

Projekt

z dnia 13 grudnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU**

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów
położonych w obrębie 3 miasta Strzegom – obszar A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 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 2023 r., poz. 977 z późn.zm.²⁾), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr 50/22 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 15 czerwca 2022 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 89/22 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 24 listopada 2022 r., Rada Miejska w Strzegomiu uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

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

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna zmiany planu w skali 1:1000 będąca integralną częścią uchwały, stanowiąca 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 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 2023 r. poz. 572, 1463,1688

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz.U. z 2023 r. po. 1506, 1597, 1688, 1890,2029

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione w części graficznej 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) historyczny układ urbanistyczny – przedmieścia wraz z zabudową przemysłową, wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 5) strefa obserwacji archeologicznej;
- 6) budynek zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolem MW-U.

§ 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) **budynkach pomocniczych** – należy przez to rozumieć towarzyszące budynki o funkcji garażowej lub gospodarczej, budynki magazynowe związane z prowadzoną działalnością usługową w ramach podstawowego przeznaczenia terenu;
- 3) **obiektach pomocniczych** – należy przez to rozumieć wiaty i zadaszenia;
- 4) **budynkach usługowo - mieszkalnych** – należy przez to rozumieć budynki o funkcji usługowej z możliwością wydzielania lokali mieszkalnych;
- 5) **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, dojścia oraz dojazdy do budynków i innych obiektów;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej zmiany planu linię, której nie mogą przekraczać: zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanych budynków, słupy podcieni budynków, słupy konstrukcyjne wiat, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej oraz elementów konstrukcyjnych garażu podziemnego zagłębionego w gruncie;
- 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 w części graficznej zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 12) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni pod nadziemnymi częściami budynków, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian, w stosunku do powierzchni działki budowlanej, bez wliczania powierzchni garaży podziemnych.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) teren oznaczony symbolem **MW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków zamieszkania zbiorowego, budynków usługowo – mieszkalnych, budynków usługowych, z możliwością realizacji garaży

podziemnych, wraz z towarzyszącymi budynkami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą towarzyszącą, parkingami oraz z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo - rekreacyjnych, placów zabaw, dróg rowerowych oraz zieleni urządzonej;

- 2) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu) – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą towarzyszącą oraz z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo - rekreacyjnych, placów zabaw, dróg rowerowych oraz zieleni urządzonej;
- 3) **tereny infrastruktury technicznej** (w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu) – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska oraz przyrody, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym zmianą planu wskazuje się teren MW-U zaliczony do terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 2) ustala się zakaz prowadzenia działalności usługowej związanej z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi, obiektów handlu hurtowego oraz zakładów kamieniarskich, a także zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną.

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

- 1) obejmuje się ochroną, budynek zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) w odniesieniu do obiektu, o którym mowa w pkt 1, obowiązuje:
 - a) w przypadku przebudowy budynku, nakaz zachowania wartości zabytkowych, tj. bryły, pierwotnego pokrycia dachu, układu i wystroju elewacji, pierwotnej formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz elementów wnętrza,
 - b) zakaz zmiany wyglądu w sposób niezgodny ze stylem obiektu w zakresie stosowanych materiałów zewnętrznych i kolorystyki,
 - c) w przypadku remontu, nakaz zachowania lub otworzenia historycznego rodzaju pokrycia dachowego w przypadku dachu spadzistego, w zakresie formy i materiału, oraz nakaz zachowania i odtworzenia historycznych podziałów, detalu i kolorystyki elewacji budynku,
 - d) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej, nakaz zachowania historycznych cech stolarki okiennej i drzwiowej w postaci podziału, proporcji, koloru i głębokości osadzenia,
 - e) przy wymianie zabudowy, nakaz nawiązania nową zabudową do ogólnych gabarytów i kształtu bryły wymienianej zabudowy, w tym rodzaju pokrycia dachu;
- 3) teren 1MW-U położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego – przedmieścia wraz z zabudową przemysłową, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, w granicach którego obowiązuje:
 - a) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania i kompozycji zieleni, układu dróg, linii zabudowy, podziału działek i sposobu ich zagospodarowania,
 - b) uwzględnianie istniejących związków przestrzennych przy działalności inwestycyjnej, z preferencją działań stanowiących rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących relacji pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
 - c) nakaz restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów,

- d) pierwszeństwo działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych w odniesieniu do przyrodniczych elementów krajobrazu, historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych,
 - e) ukierunkowanie form zainwestowania na harmonijne wpisanie ich w otaczający krajobraz, wyłączając możliwość realizacji inwestycji wielkopowierzchniowych oraz wymagających znacznych przeobrażeń krajobrazu,
 - f) utrzymanie krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym, uwolnienie obszaru od elementów dysharmonizujących, rekultywowanie terenów zniszczonych,
 - g) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i ukształtowania brył budynków, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
 - h) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych, blachodachówki i blachy trapezowej jako pokryć dachowych,
 - i) nakaz stosowania historycznego rodzaju pokrycia dachowego i kolorystyki;
- 4) teren 1MW-U położony jest w granicach wpisanej do gminnej ewidencji zabytków, strefy obserwacji archeologicznej, w obrębie której ochronie konserwatorskiej podlegają nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem.

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

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą 500 m²;
- 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.

§ 9. 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 oraz budowę nowych obiektów, budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się sposób zaopatrzenia budynków w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - 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,
 - ustala się sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych, albo zagospodarowania w granicach własnych działki,
 - 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 źródeł energii z uwzględnieniem ograniczeń określonych w § 11 pkt 4 lit. i).

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

- 1) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1 stanowisko postojowe przypadające na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokali usługowych, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 100m² powierzchni lokalu usługowego, jednak nie mniej niż jedno stanowisko,
 - b) dla budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku, jednak nie mniej niż jedno stanowisko,
 - c) dla budynków usługowo - mieszkalnych - 1 stanowisko postojowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny, a także 1 stanowisko postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku związanej z funkcją usługową, jednak nie mniej niż jedno stanowisko,
 - d) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 stanowiska postojowe w obrębie działki budowlanej, przypadające na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym jednorodzinny lokal użytkowy, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 30m² powierzchni lokalu użytkowego - jednak nie mniej niż 1 stanowisko,
 - e) dla budynków lub terenów, dla których obowiązujące przepisy ustalają taką konieczność: ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wynoszącą min. 1 stanowisko postojowe na każde 10 stanowisk, jednak nie mniej niż jedno stanowisko, realizowane jako stanowisko zewnętrzne lub garażowe;
- 2) dopuszcza się zapewnienie niezbędnych miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycyjnego bądź innej działce, do której inwestor posiada tytuł prawny lub zawarł stosowną umowę z jej właścicielem.

Rozdział 3.

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

§ 11. Wyznacza się teren oznaczony w części graficznej zmiany planu symbolem **1MW-U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 80%,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 4,8,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,02,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jako zgodne z linią rozgraniczającą terenu od strony południowo - wschodniej oraz zachodniej,

- b) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowo – mieszkalnych i usługowych, wynoszącą 18,0m,
- c) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wynoszącą 12,0m,
- d) ustala się maksymalną wysokość budynków i obiektów pomocniczych oraz budynków infrastruktury technicznej wynoszącą 6,0m – w przypadku dachów spadzistych oraz 4,5m – w przypadku dachów płaskich,
- e) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 25° do 50°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
- f) w zakresie materiałów i kolorystyki pokrycia dachów spadzistych budynków, obowiązują ustalenia określone w § 7,
- g) za zgodne ze zmianą planu uznaje się realizację lukarn oraz okien połaciowych,
- h) ustala się maksymalną wysokość budowli wynoszącą 20,0 m,
- i) w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru oraz urządzeń fotowoltaicznych,
- j) ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m².

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12. 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 30%.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzegomia.

§ 14. 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 PRZEMISŁOWO-USŁUGOWEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE 3 MIASTA STRZEGOMIA

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
 Rady Miejskiej w Strzegomiu
 z dnia 2023 r.

SKALA 1:1000



CZĘŚĆ GRAFICZNA ZMIANY PLANU

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

Załącznik graficzny sporządzony na mapie wektorowej
 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i
 kartograficznego, udostępniona przez
 Starostę Powiatu Świdnickiego.
 Układ współrzędnych - PL 2000 - EPSG 2176

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRZEGOM
 SKALA 1:10 000

OBSZARY ZAINWESTOWANIA GMINY:

AUC - ZABUDOWA ŚRÓDMIEJSKA

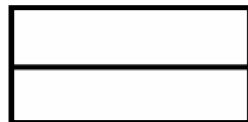


Granica obszaru objętego zmianą planu

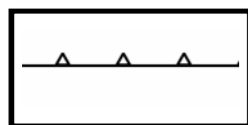
LEGENDA:



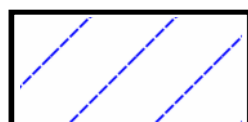
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
 LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



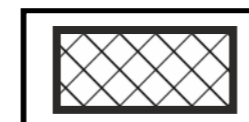
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



HISTORYCZNY UKŁAD URBANISTYCZNY - PRZEDMIEŚCIA
 WRAZ Z ZABUDOWĄ PRZEMYSŁOWĄ, WPISANY
 DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW



STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ



BUDYNEK ZABYTKOWY WPISANY DO GMINNEJ
 EWIDENCJI ZABYTKÓW



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 WIELORODZINNEJ LUB USŁUG

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Strzegomiu
z dnia.....2023 r.

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

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn.zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Strzegomiu
z dnia.....2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH
W ZMIANIEMIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE 3 MIASTA STRZEGOM – OBSZAR A, 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 z zakresu infrastruktury technicznej 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 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn.zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn.zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Strzegomiu
z dnia.....2023 r.

Dane przestrzenne

Uzasadnienie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie 3 miasta Strzegom – obszar A

Zgodnie z uchwałą Nr 50/22 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 15 czerwca 2022 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 określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uporządkowanie zapisów obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Rozwiązania zawarte w sporządzonej zmianie planu (zwanej dalej w skrócie planem), zgodne są z polityką przestrzenną Gminy, określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Strzegom. 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 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Obszar objęty zmianą planu, z uwagi na istotny interes społeczny, został podzielony na dwa obszary (A i B), w związku z przedłużającą się procedurą uzgodnień, co pozwoliło na szybsze zakończenie procedury dla jednego z obszarów objętego planem. Projekt zmiany planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegom, wprowadzonego uchwałą Nr 89/22 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 24 listopada 2022 r.

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 mieszkaniowo-usługowej), 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. Wprowadzono zapisy uwzględniające ochronę obiektów i obszarów chronionych konserwatorsko.
 - 4) Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

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 ustalenie obowiązku zapewnienia 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 mieszkaniowych oraz aktywności gospodarczej, 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, nie występuje na obszarze planu przedmiotowa problematyka.

- 8) Wymagania dotyczące potrzeb interesu publicznego.

Na obszarze planu przedmiotowa problematyka nie występuje.

- 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 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. Analogicznie podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz publikację ogłoszeń w prasie i Biuletynie Informacji Publicznej. Poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości zgłaszania uwag do projektu planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto w toku wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego, zorganizowana została dyskusja publiczna dotycząca ustaleń 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 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 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.
- 2) w zakresie zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy stwierdzić, iż w planie dopuszczono realizację dróg rowerowych.
- 3) W zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, należy stwierdzić, iż teren inwestycyjny położony jest w rejonie tkanki zurbanizowanej miasta Strzegomia.
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.

Mając na uwadze powyższe podjęcie przedmiotowej uchwały należy uznać za zasadne.