

Projekt

z dnia 16 lipca 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU**

z dnia 16 lipca 2024 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów
położonych w obrębie 3 miasta Strzegom – Obszar B.1.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 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., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie 3 miasta Strzegom – Obszar B.1 - 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 4, w zmianie planu nie określa się:

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

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2024 poz. 721

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2023 r., poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739

§ 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) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie terenów kolejowych;
- 5) rodzaje przeznaczenia terenu oznaczone symbolami: MW, MN-MW-U, MW-U, U, U-P, KOP, KOG, KDD, KR, US-ZP, ZP.

§ 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 część graficzną zmiany planu w skali 1:2000, o której mowa w § 1 ust. 2 pkt 1;
- 3) **budynkach pomocniczych** – należy przez to rozumieć towarzyszące budynki i wiaty o funkcji garażowej lub gospodarczej, oranżerie, a także budynki magazynowe związane z prowadzoną działalnością usługową w ramach podstawowego przeznaczenia terenu;
- 4) **obiektach pomocniczych** – należy przez to rozumieć wiaty i zadaszenia;
- 5) **budynkach usługowo - mieszkalnych** – należy przez to rozumieć budynki o funkcji usługowej z możliwością wydzielania lokali mieszkalnych,
- 6) **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) z uwzględnieniem ograniczeń określonych w § 6 pkt 12, dojazdu oraz dojazdu do budynków i innych obiektów;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku zmiany planu linię, której nie mogą przekraczać: zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanych budynków, słupy podcieni budynków, słupy konstrukcyjne wiat oraz panele fotowoltaiczne, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej oraz elementów konstrukcyjnych garażu podziemnego zagłębionego w gruncie;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony w zmianie planu jako jedyny lub przeważający w określonym terenie;
- 10) **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;
- 11) **stanowisku postojowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe zewnętrzne oraz miejsce postojowe w garażu;
- 12) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 13) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni 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) tereny oznaczone symbolem **MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków zamieszkania zbiorowego z możliwością realizacji garaży podziemnych, wraz z towarzyszącymi budynkami i obiektami

pomocniczymi, infrastrukturą towarzyszącą oraz z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo - rekreacyjnych, placów zabaw, dróg rowerowych oraz zieleni urządzonej;

- 2) tereny oznaczone symbolem **MN-MW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług** – 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 i zieleni urządzonej lub obiektów realizowanych w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o której mowa w pkt 1, lub obiektów realizowanych w ramach zabudowy usługowej, o której mowa w pkt 4, z dopuszczeniem lokalizacji budynków usługowo – mieszkalnych oraz garaży i parkingów realizowanych dla potrzeb obsługi budynków lokalizowanych w sąsiednich terenach budowlanych;
- 3) teren oznaczony symbolem **MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług** – teren przeznaczony pod lokalizację obiektów realizowanych w ramach zabudowy, o której mowa w pkt 1 lub zabudowy, o której mowa w pkt 4, z dopuszczeniem budynków usługowo - mieszkalnych;
- 4) teren oznaczony symbolem **U - teren usług** – teren przeznaczony pod lokalizację obiektów usługowych związanych z usługami publicznymi i komercyjnymi, wraz z towarzyszącymi budynkami i obiektami pomocniczymi, parkingami, placami ekspozycyjnymi i infrastrukturą towarzyszącą, z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo - rekreacyjnych, placów zabaw, dróg rowerowych oraz zieleni urządzonej;
- 5) teren oznaczony symbolem **U-P - teren usług lub produkcji przemysłowej, składów i magazynów** – teren przeznaczony pod lokalizację: budynków i obiektów usługowych, budynków, obiektów i instalacji produkcyjnych, składowych, magazynowych, wraz z towarzyszącymi budynkami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą towarzyszącą, placami składowymi, ekspozycyjnymi i manewrowymi, parkingami oraz infrastrukturą towarzyszącą, z dopuszczeniem prowadzenia działalności gospodarczej związanej z gospodarką odpadami innymi niż niebezpieczne i demontażem pojazdów mechanicznych oraz z możliwością lokalizacji dróg rowerowych i zieleni urządzonej;
- 6) teren oznaczony symbolem **KOP – teren parkingu** – teren przeznaczony pod parking wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz z możliwością lokalizacji dróg rowerowych oraz zieleni urządzonej;
- 7) teren oznaczony symbolem **KOG – teren garaży** – teren przeznaczony pod zespoły garaży z możliwością lokalizacji budynków gospodarczych lub garażowo gospodarczych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz z możliwością lokalizacji dróg rowerowych oraz zieleni urządzonej;
- 8) teren oznaczony symbolem **US-ZP - teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej** - ogólnodostępny teren przeznaczony pod zagospodarowanie usługami sportu i rekreacji, zielenią o charakterze parkowym lub izolacyjnym, z możliwością lokalizacji: obiektów małej architektury, budowli i rzeźb, urządzeń sportowo - rekreacyjnych, placów zabaw oraz dróg rowerowych;
- 8) teren oznaczony symbolem **ZP - teren zieleni urządzonej** – ogólnodostępny teren przeznaczony pod zagospodarowanie zielenią o charakterze parkowym lub izolacyjnym, z możliwością lokalizacji: obiektów małej architektury, budowli i rzeźb, urządzeń sportowo - rekreacyjnych, placów zabaw oraz dróg rowerowych;
- 9) tereny oznaczone symbolem **KDD - tereny dróg dojazdowych** – tereny pasa drogowego drogi publicznej klasy D, wraz z urządzeniami wodnymi oraz drogowymi obiektami inżynierskimi w miejscach krzyżowania się z terenami wód powierzchniowych płynących oraz terenami kolejowymi;
- 10) teren oznaczony symbolem **KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej** – teren pasa drogowego drogi wewnętrznej.

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu;

- 2) wyznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowych oraz rozbudowywanych części istniejących budynków oraz wiat, a także wolnostojących paneli fotowoltaicznych;
- 3) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 4, 5, 6;
- 4) w przypadku rozbudowy, nad rozbudowywanymi częściami budynków należy stosować dachy o geometrii odpowiadającej formie dachu budynku rozbudowywanego, za wyjątkiem następujących elementów budynków: wykuszy dachowych, lukarn, zadaszeń tarasów, werand i wiatrołapów;
- 5) w przypadku remontu lub przebudowy dachu istniejących budynków niewpływającej na jego geometrię, dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachu oraz jego pokrycia;
- 6) określone w zmianie planu ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków dotyczą głównych połączeń dachu, nie dotyczą następujących elementów budynków: jak wykusze dachowe, lukarny, przykrycia tarasów, werandy, wiatrołapy, wbudowane garaże;
- 7) za zgodne ze zmianą planu uznaje się realizację lukarn oraz okien połączeniowych;
- 8) w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej, obowiązuje zasada zachowania symetrii podstawowych elementów rozplanowania rzutu obiektu, układu elewacji (rozplanowania i proporcji otworów okiennych i drzwiowych) oraz jednakowej geometrii dachu;
- 9) ustalenia szczegółowe w zakresie geometrii dachu, określone w niniejszej uchwale, nie dotyczą kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się następującą geometrię dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połączenia do 45°;
- 10) ustala się maksymalną wysokość kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej wynoszącą 6,0 m;
- 11) na obszarze objętym zmianą planu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się maksymalną wysokość budowli wynoszącą 20,0 m;
- 12) w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, na obszarze zmiany planu obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z energii słonecznej o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem ZP,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z energii słonecznej innych niż wolnostojące, bez ograniczeń w zakresie mocy,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
 - d) zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, pokrywa się z granicami realizowanych inwestycji;
- 13) na obszarze zmiany planu ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m²;
- 14) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych 1,5 m od granicy działki budowlanej, a także na granicy działki budowlanej w przypadku, jeśli na sąsiedniej działce zlokalizowany jest budynek pomocniczy położony na granicy działki lub jeśli inwestycja obejmuje jednoczesną budowę budynków pomocniczych na działkach sąsiednich;
- 15) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych.

§ 7. 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 tereny:
 - a) oznaczone symbolem MW – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zamieszkania zbiorowego,
 - b) oznaczone symbolami: MW-U, MN-MW-U – zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych;

- 2) w terenach oznaczonych symbolami: MW-U, MN-MW-U 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;
- 3) w terenie oznaczonym symbolem U ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlu hurtowego oraz zakładów kamieniarskich;
- 4) w terenie oznaczonym symbolem U-P ustala się zakaz lokalizacji: zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakładów kamieniarskich, a w odniesieniu do istniejącej funkcji związanej z gospodarką odpadami - uciążliwość prowadzonej działalności musi być ograniczona do granic nieruchomości, na której zlokalizowany jest zakład, przy czym ustala się zakaz możliwości zmiany profilu działalności zakładu w zakresie gospodarki odpadami, związanej z demontażem pojazdów;
- 5) ustalone zakazy lokalizacji inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczą inwestycji w zakresie realizacji dróg, infrastruktury technicznej oraz urządzeń fotowoltaicznych.

§ 8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków, ochronie konserwatorskiej podlegają nawarstwienia archeologiczne – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą 800 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 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) 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, z uwzględnieniem ograniczeń określonych w § 6 pkt 12,
 - 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,
 - dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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 gospodarki odpadami: obowiązuje sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zaopatrzenie budynków w ciepło: w sposób uwzględniający ograniczenia wynikające z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego, z wykorzystaniem systemów grzewczych opartych na: energii elektrycznej, gazie, oleju opałowym, biopaliwach, drewnie i węglu - przy zastosowaniu technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, a także odnawialnych źródłach energii, z uwzględnieniem ograniczeń określonych w § 6 pkt 12.

§ 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: ul. Armii Krajowej, ul. Koszarową, ul. Kolejową, ul. Dworcową;
- 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, 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 jednorodzinnych: 2 stanowiska postojowe w obrębie działki budowlanej, przypadające na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym jednorodzinym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 30m² powierzchni lokalu użytkowego - jednak nie mniej niż 1 stanowisko,
 - b) 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,
 - c) dla budynków usługowych:
 - dla obiektów usług zdrowia i opieki społecznej – 1 stanowisko postojowe przypadające na każde 200m² powierzchni obiektów usługowych,
 - dla pozostałych usług: 1 stanowisko postojowe na każde 100m² powierzchni obiektów usługowych, jednak nie mniej niż jedno stanowisko,
 - d) dla budynków usługowo - mieszkalnych - 1 stanowisko postojowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny, a także 1 stanowisko postojowe na każde 100m² powierzchni obiektów usługowych związanej z funkcją usługową, jednak nie mniej niż 3 stanowiska,
 - e) dla budynków produkcyjnych i magazynowych - 1 stanowisko postojowe na każdych 10 zatrudnionych pracowników, jednak nie mniej niż 1 stanowisko,
 - f) dla budynków, 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 1 miejsce postojowe, realizowane jako stanowisko zewnętrzne lub garażowe, a w przypadku dróg publicznych w strefach zamieszkania i strefach ruchu, ilość stanowisk należy realizować w liczbie określonej w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszcza się zapewnienie niezbędnych miejsc postojowych w obrębie terenu inwestycyjnego bądź innej działce usytuowanej w obrębie obszaru objętego zmianą planu, do której inwestor posiada tytuł prawny lub zawarł stosowną umowę z jej właścicielem.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, wyznacza się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie terenów kolejowych, której granice przebiegają w odległości 20,0 m od terenów kolejowych, w obrębie której obowiązują szczególne warunki i ograniczenia w sposobie ich zagospodarowania, w zakresie lokalizacji: budynków, budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania prac ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych związanych z transportem kolejowym.

§ 13. W zakresie obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KDD, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny usług,
 - b) tereny infrastruktury technicznej,
 - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 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, a w przypadku realizacji garażu podziemnego – 5,6,
 - 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,
 - e) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki budowlanej pokrywającej się z linią rozgraniczającą terenów: 2MW i 3MW;
 - f) tereny 2MW i 3MW ustala się jako tereny zabudowy śródmiejskiej.
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych, wynoszącą 18,0m,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynków,
 - c) w przypadku realizacji garaży podziemnych, ustala się maksymalną wysokość wyniesienia bryły garażu podziemnego ponad naturalny poziom gruntu, wynoszącą 1,0m,
 - d) na stropodachu 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, parkingowej lub komunikacji pieszej i pieszo – jezdnej,
 - d) dopuszcza się realizację budynków i obiektów pomocniczych o maksymalnej wysokości 6,5 m - w przypadku dachów spadzistych oraz 5,0 m – w przypadku dachów płaskich,
 - e) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 50°,

g) ustala się następującą geometrię dachu budynków pomocniczych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45° lub dachy płaskie,

h) w zakresie materiałów i kolorystyki pokrycia dachów spadzistych budynków, ustala się obowiązek stosowania dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału imitującego dachówkę, w kolorze: matowym czerwonym, brązowym, lub grafitowym.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem: **1MN-MW-U**, **2MN-MW-U**, **3MN-MW-U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;**

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) tereny infrastruktury technicznej,

b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

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

a) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:

- 500 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- 400 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

- 250 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,

b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 80%,

c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 2,4,

d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,01,

e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% powierzchni działki budowlanej;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym, bliźniaczym lub szeregowym,

b) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wynoszącą 16,0 m,

c) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowo - mieszkalnych oraz usługowych, wynoszącą 12,0 m,

d) dopuszcza się realizację budynków i obiektów pomocniczych o maksymalnej wysokości 6 m w przypadku dachów spadzistych oraz 5,0 m – w przypadku dachów płaskich

e) 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 50°, z dopuszczeniem dachów płaskich,

f) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i usługowo - mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,

g) ustala się następującą geometrię dachów budynków pomocniczych: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,

h) w zakresie materiałów i kolorystyki pokrycia dachów spadzistych budynków, ustala się obowiązek stosowania dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału imitującego dachówkę, w kolorze: matowym czerwonym, brązowym, lub grafitowym.

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku 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,
 - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 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) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowo - mieszkalnych i usługowych, wynoszącą 18,0 m,
 - c) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynoszącą 12,0m,
 - d) dopuszcza się realizację budynków i obiektów pomocniczych o maksymalnej wysokości 6,5 m - w przypadku dachów spadzistych oraz 5,0 m – w przypadku dachów płaskich,
 - e) 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 50°,
 - f) ustala się następującą geometrię dachów budynków usługowych, usługowo – mieszkalnych i mieszkalnych jednorodzinnych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°,
 - g) ustala się następującą geometrię dachów budynków pomocniczych: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - h) w zakresie materiałów i kolorystyki pokrycia dachów spadzistych budynków, ustala się obowiązek stosowania dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału imitującego dachówkę, w kolorze: matowym czerwonym, brązowym, lub grafitowym.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren usług**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny infrastruktury technicznej,
 - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 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 2,0,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,02,

d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20%,

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym,

b) dopuszcza się wydzielenie maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych w budynku usługowym,

c) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, wynoszącą 12,0m,

d) dopuszcza się realizację budynków i obiektów pomocniczych o maksymalnej wysokości 7 m - w przypadku dachów spadzistych oraz 5,0 m – w przypadku dachów płaskich,

e) 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°,

f) ustala się następującą geometrię dachów budynków usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 25° do 45°,

g) ustala się następującą geometrię dachów budynków pomocniczych: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,

h) w zakresie materiałów i kolorystyki pokrycia dachów spadzistych budynków, ustala się obowiązek stosowania dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału imitującego dachówkę, w kolorze: matowym czerwonym, brązowym, lub grafitowym.

5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1U-P**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren usług lub produkcji przemysłowej, składów i magazynów;**

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a,

b) tereny infrastruktury technicznej,

c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

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 3,0

c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,01,

d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 10% powierzchni działki budowlanej;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się funkcję mieszkalną wyłącznie w postaci lokalu mieszkalnego wydzielonego w budynkach o funkcji produkcyjnej lub usługowej,

b) ustala się maksymalną wysokość budynków wynoszącą 16,0 m,

c) ustala się maksymalną wysokość budowli – 25,0 m,

d) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45° z dopuszczeniem zastosowania dachu częściowo realizowanego jako dach płaski a częściowo jako spadzisty.

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

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren parkingu;**

- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji budynków,
 - b) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren garaży**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej,
 - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 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 0,7,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,01,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków wynoszącą 6,0 m – w przypadku dachów spadzistych oraz 4,5 m - w przypadku dachów płaskich,
 - b) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

8. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem: **1ZP** dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zieleni urządzonej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej,
 - b) tereny komunikacji pieszo – rowerowej,
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 80% powierzchni terenu,
 - b) ustala się maksymalną wysokość budowli i rzeźb wynoszącą 10,5m.

9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **1US-ZP** dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej,
 - b) tereny komunikacji pieszo – rowerowej,
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50% powierzchni terenu;

b) ustala się maksymalną wysokość budowli i rzeźb wynoszącą 10,5m.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg dojazdowych**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej,
 - b) tereny komunikacji pieszo – rowerowej;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość dróg w liniach rozgraniczających (z możliwymi miejscowymi poszerzeniami lub zawężeniami zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) 1KDD – od 13,0m do 17,5m,
 - b) 2KDD – od 7,5m do 30,5m,
 - c) 3KDD - od 5,0 m do 23,0 m.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej,
 - b) tereny komunikacji pieszo – rowerowej;
- 3) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość terenu w liniach rozgraniczających: od 6,0m do 20,0m, możliwymi miejscowymi poszerzeniami lub zawężeniami zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

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

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MW, MN-MW-U, MW-U, U;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzegomia.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strzegomiu

Zbigniew Suchyta

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE 3 MIAST

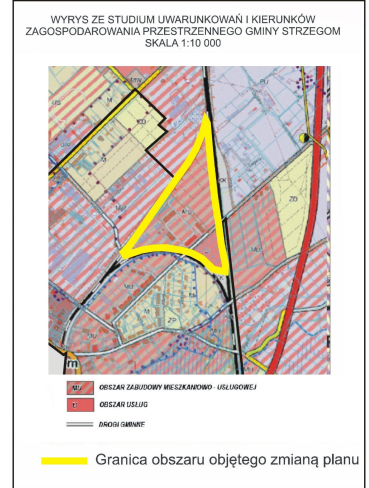
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
 Rady Miejskiej w Strzegomiu
 z dnia 16 lipca 2024 r.



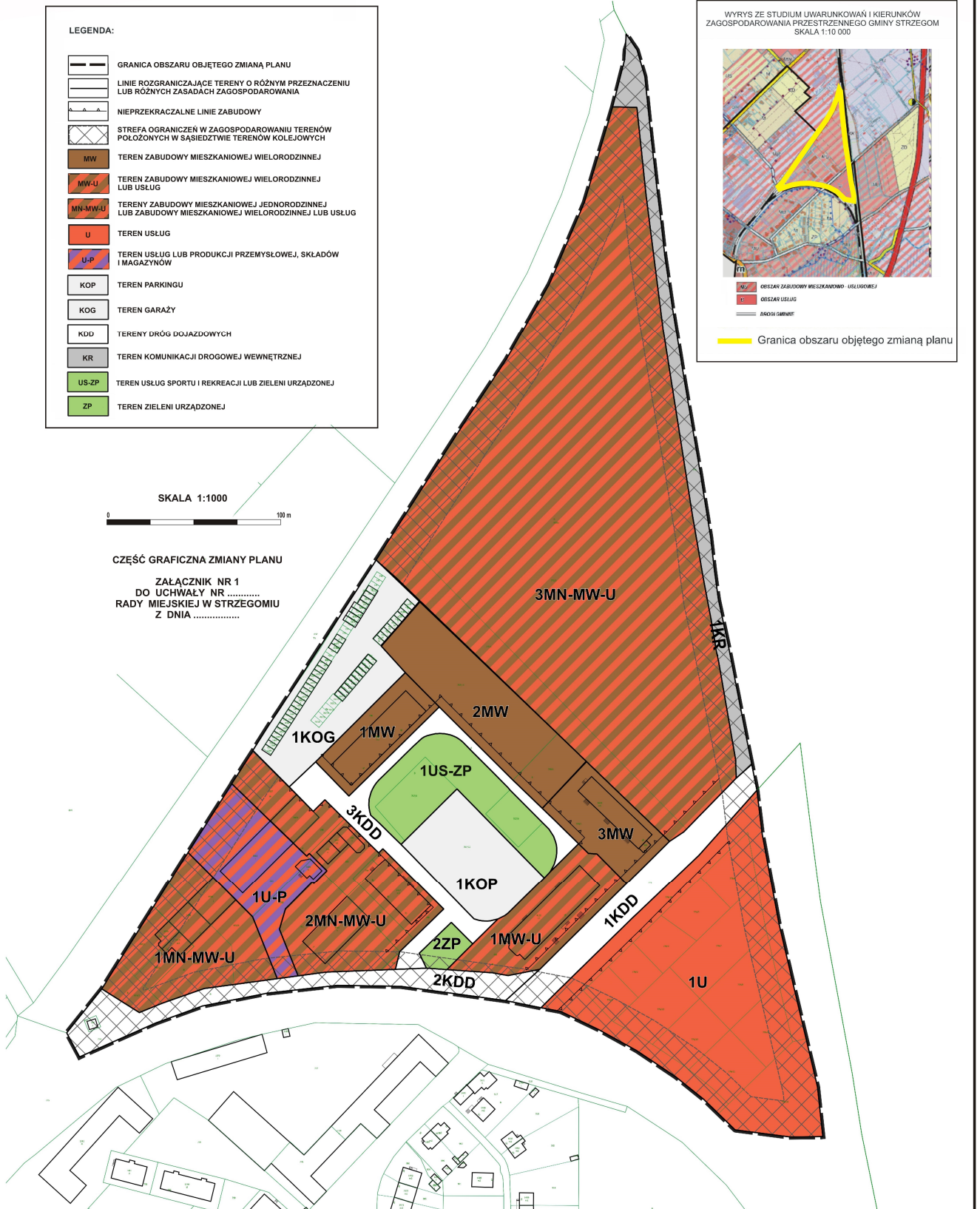
Załącznik graficzny sporządzony na mapie wektorowej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępniona przez Starostę Powiatu Świdnickiego. Układ współrzędnych - EPSG 2178

LEGENDA:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	STREFA OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE TERENÓW KOLEJOWYCH
	MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	MW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
	MN-MW-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
	U TEREN USŁUG
	U-P TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
	KOP TEREN PARKINGU
	KOG TERENY GARAŻY
	KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
	KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	US-ZP TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
	ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ



CZĘŚĆ GRAFICZNA ZMIANY PLANU
 ZAŁĄCZNIK NR 1
 DO UCHWAŁY NR
 RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU
 Z DNIA



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Strzegomiu

z dnia 16 lipca 2024 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH
DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE 3 MIASTA STRZEGOM – OBSZAR B.1**

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze 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 16 lipca 2024 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W ZMIANIE
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW
POŁOŻONYCH W OBRĘBIE 3 MIASTA STRZEGOM – OBSZAR B.1,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Zgodnie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze 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) oraz w związku z art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609), wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1.1. Zadania własne gminy obejmują budowę drogi publicznej 1KDL.

1.2. Sposób realizacji inwestycji: poprzez tryb zamówień publicznych. Zadanie powinno zostać uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym.

1.3. Zasady finansowania inwestycji:

Źródłem finansowania będą:

- 1) budżet gminy;
- 2) dotacje i fundusze celowe, pożyczki i kredyty bankowe, środki pomocowe Unii Europejskiej oraz inne środki zewnętrzne.

Uzasadnienie

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 na 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze 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). Obszar objęty zmianą planu, z uwagi na istotny interes społeczny, został podzielony na obszary (A oraz B.1 i B.2), 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 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. 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 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 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 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.

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.

2)w zakresie zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy stwierdzić, iż w planie dopuszczono realizację dróg rowerowych w obrębie wybranych terenów.

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.