

Projekt

z dnia 28 lutego 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU**

z dnia 2022 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie
3 miasta Strzegom**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn.zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r., poz. 741 z późn.zm.²⁾) oraz w związku z uchwałą Nr 24/21 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 3 miasta Strzegom, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzegom zatwierdzonego uchwałą Nr 62/20 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 28 sierpnia 2020 r. uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 3 miasta Strzegom.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego oznaczono na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu, przedstawiony na załączniku graficznym nr 1 w skali 1:1000;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne - załącznik nr 4.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty zabytkowe objęte ochroną postanowieniami planu;
- 6) obszar ograniczonego użytkowania związany z linią kolejową.

§ 2. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 3 miasta Strzegom;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiący integralną część planu;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone zostały w: Dz.U. z 2021 r. poz.1834

²⁾Zmiany tekstu jednolitego zostały ogłoszone w: Dz.U. z 2021 r. poz. 784, poz.922, poz.1873, poz. 1986

- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć funkcje, pod które przeznaczają się ograniczony liniami rozgraniczającymi teren;
- 5) **wskaźniku zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną dla nowej zabudowy od drogi dla danego terenu linię, która ogranicza fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, schodów, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków o wysięgu nie większym niż 1,5m.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się:

- 1) kształtowania krajobrazu, wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, zasad ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak ich występowania;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się linie zabudowy w odległości:

- 1) 8 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą (zlokalizowaną poza granicami opracowania);
- 2) 6 m od linii rozgraniczającej drogę KDW.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 3) uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności nie mogą wykraczać poza granice terenu lub lokalu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wymóg zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu MW/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie iż są zabytkami odkryte w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych;
- 2) ochronę obiektów zabytkowych oznaczonych na rysunku planu, dla których należy utrzymać historyczną formę obiektu: bryłę, geometrię i rodzaj pokrycia dachu.

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - powyżej 60°;
- 2) minimalną powierzchnię działki – 0,20 ha;
- 3) minimalną szerokość frontu działki dla terenów – 20 m.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się obszar ograniczonego użytkowania związany z linią kolejową w odległości 10 m od terenu kolejowego i 20 m od skrajnego toru, dla którego zakazuje się lokalizacji budynków i budowli nie związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowej oraz obsługą przewozu osób i rzeczy.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez drogę publiczną zbiorczą (zlokalizowaną poza granicami opracowania planu) oraz drogę wewnętrzną, podłączone do istniejącego układu komunikacyjnego;
- 2) minimalną liczbę miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,5 m.p./mieszkanie;
- 3) minimalną liczbę miejsc postojowych dla zabudowy usługowej - 1 m.p./30 m²p.u.;
- 4) minimalną liczbę miejsc postojowych dla zabudowy produkcyjnej – 1 m.p./50 m²p.u.;
- 5) minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) realizację miejsc postojowych jako stanowiska terenowe, garażowe lub w formie parkingów.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dopuszcza się rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej; możliwość odprowadzenia wód opadowych do istniejących cieków i rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi, na teren nieruchomości lub zastosowanie rozwiązań indywidualnych służących zatrzymaniu wód w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci rozdzielczych średniego i niskiego napięcia;
- 5) modernizacja i rozbudowa sieci rozdzielczych na terenach przeznaczonych pod zabudowę w postaci linii kablowych lub linii napowietrznych;
- 6) możliwość lokalizacji budynku stacji transformatorowej w odległości min 1,5 m od granicy działki niezależnie od nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 11. Dla terenu **MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
 - c) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 10 - 45°;
 - d) układ połączeń dachowych – symetryczny;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 1 do 2;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%.

§ 12. Dla terenu **P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjna i składowa, usługi, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 20 m;
 - b) maksymalna wysokość budowli – 40 m;
 - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5;

d) dachy dowolne;

3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1;

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%.

§ 13. Dla terenu **KDW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu od 5,5 m do 10 m.

§ 14. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów niewydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej.

§ 15. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów niewydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej.

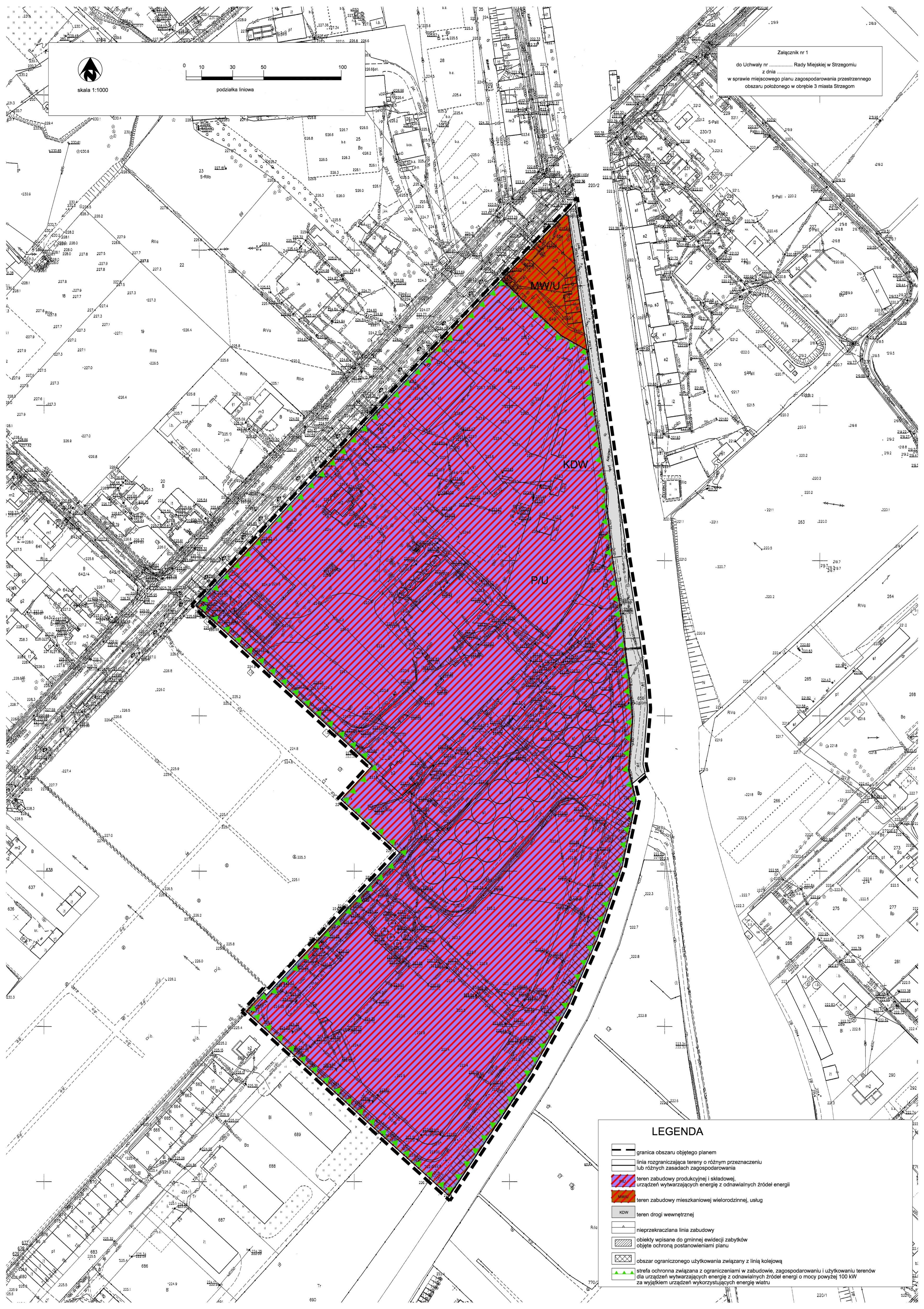
§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 20%.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strzegomia.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strzegomiu

Piotr Szmidt



Załącznik nr 1
do Uchwały nr Rady Miejskiej w Strzegomiu
z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w obrębie 3 miasta Strzegom

skala 1:1000

0 10 30 50 100

podziarka liniowa

LEGENDA

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- teren zabudowy produkcyjnej i składowej, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług
- teren drogi wewnętrznej
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną postanowieniami planu
- obszar ograniczonego użytkowania związany z linią kolejową
- strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Strzegomiu

z dnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 3 miasta Strzegom.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 3 miasta Strzegom był wyłożony do publicznego wglądu w dniach 20.12.2021 r.- 10.01.2022 r. z możliwością wnoszenia do dnia 24.01.2022 r. uwag do planu.

W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Strzegomiu

z dnia 2022 r.

**Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy
ustalonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w obrębie 3 miasta Strzegom**

Zapisy zmiany planu nie wpływają na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i wymagają finansowania z budżetu gminy.

Celem zmiany planu jest korekta przeznaczeń terenów oraz umożliwienie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Strzegomiu

z dnia 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE

Rada Miejska w Strzegomiu podjęła uchwałę Nr 24/21 z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 3 miasta Strzegom. Celem planu jest korekta przeznaczeń terenów oraz umożliwienie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW.

Dla obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie 3 miasta Strzegom przyjęty uchwałą Nr 10/13 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 30.01.2013 r.

Sporządzony projekt zmiany planu wyczerpuje określony w przedmiotowej uchwale zakres problematyki oraz jest zgodny z kierunkiem rozwoju obszaru objętego planem, przewidzianym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Strzegom zatwierdzonym uchwałą Nr 62/20 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 28 sierpnia 2020 r.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe

Wymagania dotyczące zachowania ładu przestrzennego zostały spełnione poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych leśnych

Wymagania ochrony środowiska zostały spełnione poprzez ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, uregulowanie gospodarki wodno - ściekowej oraz zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Teren objęty planem nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały spełnione poprzez wyznaczenie obiektów objętych ochroną konserwatorską.

Na obszarze objętym planem brak jest dóbr kultury współczesnej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały spełnione poprzez rozbudowę istniejących sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dla obsługi terenu objętego planem oraz ustalenie linii zabudowy od linii rozgraniczających drogi. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały spełnione poprzez zapewnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi minimalnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni

Obszar objęty zmianą planu w sposób maksymalny wykorzystywał będzie przestrzeń, ustalenia obowiązującego planu – zabudowa produkcyjna i składowa, zostały uzupełnione o możliwość rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

Prawo własności

Zapisy planu miejscowego nie ograniczają swobody w wykonywaniu prawa własności oraz nie ograniczają korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zapisy planu miejscowego nie wpływają na nieruchomości niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, a przede wszystkim na drogi publiczne, linie kolejowe, wodne szlaki komunikacyjne, obiekty wojska, policji, straży granicznej.

Potrzeby interesu publicznego.

Zapisy planu miejscowego nie mają wpływu na potrzeby interesu publicznego - cele publiczne o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponad lokalnym (powiatowym, wojewódzkim, krajowym), a w szczególności na wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, ich budowę i utrzymywanie, budowę i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, urządzeń służących ochronie środowiska, ochronę nieruchomości stanowiących dobra kultury, budowę obiektów ochrony zdrowia.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały spełnione poprzez dopuszczenie realizacji na terenie objętym planem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

Zapisy planu miejscowego nie ograniczają rozwoju sieci szerokopasmowych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Spółeczeństwo miało możliwość składania wniosków do przedmiotowej zmiany planu miejscowego, które składać można było do 7 czerwca 2021 r. Zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą planu zostało także zapewnione poprzez wyłożenie zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 20.12.2021 r. do 10.01.2022 r., możliwość udziału w dyskusji publicznej na rozwiązaniach przyjętymi w planie miejscowym zorganizowanej w dniu 01.01.2022 r. i możliwość składania do dnia 24.01.2022 r. uwag do zmiany planu.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez udokumentowanie dotychczasowych czynności formalno – prawnych.

Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostało spełnione poprzez zapisy planu miejscowego dotyczące rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej na obszarze objętym planem.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Obszar objęty zmianą planu stanowi głównie grunty będące własnością prywatną, przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, zabudowę produkcyjną i składową oraz usługi, drogi, jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzegom. W terminie wyznaczonym przez Burmistrza Strzegomia w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego nie złożono w wyznaczonym terminie żadnych wniosków. Sporządzona została prognoza oddziaływania ustaleń planu miejscowego na środowisko, która nie wykazała negatywnego oddziaływania na środowisko.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego

Zapisy zmiany planu nie będą wpływały na transportochłonność układu przestrzennego. Zmiana planu poza korektą przeznaczeń terenów umożliwi rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu

Zmiana planu nie wyznacza nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w planie obowiązującym wyznaczone zostały przy drodze, na której prowadzony jest transport zbiorowy – Aleja Wojska Polskiego.

Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów nie zostanie ograniczone ustaleniami planu. Zmiana planu umożliwia, na terenie nią objętym, realizację ścieżek rowerowych.

Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy

Zmiana planu nie wyznacza nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, wprowadza jedynie korekty obowiązujących przeznaczeń oraz umożliwia rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię odnawialnych źródeł energii.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Uchwalenie zmiany planu miejscowego będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne. Korekta przeznaczenia terenów i możliwość rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii przyczyni się do wzrostu podatku od nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, zasadnym jest uchwalenie przedmiotowej zmiany planu.