

projekt

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

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU
Z DNIA

Strzegom czerwiec 2020 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU
z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 44/2019 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 22 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 3 miasta Strzegom, po stwierdzeniu, iż projekt zmiany planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegom, Rada Miejska w Strzegomiu uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 3 miasta Strzegom - w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały, zwanej dalej zmianą planu.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 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, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 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) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza w odległości 50 m od cmentarza;
- 4) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza w odległości 150 m od cmentarza;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolami: P/U, IT-E, WP, ZU.

§ 4.

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w § 1 uchwały;
- 2) **infrastrukturze towarzyszącej** – należy przez to rozumieć związane z obiektem budowlanym: urządzenia budowlane, instalacje zbiornikowe gazu płynnego, zbiorniki do

retencjonowania wód opadowych i roztopowych, instalacje i zbiorniki przeciwpożarowe, urządzenia oraz instalacje OZE (odnawialnych źródeł energii) do 100 kW, dojścia oraz dojazdy do budynków i innych obiektów;

- 3) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia do 12°;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku zmiany planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanego budynku; wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako przeważające na wyznaczonym terenie;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu uzupełniające jego przeznaczenie podstawowe, z dopuszczeniem wcześniejszej realizacji inwestycji związanych z przeznaczeniem uzupełniającym terenu przed realizacją przeznaczenia podstawowego, przy czym na działkach przeznaczonych pod zabudowę, powierzchnia gruntu związana ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie przeznaczenia uzupełniającego terenu, musi być mniejsza niż powierzchnia gruntu związana ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie przeznaczenia podstawowego terenu;
- 8) **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;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem.

§ 5.

Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) tereny oznaczone symbolem **P/U** - **tereny zabudowy produkcyjnej oraz usługowej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków i obiektów o funkcji produkcyjnej, magazynowej, składowej i usługowej, wraz z towarzyszącymi budynkami i obiektami o funkcji garażowej i gospodarczej, infrastrukturą towarzyszącą, placami składowymi i manewrowymi oraz towarzyszącymi parkingami;
- 2) teren oznaczony symbolem **IT-E** - **teren infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną** – teren przeznaczony pod lokalizację obiektów i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 3) tereny oznaczone symbolem **ZU** - **tereny zieleni urządzonej** – tereny przeznaczone pod zagospodarowanie zielenią z możliwością lokalizacji przyłączy do sieci infrastruktury technicznej obiektów lokalizowanych w terenach P/U;
- 4) teren oznaczony symbolem **WP** - **teren wód płynących** – teren związany z istniejącym ciekami wodnymi, z możliwością lokalizacji: przepustów i urządzeń wodnych.

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

§ 6.

W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację działalności zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji zakładów kamieniarskich, terenów i obiektów związanych z gospodarką odpadami oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m²;

- 4) na obszarze zmiany planu dopuszcza się lokalizację urządzeń OZE (odnawialnych źródeł energii) związanych z produkcją energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z wykluczeniem wykorzystania energii wiatru;
- 5) ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora;
- 6) w przypadku przekroczenia norm emisji hałasu związanego z funkcjonowaniem drogi krajowej, dopuszcza się lokalizację budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi pod warunkiem zastosowania rozwiązań technologicznych zapewniających spełnienie obowiązujących standardów środowiska.

§ 7.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków obowiązują następujące ustalenia: w przypadku dokonania odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych, należy podjąć odpowiednie działania, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 8.

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

- 1) w terenie oznaczonym symbolem 1.P/U:
 - a) powierzchnia wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1000m²,
 - b) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 18m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 15°,
 - d) ustalenia określone w lit. a), b), c) nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi wewnętrzne;
- 2) w pozostałych terenach:
 - a) powierzchnia wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 10m²,
 - b) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 2,0m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 15°,
 - d) ustalenia określone w lit. a), b), c) nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.

§ 9.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, wyznaczone w odległościach: 50 m od cmentarza oraz 150 m od cmentarza, w granicach których obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów związanych z żywieniem zbiorowym oraz związanych z produkcją i magazynowaniem artykułów żywnościowych, w obrębie strefy sanitarnej wyznaczonej w odległości 50 m od cmentarza,
 - b) zakaz lokalizacji studni dla celów czerpania wody pitnej oraz dla potrzeb gospodarczych w obrębie strefy sanitarnej wyznaczonej w odległości 150 m od cmentarza.

§ 10.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze zmiany planu, dopuszcza się budowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej dystrybucyjnej oraz infrastruktury technicznej związanej z łącznością publiczną;
- 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, z zastrzeżeniem ograniczeń określonych w § 9,
 - 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 zakazem lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru oraz związanych z produkcją energii o mocy przekraczającej 100kW,
 - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej,
 - dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
- d) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
- ustala się sposób odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych 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,
- e) w zakresie zagospodarowania odpadów: obowiązuje sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) 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 i węgla - przy zastosowaniu technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, a także odnawialnych źródeł energii (OZE) za wyjątkiem urządzeń związanych z produkcją energii o mocy przekraczającej 100kW.

§ 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 drogę gminną - ulicę Lipową włączoną do drogi krajowej nr 5;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne realizowane w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu;
- 3) ustala się minimalną szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 2, wynoszącą 5,0 m, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 4;
- 4) szerokość dróg wewnętrznych określona w pkt 3, nie dotyczy szerokości dojazdów do budynków, innych obiektów budowlanych i urządzeń realizowanych w obrębie działki budowlanej w ramach przeznaczenia podstawowego terenu, dla których należy stosować parametry wynikające z obowiązujących przepisów prawa;
- 5) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
 - a) 1 stanowisko przypadające na 50m² powierzchni użytkowej budynku związanej z funkcją usługową,
 - b) 1 stanowisko przypadające na 250m² powierzchni użytkowej budynku związanej z funkcją produkcyjną,
 - c) Ponadto, w zakresie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w odniesieniu do budynków, dla których przepisy odrębne wprowadzają taki wymóg, należy wyznaczać min. 1 stanowisko przypadające na każde 10 stanowisk, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
- 6) ustala się następujący sposób realizacji miejsc postojowych: jako stanowiska zewnętrzne, garażowe lub w formie parkingów.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu 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.P/U**, **2.P/U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy produkcyjnej oraz usługowej**;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) drogi wewnętrzne;
 - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w terenie 1.P/U ustala się wyznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości od 4,0 m do 12,0 m zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) w terenie 2.P/U ustala się wyznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości od 4,0 m do 15,0 m zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,01,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 1,0,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 15 % powierzchni działki budowlanej, przy czym do bilansu wskaźnika powierzchni zieleni, dopuszcza się zaliczenie powierzchni zieleni lokalizowanej w obrębie terenów oznaczonych symbolem ZU;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 15,0 m, przy czym w przypadku projektowanych budynków, ustalona wysokość dotyczy najwyższego punktu dachu,
 - b) ustala się następującą geometrię dachów budynków:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - dopuszcza się zastosowanie dachu częściowo realizowanego jako dach płaski, a częściowo jako dach dwu – lub wielospadowy.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.ZU**, **2.ZU**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zieleni urządzonej**;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) drogi wewnętrzne w zakresie określonym w pkt 3 lit. b);
 - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej i średniej,
 - b) dopuszcza się przekraczanie terenów ZU drogami wewnętrznymi oraz dojazdami i dojazdami do budynków i innych obiektów lokalizowanych w terenach P/U.
3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.WP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren wód płynących**;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) infrastruktura techniczna w zakresie określonym w pkt 3 lit. a),
 - b) drogi wewnętrzne w zakresie określonym w pkt 3 lit. b);

- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się przekraczanie cieków sieciami infrastruktury technicznej oraz przyłączami do sieci infrastruktury technicznej obiektów lokalizowanych w terenach P/U,
 - b) dopuszcza się przekraczanie cieków drogami wewnętrznymi, a także dojściami i dojazdami do budynków i innych obiektów lokalizowanych w terenach P/U.
4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.IT-E**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną;**
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna inna niż określona w pkt 1;
 - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 60% powierzchni terenu,
 - b) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 5% powierzchni terenu,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, wynoszący 0,6;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynku, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6,0 m,
 - b) ustala się geometrię dachu budynku jako dach płaski.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13.

Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu, ustala się w wysokości 1%.

§ 14.

W granicach opracowania zmiany planu tracą moc ustalenia: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 3 miasta Strzegom, wprowadzonego uchwałą Nr 58/18 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 28 sierpnia 2018 r. (Dz. U. Woj. Dol. z 2018 r., poz. 4240).

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzegomia.

§ 16.

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