

Projekt

z dnia 7 czerwca 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU**

z dnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów
położonych w obrębie wsi Goczaków Górny, w gminie Strzegom**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 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 2022 r., poz. 503), w związku z uchwałą Nr 17/17 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 31 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Goczaków Górny, w gminie Strzegom, po stwierdzeniu, iż projekt zmiany planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegom, uchwalonego 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 wsi Goczaków Górny, w gminie 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;
- 4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 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, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz.U. z 2022 r. poz. 583, poz. 1005

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolami: MN, KDW, R/ZL, ZL, R.

§ 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), dojeżdża 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) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) 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;
- 7) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć ustalony w zmianie planu przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie danego terenu;
- 8) 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;
- 9) stanowisku postojowym – należy przez to rozumieć miejsce postojowe zewnętrzne oraz miejsce postojowe w garażu;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 11) 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 symbolem KDW - tereny dróg wewnętrznych – tereny przeznaczone pod lokalizację dróg wewnętrznych;
- 3) tereny oznaczone symbolem R - tereny rolnicze – tereny gruntów ornych, łąk i pastwisk, z możliwością lokalizacji urządzeń melioracyjnych, stawów hodowlanych, dróg transportu rolnego;

- 4) tereny oznaczone symbolem R/ZL – tereny rolnicze z możliwością zalesienia – tereny gruntów ornych, łąk i pastwisk, z możliwością lokalizacji urządzeń melioracyjnych, stawów hodowlanych, dróg transportu rolnego oraz z możliwością zalesienia gruntu;
- 5) tereny oznaczone symbolem ZL - tereny lasów – tereny lasów i gruntów leśnych, przeznaczone do celów prowadzenia gospodarki leśnej.

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) 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;
- 2) za zgodne ze zmianą planu uznaje się realizację lukarn oraz okien pościowych;
- 3) ustalenia szczegółowe w zakresie geometrii dachu, określone w § 12, 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°;
- 4) ustala się maksymalną wysokość kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej wynoszącą 6,0 m;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych w ramach zespołu zabudowy bliźniaczej, 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 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;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów nowo wydzielanych działek wynoszącą 16,0 m;
- 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 zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze zmiany planu dopuszcza się przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) w ramach infrastruktury towarzyszącej, w terenach oznaczonych symbolem MN, 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 z dopuszczeniem instalacji zbiornikowych,

d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego, 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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 w zakresie ochrony powietrza.

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

- 1) obszary objęte zmianą planu powiązane są z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę powiatową nr 2791D;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku zmiany planu drogi wewnętrzne, których lokalizację dopuszczono w ustaleniach szczegółowych;
- 3) obowiązują następujące parametry dróg, o których mowa w pkt 2:
 - a) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, dla których ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 5,0 m,
 - b) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych o długości przekraczającej 50m, obowiązuje realizacja placów do zawracania, o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m;
- 4) w rejonie skrzyżowań należy stosować trójkąty widoczności, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 5) 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 wydzielania w budynku mieszkalnym jednorodzinny lokal użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 30m² 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 przypadające na każde 5 stanowisk, lecz nie mniej niż 1 stanowisko.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) budynki garażowe i gospodarcze, infrastruktura techniczna,
- b) drogi wewnętrzne;

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

a) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą:

- 800m² w przypadku lokalizacji zabudowy wolnostojącej,
- 400m² w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej,

b) ustala się oznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w terenie 1.MN w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2.KDW z miejscowym zmniejszeniem odległości w rejonie placu do zawracania do 3,75 m oraz w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej,
- w terenie 2.MN, w odległości od 4,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 3.KDW oraz w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowo – zachodniej.

c) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 50% 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 30% powierzchni działki budowlanej;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,

b) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych, wynoszącą 9,0 m,

c) ustala się maksymalną wysokość budynków i wiat o funkcji garażowej, i gospodarczej, 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/ZL, 2.R/ZL, 3R/ZL dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze z możliwością zalesienia;

2) zagospodarowanie uzupełniające terenu: w przypadku rolniczego użytkowania terenu - drogi transportu rolnego, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z produkcją rolniczą.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny lasów;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: wody powierzchniowe.

4. 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) zagospodarowanie uzupełniające terenu: drogi transportu rolnego, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z produkcją rolniczą.

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1.KDW, 2.KDW, 3.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: ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem zmiany planu:
 - a) 1.KDW - 10,0 m,
 - b) 2.KDW - 8,0 m, zakończona placem do zawracania o wymiarach: 12,5 m x 12,5 m,
 - c) 3.KDW - 8,0 m.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13. Ustala się 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, w wysokości 15% dla terenów oznaczonych symbolem MN oraz 1% dla pozostałych terenów.

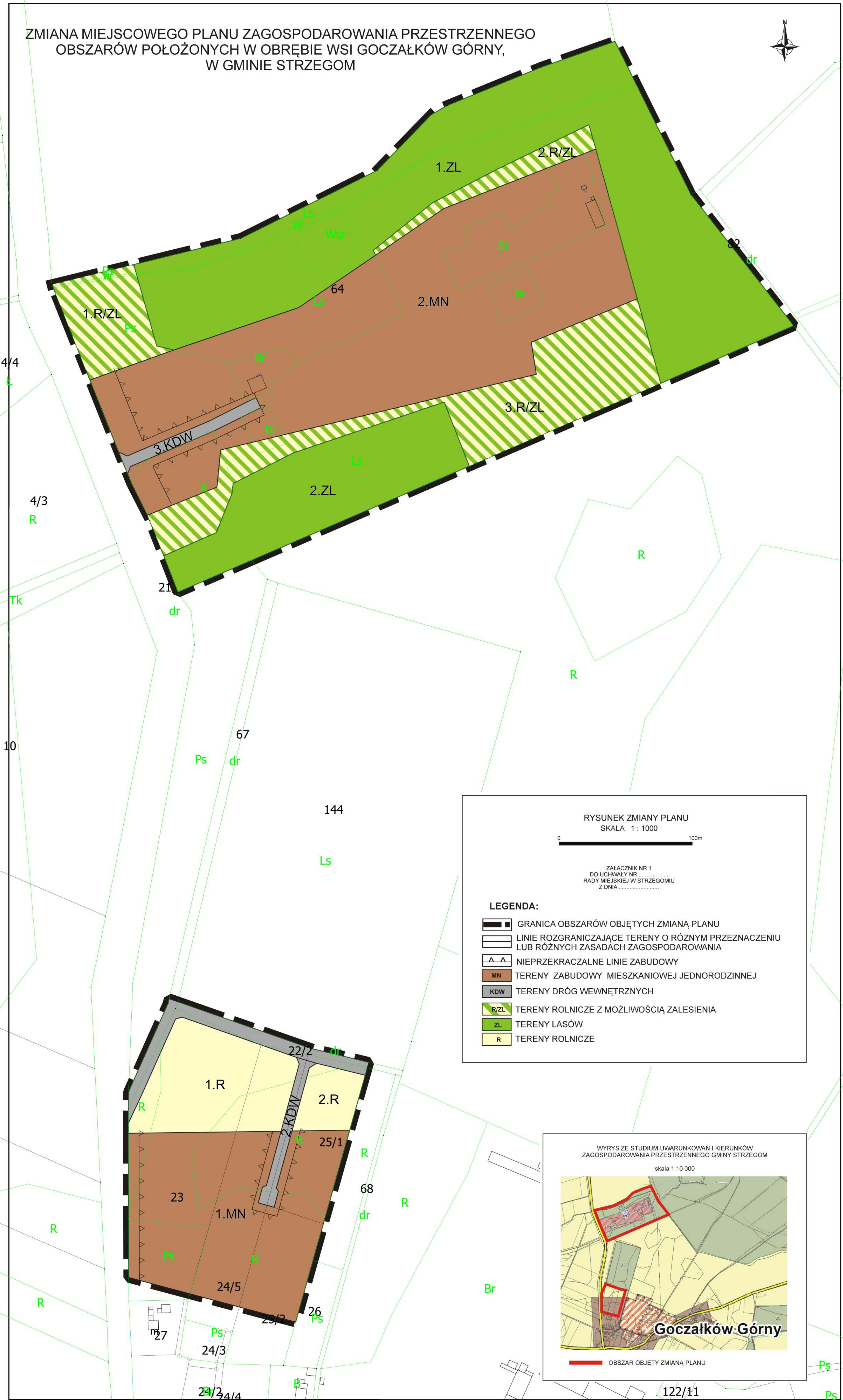
§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzegomia.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strzegomiu

Piotr Szmidt

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE WSI GOCZAŁKÓW GÓRNY,
 W GMINIE STRZEGOM



RYSUNEK ZMIANY PLANU
 SKALA 1 : 1000

0 100m

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

LEGENDA:

- GRANICA OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- R/ZL TERENY ROLNICZE Z MOŻLIWOŚCIĄ ZALESIENIA
- ZL TERENY LASÓW
- R TERENY ROLNICZE



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Strzegomiu

z dnia 2022 r.

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY PLANU

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 2022 r., poz. 503).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Strzegomiu
z dnia 2022 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W ZMIANIE PLANU, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH
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 2021 r., poz. 1372 i 1834), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Strzegomiu
z dnia.....2022 r.

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Goczałków Górny, w gminie Strzegom

Zgodnie z uchwałą Nr 17/17 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 31 stycznia 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Goczałków Górny, w gminie Strzegom, Burmistrz Strzegomia przystąpił do opracowania projektu ww. zmiany planu.

Celem opracowywanego projektu jest aktualizacja przyjętej polityki przestrzennej dla wsi Goczałków Górny, określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uporządkowanie zapisów obecnie obowiązującego na obszarze wsi planu 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. 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 2022r., poz. 503). W toku procedury planistycznej, podzielono opracowanie na dwie części z uwagi na pilną potrzebę uchwalenia planu dla działki nr 127 związanej z lokalizacją usług publicznych oraz dwóch odcinków dróg wewnętrznych. Dla ww. obszarów zmiana planu została uchwalona we wcześniejszym terminie.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
 - 1) 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.
 - 2) 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.
 - 3) 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.
 - 4) 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. 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.
 - 5) 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.
 - 6) Wymagania dotyczące praw własności.

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

- 7) Wymagania dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w procedurze planu wystąpiono o wnioski do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Ze względu na położenie obszaru opracowania oraz przeznaczenie funkcjonalne terenów, nie występuje na obszarze planu przedmiotowa problematyka.

- 8) Wymagania dotyczące potrzeb interesu publicznego.

Na obszarze planu przedmiotowa problematyka.

- 9) 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, w na obszarze planu dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej.

- 10) 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.

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

Przedmiotowy plan wprowadza nowe tereny inwestycyjne, w rejonie 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 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 zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy stwierdzić, iż plan nie obejmuje terenów publicznej komunikacji, w związku z czym, powyższa problematyka nie występuje.
 - 3) 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 rejonie tkanki zurbanizowanej miejscowości lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie.
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 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.
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 nie zaprojektowano inwestycji, które zgodnie z przepisami odrębnymi stanowią zadania gminy finansowane z budżetu gminy.