

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU
z dnia roku

w sprawie uchwalenia 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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 69/20 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 28 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 3 miasta Strzegom, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegom, uchwała się co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar położony w obrębie 3 miasta Strzegom przy ul. Parkowej, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3. Użyte w uchwale określenia „...” oznaczają:

- 1) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – linię, której projektowany budynek nie może przekroczyć; dopuszcza się przekroczenie ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość do 1,5 m częściami budynku takimi jak: okapy, zadaszenia nad wejściem, balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie;
- 2) oblicówka typu „siding” – obłożenie zewnętrznych ścian budynku prefabrykowanymi arkuszami wykonanymi z tworzyw sztucznych imitującymi poziome ułożenie desek nakładających się na siebie;
- 3) „plan” – niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) „powierzchnia całkowita zabudowy” – powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków;
- 5) „przeznaczenie terenu” – ustalone w **planie** zagospodarowanie **terenu**, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania i funkcje obiektów, określone jako dopuszczalne;
- 6) „rysunek planu” – część graficzną miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 7) „teren” – powierzchnię wydzieloną na rysunku **planu** linią rozgraniczającą, posiadającą odrębne oznaczenie;
- 8) „ustawa” – ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) „wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej” – procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej;
- 10) „wskaźnik zabudowy” – procentowy udział powierzchni zabudowy budynków w powierzchni działki budowlanej;
- 11) „wysokość zabudowy” – wysokość budynku lub jego części liczoną jako wymiar pionowy od poziomu terenu przy wejściu do budynku położonym na najniższej położonej kondygnacji nadziemnej do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, a w przypadku dachów stromych do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych;
- 12) „zabudowa mieszkaniowa” – pojedynczy budynek mieszkalny lub zespół takich budynków mieszkalnych, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 4.1. Terminy o znaczeniu określonym w § 3 oznaczone zostały w tekście uchwały pogrubioną czcionką.

2. Dla potrzeb **planu** intensywność zabudowy należy obliczyć zgodnie z zasadą określoną w **ustawie** przyjmując **powierzchnię całkowitą** zgodnie z definicją zawartą w § 3 pkt 4.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej, minimalne liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 5.1. Dla **terenu** oznaczonego symbolem 1.M ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej**, na którym dopuszcza się:
 - a) lokale usługowe w pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - b) zieleń urządzonej, ciągi piesze, miejsca parkingowe oraz dojazdy,
 - c) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalny **wskaźnik zabudowy**: 60%,
 - b) minimalny **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: 15%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 4,0;
 - 3) parametry zabudowy mieszkaniowej:
 - a) maksymalna **wysokość zabudowy**: 18 m,
 - b) geometria i spadek głównych połaci dachu budynku: dach o nachyleniu połaci dachowych do 20 stopni,
 - 4) maksymalna wysokość innych obiektów niebędących zabudową: 12 m.
2. Dla **terenu** 1.M ustala się:
- 1) minimalne ilości miejsc do parkowania na działce budowlanej:
 - a) 1 miejsce parkingowe na 2 lokale mieszkalne,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni lokalu usługowego,
 - c) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić zgodnie ze wskaźnikami określonymi w przepisach o drogach publicznych;
 - 2) sposób realizacji miejsc parkingowych:
 - a) realizowane poza budynkiem mieszkalnym: dopuszcza się naziemne,
 - b) realizowane w budynku mieszkalnym: dopuszcza się w kondygnacji podziemnej lub w pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - c) dopuszcza się garaże poza budynkiem mieszkalnym w ilości do 8 obiektów położone w strefie dopuszczalnej lokalizacji garaży o wysokości do 4,0 m i płaskim dachu.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady zabudowy: zabudowę należy lokalizować względem ustalonych na **rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy** zgodnie z zasadami określonymi w § 3 pkt 1,
- 2) zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegom teren 1.M położony jest w obszarze zabudowy śródmiejskiej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się stosowanie naczółków, okien dachowych, lukarn bez limitowania nachylenia połaci daszków ani ich geometrii,
 - b) zakazuje się stosowania **oblicówki typu „siding”**.

§ 7. Zastosowanie zasad określonych w niniejszym rozdziale warunkowane jest spełnieniem wymagań określonych w rozdziale 5.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8.1. Ustala się, że na obszarze **planu** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Postępowanie z odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami o odpadach.
3. Odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.
4. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
5. Obszar **planu** położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Rozdział 4

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 18 m.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony **obszaru historycznego układu urbanistycznego**, o którym mowa w rozdziale 7:

- 1) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i ukształtowania brył budynków, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej przez zastosowanie poniższych zasad:
 - a) elewację frontową tworzy front zabudowy położonej wzdłuż ul. Parkowej i Plantów,
 - b) minimalna szerokość elewacji frontowej: 20 m,
 - c) ilość kondygnacji nadziemnych: od 3 do 5,
 - d) elementy instalacji technicznych należy sytuować w miejscach niepodlegających ekspozycji;
- 2) uwzględnianie istniejących związków przestrzennych i funkcjonalnych w otoczeniu;
- 3) zachowanie zabytkowych założeń zieleni w granicach historycznych;
- 4) układy zieleni kształtowanej należy konserwować, odtwarzając i uzupełniając tymi samymi gatunkami drzew.

§ 11. Na obszarze **planu** nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ustalenia zasad ochrony.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. Ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakazuje się stosowania barier architektonicznych powodujących ograniczenie dostępności osobom niepełnosprawnym;
- 2) obiekty małej architektury winny charakteryzować się jednorodnością przyjętych form ze szczególnym uwzględnieniem zastosowanych materiałów w kontekście sąsiadującej zabudowy i materiałów użytych w istniejących, historycznych obiektach;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną należy realizować jako zielenią urządzonej.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 13.1. W **planie** występują następujące obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) obszar historycznego układu urbanistycznego - przedmieścia z XVIII w., XIX w. i początków XX w. wraz z zabudową przemysłową;
- 2) obszar obserwacji archeologicznej historycznych przedmieść średniowiecznego miasta, obszar ochrony archeologicznej historycznych szlaków i plant miejskich.

2. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 1, zabytki archeologiczne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Odkryte podczas prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. Nie dotyczy – obszar planu obejmuje jedną działkę geodezyjną:

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 15. Na obszarze **planu** nie występują **tereny** wymagające ustanowienia szczególnych warunków zagospodarowania lub ograniczenia w użytkowaniu.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. Obszar planu nie obejmuje żadnego elementu systemu komunikacyjnego miasta.

§ 17. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dojazdów dopuszczonych na terenie 1.M:

- 1) parametry dojazdu obustronnie włączonego do układu komunikacyjnego:
 - a) minimalna szerokość: 5 m,
 - b) realizacja jako ciąg pieszo-jezdny;
- 2) parametry dojazdu jednostronnie włączonego do układu komunikacyjnego:
 - a) minimalna szerokość pasa drogowego: 6 m,

- b) realizacja jako ciąg pieszo-jezdny,
- c) wymaga się placu do zawracania o minimalnych wymiarach 20 x 20 m.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18.1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) na obszarze **planu** dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizacja liniowych obiektów uzbrojenia terenu winna umożliwiać wykorzystanie **terenu** zgodnie z warunkami określonymi w **planie**;
- 3) nowe sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne.

2. W zakresie dostarczenia wody do celów przeciwpożarowych obowiązują przepisy w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19. Nie wyznacza się **terenów** wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 20. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty równą 30%.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Strzegom.

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