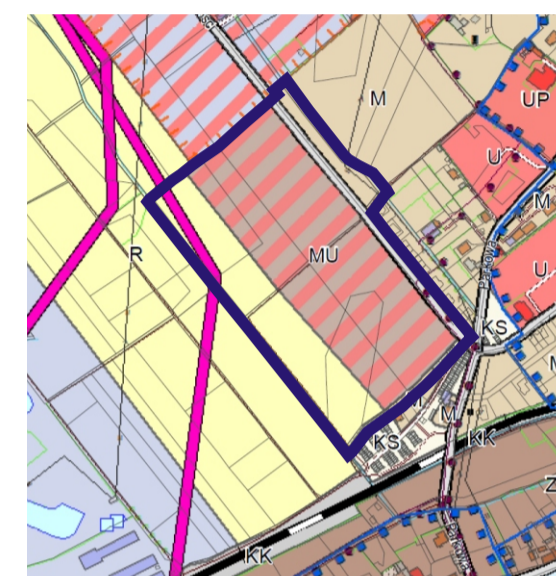
RYSUNEKZMIANY PLANU
SKALA1:1000



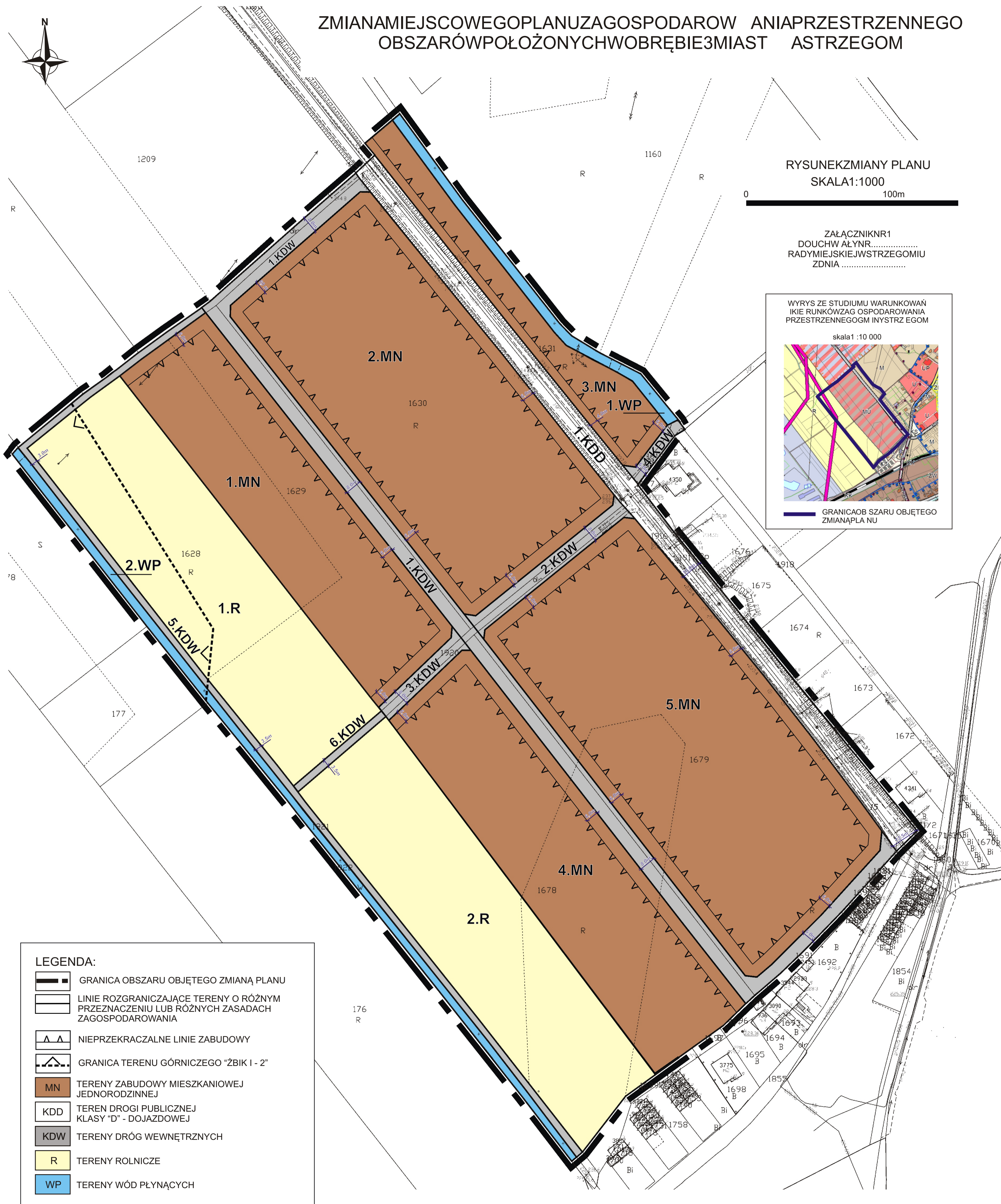
ZAŁĄCZNIKNR1
DOUCHW AŁYNR.....
RADYMIEJSKIEWSTRZEGOMIU
ZDNIA

WYRYS ZE STUDIUM WARUNKWAŃ
IKIE RUNKÓWZAG OSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGOM INSTRZ EGOM


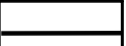







skala1 :10 000



GRANICA OB SZARU OBJĘTEGO
ZMIANĄ PLANU



LEGENDA:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "ŻBIK I - 2"
-  MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY "D" - DOJAZDOWEJ
-  KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
-  R TERENY ROLNICZE
-  WP TERENY WÓD PŁYNĄCYCH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Strzegomiu
z dnia.....2020 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH
DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE 3 MIASTA STRZEGOM**

Ze względu na brak uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu, Rada Miejska w Strzegomiu nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Strzegomiu
z dnia.....2020 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH
W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE 3 MIASTA STRZEGOM, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Zgodnie z ustaleniami zmiany planu zawartymi w treści uchwały, nie przewiduje się finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy, w związku z czym, Rada Miejska w Strzegomiu nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

Uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie 3 miasta Strzegom

Zgodnie z uchwałą Nr 77/18 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 11 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie 3 miasta Strzegom, Burmistrz Strzegomia przystąpił do opracowania projektu ww. zmiany planu. Celem opracowywanego projektu jest aktualizacja przyjętej polityki przestrzennej dla obszaru objętego planem, określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Rozwiązania zawarte w sporządzonej zmianie planu (zwanej dalej w skrócie planem), zgodne są z polityką przestrzenną Gminy określoną w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy zatwierdzonego uchwałą Nr 62/20 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 28 sierpnia 2020 r. Dokument planistyczny sporządzony został na mapie przyjętej do zasobu geodezyjnego. Procedura planistyczna przeprowadzona została zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn.zm.)*.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

1) Z uwagi na specyfikę opracowania, niżej wymieniona problematyka nie dotyczy przedmiotowego opracowania:

- ochrona dóbr kultury współczesnej,
- ochrona gruntów rolnych i leśnych, gospodarowanie wodami,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz interesu publicznego;

2) Wymagania dotyczące zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zachowania walorów historycznych i krajobrazowych.

W planie zawarto ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak wysokość, geometria dachu. Ponadto, w celu zachowania ładu przestrzennego, w planie określono minimalną liczbę miejsc postojowych, ustalono wskaźniki w zakresie zachowania określonych wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy.

3) Wymagania dotyczące ochrony środowiska.

W odniesieniu do ochrony środowiska, w planie wskazano dopuszczalne poziomy hałasu w odniesieniu terenów chronionych akustycznie (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), określonych w przepisach odrębnych. W celu ochrony stanu powietrza wprowadzono ustalenia dotyczące obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

4) Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W zmianie planu uwzględniono ww. problematykę poprzez wprowadzenie zapisów zmierzających do ochrony historycznych śladów i artefaktów z minionych epok, stanowiących element dziedzictwa kulturowego.

5) Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Na obszarze planu nie stwierdza się zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia w postaci występowania terenów osuwiskowych oraz zagrożenia powodziowego.

W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:

- wskazanie dopuszczalnych poziomów hałasu, w odniesieniu do terenów chronionych akustycznie na podstawie przepisów odrębnych,
- ustalenie obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- wyłączenie z zabudowy obszaru położonego w granicach terenu górniczego.

W planie uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie się do obowiązku uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów

zaopatrzonych w kartę parkingową.

- 6) Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni.

Na obszarze planu wprowadzono możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem nowych terenów budowlanych, co w rezultacie przyniesie możliwość pozyskania wpływów podatkowych do budżetu gminy.

- 7) Wymagania dotyczące praw własności.

W świetle powszechnie obowiązujących przepisów, prawo własności jest chronione i plan w tym aspekcie nie powoduje jego ograniczenia.

- 8) Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W zakresie wymagań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w planie ustalono zasady budowy infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia terenów poprzez dopuszczenie na obszarze planu lokalizacji infrastruktury technicznej oraz określenie sposobów zaopatrzenia inwestycji w wodę, kanalizację sanitarną, energię elektryczną. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych, na obszarze planu dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej.

- 9) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Stosownie do przepisów *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie i Biuletynie Informacji Publicznej. Poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu. Zawarto również informację o możliwości zapoznania się z dokumentacją w siedzibie Urzędu Miejskiego. Podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie i Biuletynie Informacji Publicznej. Na stronie BIP umieszczono projekt wraz z prognozą. W ogłoszeniach poinformowano o terminie dyskusji publicznej nad projektowanymi rozwiązaniami zmiany planu.

- 10) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przedmiotowy plan wprowadza nowe tereny inwestycyjne, w rejonie terenów zurbanizowanych wyposażonych w sieci.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W procesie tworzenia przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trakcie ustalania przeznaczenia terenów oraz określania możliwych sposobów ich zagospodarowania i użytkowania, w zakresie zabezpieczenia interesu publicznego oraz możliwego uwzględnienia interesów prywatnych zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, na etapie projektowym wzięto pod uwagę następujące aspekty:

- wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez właściwe organy i instytucje,
- prognozę skutków finansowych uchwalenia planu stanowiącą materiał analityczny w zakresie ekonomicznych warunków realizacji założeń projektu planu,
- prognozę oddziaływania na środowisko, stanowiącą materiał analityczny w zakresie środowiskowych warunków realizacji założeń projektu planu,
- politykę Gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W procesie sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni

z uwzględnieniem poniższej problematyki:

- 1) W zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, w przedmiotowym projekcie nie wprowadzono dróg publicznych, przewidziano natomiast przebieg dróg wewnętrznych obsługujących pod względem komunikacyjnym tereny inwestycyjne w stopniu optymalnym.
 - 2) W zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, należy stwierdzić, iż w zmiana planu nie dotyczy powyższej problematyki.
 - 3) W zakresie zapewniania rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, w planie uwzględniono możliwość realizacji ciągów pieszych i rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.
 - 4) W zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, należy stwierdzić, iż planowane nowe tereny inwestycyjne położone są w bezpośrednim sąsiedztwie tkanki zurbanizowanej miasta.
4. W zakresie zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, stwierdza się brak wskazań i wniosków wynikających z ww. opracowania dla przedmiotowego obszaru. Uchwała Nr 75/18 Rady Miejskiej w Strzegomiu w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegom oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została podjęta w dniu 11 października 2018 r. i dopuszczono w niej sporządzanie zmian obowiązujących planów w wyniku uzasadnionych potrzeb oraz zamierzeń inwestycyjnych.
5. W zakresie sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania”, należy stwierdzić, iż przedmiotowa zmiana planu stwarza przestrzeń dla stosowania ww. rozwiązań, jednakże z uwagi na stopień uszczegółowienia zapisów planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego przeznaczenia terenu oraz ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy, należy podkreślić, iż uniwersalne projektowanie stanowi narzędzie w zakresie kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych.
6. W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, w planie utrzymano przebieg drogi publicznej klasy dojazdowej, której modernizacja, zgodnie z przepisami odrębnymi, stanowi zadanie własne gminy finansowane z budżetu gminy.