

Projekt

z dnia 3 lutego 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU**

z dnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 3 oraz w obrębie 5 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⁾) oraz w związku z uchwałą Nr 24/20 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 4 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 3 oraz w obrębie 5 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 obszaru położonego w obrębie 3 oraz w obrębie 5 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;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 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;
- 4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze zmiany planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 5, 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, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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. 471, poz. 1086, poz. 782, poz. 1378, Dz.U. z 2021 r. poz. 11

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

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica historycznego układu urbanistycznego przedmieścia średniowiecznego miasta;
- 5) obszar obserwacji i ochrony archeologicznej historycznego przedmieścia średniowiecznego miasta;
- 6) rodzaje przeznaczenia terenu oznaczone symbolami: MW, MW/MN, KDD, KDW, 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 - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) **infrastrukturze drogowej** – należy przez to rozumieć lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, zieleni przydrożnej, zjazdów, miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych;
- 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, przy czym powierzchnia gruntu związana ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w zmianie planu przeznaczenia uzupełniającego terenu, nie może być większa niż powierzchnia gruntu związana ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w zmianie planu przeznaczenia podstawowego terenu, z dopuszczeniem wcześniejszego zagospodarowania terenu w sposób określony w ramach przeznaczenia uzupełniającego w zakresie infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;
- 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 powierzchnię pod nadziemnymi częściami budynków, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian w stosunku do powierzchni działki budowlanej, nie wliczając powierzchni garaży podziemnych.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) teren oznaczony symbolem **MW** – **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością realizacji garaży podziemnych, towarzyszącymi obiektami o funkcji garażowej i gospodarczej oraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) teren oznaczony symbolem **MW/MN** – **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – teren przeznaczony pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi obiektami o funkcji garażowej i gospodarczej oraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 3) tereny oznaczone symbolem **WP** – **tereny wód płynących** – tereny związane z przebiegiem cieków naturalnych;
- 4) teren oznaczony symbolem **KDD** – **tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowej** – tereny przeznaczone pod lokalizację dróg publicznych 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 3 niniejszej uchwały, nie dotyczą kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się następującą geometrię dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 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 połaci dachu, nie dotyczą następujących elementów budynków: wykusze dachowe, lukarny, przekrycia tarasów, werandy, wiatrołapy, wbudowane garaże;
- 4) za zgodne ze zmianą planu uznaje się realizację lukarn oraz okien połaciowych;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych 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 zmianą planu wskazuje się tereny oznaczone symbolem:

- 1) oznaczone symbolem **MW** – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zamieszkania zbiorowego;
- 2) oznaczony symbolem **MW/MN** – zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zamieszkania zbiorowego albo do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w zależności od realizowanej zabudowy.

§ 8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się strefę historycznego układu urbanistycznego przedmieścia średniowiecznego miasta, w granicach której obowiązują:
 - a) dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i ukształtowania brył budynków,
 - b) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych, blachodachówki i blachy trapezowej, jako pokryć dachowych,
 - c) konieczność uwzględnienia istniejących związków przestrzennych i planistycznych;
- 2) ustala się obszar obserwacji i ochrony archeologicznej historycznego przedmieścia średniowiecznego miasta, w obrębie której ochronie podlegają nawarstwienia kulturowe, obiekty i ślady ludzkości z minionych epok;

3) w przypadku dokonania odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych, obowiązuje wymóg podjęcia działań wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków.

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

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą:
 - a) w terenach oznaczonych symbolem MW: 1500 m²,
 - b) w terenach oznaczonych symbolem MW/MN:
 - 1000 m² w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 800 m² – w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 400 m² – w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 250 m² – w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów nowo wydzielanych działek wynoszącą:
 - a) 20,0 m w terenach MW,
 - b) w terenach oznaczonych symbolem MW/MN:
 - 16,0 m – w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 10,0 m – w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 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 drogi wewnętrzne.

§ 10. 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 100 kW, z wyłączeniem 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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, 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 węgla - przy zastosowaniu technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, a także odnawialnych źródłach energii za wyjątkiem wykorzystania urządzeń wykorzystujących energię wiatru oraz związanych z produkcją energii o mocy przekraczającej 100 kW.

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

- 1) obszar objęty zmianą planu powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez gminne drogi publiczne: ul. Parkową oraz ul. M. Konopnickiej;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, poprzez niewyznaczone na rysunku zmiany planu drogi wewnętrzne realizowane w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu;
- 3) ustala się minimalną szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 2, wynoszącą 5,0 m, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 4;
- 4) szerokość dróg wewnętrznych określona w pkt 3, nie dotyczy szerokości dojazdów do budynków, innych obiektów budowlanych i urządzeń realizowanych w obrębie działki budowlanej w ramach przeznaczenia podstawowego terenu, dla których należy stosować parametry wynikające z obowiązujących przepisów prawa;
- 5) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,2 stanowiska postojowego przypadającego na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokali usługowych dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 30 m² powierzchni lokalu użytkowego, jednak nie mniej niż jedno stanowisko,
 - b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 stanowiska postojowe w obrębie działki przypadające na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku realizacji w budynku mieszkalnym jednorodzinym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 30 m² powierzchni lokalu użytkowego, jednak nie mniej niż jedno stanowisko,
 - c) dla budynków usługowych oraz usług wbudowanych: 1 stanowisko postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu usługowego, jednak nie mniej niż jedno stanowisko,
 - d) ponadto, w zakresie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w odniesieniu do budynków, dla których przepisy odrębne wprowadzają taki wymóg, należy wyznaczać min. 1 stanowisko przypadające na każde 10 stanowisk, lecz nie mniej niż 1 stanowisko realizowane jako stanowisko zewnętrzne lub garażowe.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

§ 12. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1.MW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) usługi,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) drogi wewnętrzne;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenów: 1.KDD i 2.KDW oraz w odległości 10,0 m od strony północnej - od granicy obszaru objętego planem,
- b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 2,0, a w przypadku realizacji garażu podziemnego – 3,0,
- d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1,
- e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% powierzchni działki budowlanej,
- f) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy towarzyszącego budynku usługowego, wynoszącą 150 m²;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych, liczoną od naturalnego poziomu gruntu lub od górnej płaszczyzny dachu garażu podziemnego – w przypadku jego realizacji, do kalenicy dachu, wynoszącą 15,0 m,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 5, w tym najwyższa kondygnacja winna stanowić poddasze użytkowe,
- c) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się usługi lokalizowane w parterach budynków,
- d) ustala się maksymalną wysokość towarzyszącego budynku usługowego, liczoną od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, wynoszącą 10,0 m,
- e) ustala się maksymalną wysokość wyniesienia bryły garażu podziemnego ponad naturalny poziom gruntu, wynoszącą 1,0 m,
- f) na dachu obiektu garażu podziemnego, obowiązuje, w miejscach znajdujących się poza rzutem pionowym budynków lokalizowanych ponad garażem, zastosowanie dachu zielonego z możliwością wykorzystywania części górnej płaszczyzny dachu garażu w formie: tarasów, przestrzeni rekreacyjnej, przestrzeni techniczno - gospodarczej lub komunikacji pieszej i pieszo – jezdnej,
- g) ustala się maksymalną wysokość obiektów o funkcji gospodarczej i garażowej – niebędących garażami podziemnymi, liczoną od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, wynoszącą 6,0 m,
- h) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, przy czym dla bryły garażu podziemnego, ustala się dach płaski.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **2.MW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;**

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) usługi,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) drogi wewnętrzne;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od 9,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowo – zachodniej, w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowo – wschodniej oraz w odległości od 3,0 m do 7,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony północnej,

- b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 2,0, a w przypadku garażu podziemnego – 3,0,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych, liczoną od naturalnego poziomu gruntu lub od górnej płaszczyzny dachu garażu podziemnego – w przypadku jego realizacji, do kalenicy dachu, wynoszącą 15,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 5, w tym najwyższa kondygnacja winna stanowić poddasze użytkowe,
 - c) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się usługi lokalizowane w parterach budynków,
 - d) ustala się maksymalną wysokość obiektów o funkcji gospodarczej i garażowej – niebędących garażami podziemnymi, liczoną od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, wynoszącą 6,0 m,
 - e) ustala się maksymalną wysokość wyniesienia bryły garażu podziemnego ponad naturalny poziom gruntu, wynoszącą 1,0 m,
 - f) na dachu obiektu garażu podziemnego, obowiązuje, w miejscach znajdujących się poza rzutem pionowym budynków lokalizowanych ponad garażem, zastosowanie dachu zielonego z możliwością wykorzystywania części górnej płaszczyzny dachu garażu w formie: tarasów, przestrzeni rekreacyjnej, przestrzeni techniczno - gospodarczej lub komunikacji pieszej i pieszo – jezdnej,
 - g) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją, przy czym dla bryły garażu podziemnego, ustala się dach płaski.

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1.MW/MN**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) usługi,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) drogi wewnętrzne;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDD oraz w odległości od 2,5 m do 9,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2. KDD,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,8 - w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub 1,6 w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,05,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 25% powierzchni działki budowlanej;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym, bliźniaczym lub szeregowym,
- b) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych, liczoną od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, wynoszącą 12,0 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, nie może przekraczać 4, w tym najwyższa kondygnacja winna stanowić poddasze użytkowe,
- d) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się usługi lokalizowane w parterach budynków,
- e) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, liczoną od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, wynoszącą 10,0 m,
- f) ustala się maksymalną wysokość obiektów o funkcji garażowej i gospodarczej, liczoną od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, wynoszącą 6,0m – w przypadku dachów spadzistych oraz 5,0 m – w przypadku dachów płaskich,
- g) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 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,
- h) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych wielorodzinnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją,
- i) ustala się następującą geometrię dachów budynków usługowych: 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,
- j) 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 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub ich imitacją z dopuszczeniem dachów płaskich.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren wód płynących;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) sieci infrastruktury technicznej,
 - b) urządzenia wodne,
 - c) dojścia i dojazdy do budynków.

5. 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 9,5 m do 12,0 m;

6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **2.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 5,5 m do 13,0 m.

7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1.KDW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren drogi wewnętrznej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniająca terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 5,0 m do 6,0 m.

8. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **2.KDW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren drogi wewnętrznej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniająca terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 8,0 m do 10,0 m, z poszerzeniem w rejonie placu do zawracania – zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13. 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 15%.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzegomia.

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

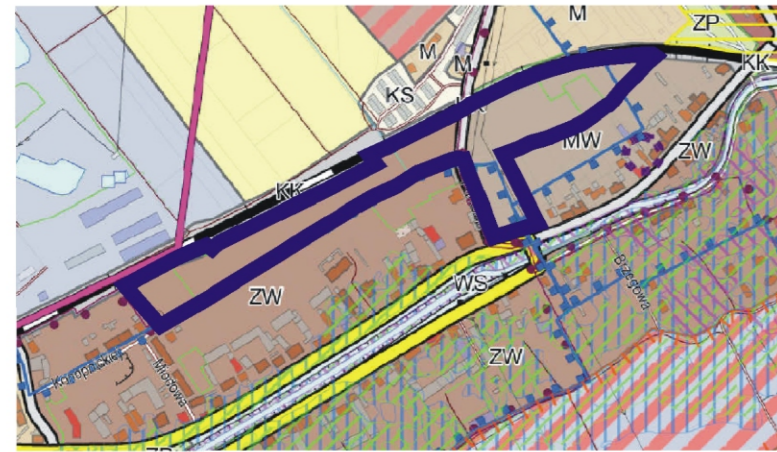
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strzegomiu

Tomasz Marczak

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE 3 ORAZ W OBRĘBIE 5 MIASTA STRZEGOM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRZEGOM

skala 1:10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

RYSUNEK ZMIANY PLANU
SKALA 1 : 1000

0 100m

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU
Z DNIA

LEGENDA:

- | | | | | |
|--|---|--|-------|---|
| | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU | | MW | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ |
| | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA | | MN/MW | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ |
| | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY | | KDD | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "D" - DOJAZDOWEJ |
| | GRANICA HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO PRZEDMIEŚCIA ŚREDNIOWIECZNEGO MIASTA | | KDW | TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH |
| | OBZAR OBSERWACJI I OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ HISTORYCZNEGO PRZEDMIEŚCIA ŚREDNIOWIECZNEGO MIASTA | | WP | TEREN WÓD PŁYNĄCYCH |

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Strzegomiu
z dnia.....2021 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH
DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE 3 ORAZ W OBRĘBIE 5 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.....2021 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W ZMIANIE
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW
POŁOŻONYCH W OBRĘBIE 3 ORAZ W OBRĘBIE 5 MIASTA STRZEGOM, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art.120 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) oraz 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.).

Zgodnie z ustaleniami zmiany planu zawartymi w treści uchwały, finansowanie planowanych inwestycji (w tym infrastruktury technicznej) odbywać się będzie w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Strzegomiu

z dnia.....2021 r.

dane przestrzenne

UZASADNIENIE

Uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 3 oraz w obrębie 5 miasta Strzegom

Zgodnie z uchwałą Nr 24/20 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 4 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 3 oraz w obrębie 5 miasta Strzegom, Burmistrz Strzegomia przystąpił do opracowania projektu ww. zmiany planu.

Celem opracowywanego projektu jest aktualizacja przyjętej polityki przestrzennej dla obszaru objętego planem, w zakresie określonych parametrów i wskaźników zabudowy. 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. 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 oraz 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, 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 zabytków archeologicznych oraz historycznych cech zabudowy w strefie ochrony konserwatorskiej, 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,
- wyłącznie spod 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 zaopatrzonego 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 zgłaszania wniosków do projektu zmiany planu. Zawarto również informację, iż z dokumentacją sprawy można zapoznać się w siedzibie Urzędu Miejskiego. Na etapie wyłożenia do wglądu publicznego, 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 dotyczy obszaru położonego w strefie terenów zurbanizowanych wyposażonych w sieć wodociągową.
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 (projekcie) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
 3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
W planie 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 oraz zapewniania rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy stwierdzić, iż w zmiana planu nie dotyczy powyższej problematyki.
 - 3) W zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, należy stwierdzić, iż obszar planu położony jest pośród tkanki zurbanizowanej miasta.
 4. 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.
 5. 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 Rady Miejskiej w Strzegomiu w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegom oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została podjęta w dniu 29 października 2014 r. (Nr 85/14), i dopuszczono w niej sporządzanie zmian obowiązujących planów w wyniku uzasadnionych potrzeb oraz zamierzeń inwestycyjnych.
 6. Realizacja ustaleń planu miejscowego (w tym infrastruktury technicznej) odbywać się będzie w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy, budżetu gminy oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.
- W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską w Strzegomiu przedmiotowej uchwały.