



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 4 września 2015 r.

Poz. 3620

UCHWAŁA NR 66/15 RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU

z dnia 20 sierpnia 2015 r.

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 (Dz. U. z 2013 r. Nr 594 z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.²⁾), w związku z uchwałą Nr 14/14 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 12 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 3 miasta Strzegom, po stwierdzeniu że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegom, uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 3 miasta Strzegom, zwany dalej planem.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 w skali 1: 1000. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zawarte są w załączniku nr 2 do uchwały. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 nie są ustaleniami planu.

§ 2. W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- uzupełniające przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe,
- możliwa jest lokalizacja obiektów gospodarczych (np. garaż lub zespół garaży) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń sportowych, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej i ogrodzeń,

2) M/U – teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej:

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2013 r. poz. 645, 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2015 r. poz. 443.

- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna oraz usługi nieuciążliwe,
 - możliwa jest lokalizacja obiektów gospodarczych (np. garaż lub zespół garaży) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej i ogrodzeń,
- 3) U – teren zabudowy usługowej, usługi publiczne,
 - 4) ZP – tereny zieleni urządzonej:
 - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz boisk i urządzeń sportowych,
 - 5) KS – tereny obsługi komunikacyjnej, w tym parkingi i garaże,
 - 6) KK – tereny kolejowe,
 - 7) KD-L 1/2 – droga publiczna klasy lokalnej,
 - 8) KD-D 1/2 – droga publiczna klasy dojazdowej,
 - 9) KDW – droga wewnętrzna,

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) projekty zagospodarowania działek muszą uwzględniać relacje z zabudową i urządzeniem działek sąsiednich a w szczególności: charakterem zabudowy, kolorystyką elewacji oraz formą i rodzajem zadaszania;
- 2) projektowana zabudowa winna swoim charakterem nawiązywać do uwarunkowań kulturowych regionu, nie może stwarzać dysonansu z otoczeniem i winna szanować środowisko naturalne, zaleca się stosowanie architektury inspirowanej charakterem zabudowy regionalnej lub dobrej klasy architektury współczesnej;
- 3) na terenach istniejącej zabudowy możliwa jest realizacja nowych obiektów oraz przebudowa i rozbudowa istniejących, a także zmiana funkcji z zachowaniem warunku nawiązania do wysokości zabudowy sąsiedniej, rodzaju i nachylenia połączy dachowych oraz ich pokrycia, a także urządzenia działek sąsiednich, faktury i kolorystyki elewacji oraz ogrodzenia frontów działek. Dla obszaru obejmującego historyczny układ urbanistyczny obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w § 2, ust. 4, pkt 1);
- 4) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, M/U – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, U – dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy usługowej;
- 2) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;
- 3) uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą przekraczać ustalonych standardów ochrony środowiska wykraczających poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a w przypadku usług wbudowanych nie może wykraczać poza granice lokalu usługowego;
- 4) usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej;
- 5) gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W obszarze objętym planem oznaczono granice ochrony historycznego układu zabudowy poza średniowiecznymi murami miejskimi oraz obszar obserwacji archeologicznej, którego granice są tożsame z ochroną historycznego układu zabudowy przedmieść.

- 1) ustanawia się ochronę historycznego układu zabudowy poza średniowiecznymi murami miejskimi, w obrębie którego zachować należy układ przestrzenny oraz poszczególne, zabytkowe elementy tego układu. Należy dążyć do eliminacji obiektów współczesnych, kolidujących z układem historycznym. Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej powinna uwzględniać zabytkowy charakter obszaru. Nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły i formy architektonicznej, w tym kształtu i wysokości dachu, nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej oraz kształtować tak, aby nie przyczyniła się do gruntownych zmian historycznie ukształtowanego krajobrazu. Stosować tradycyjny, historyczny rodzaj pokrycia dachowego, kolorystykę uwzględniającą walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie. Zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych, (np. „siding”), jako materiałów okładzinowych, blachodachówki, blachy trapezowej i falistej jako pokryć dachowych. Powyższe uwarunkowania dotyczą również obiektów istniejących, poddawanych modernizacji technicznej i przebudowie.
- 2) ustanawia się ochronę obszaru obserwacji archeologicznej.
- 3) odkryte podczas prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. W przestrzeni publicznej, jaką stanowią drogi, niedopuszczalne jest sytuowanie takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem. Na obszarze zabudowy mieszkaniowej i na terenach komunikacji obsługujących zabudowę wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolno stojących, zarówno na terenie działek jak i w przyległym pasie drogowym. Wprowadzanie elementów reklamowych na obiektach budowlanych i ogrodzeniach związanych z terenami zabudowy usługowej możliwe jest pod warunkiem utrzymania ich w harmonii z otoczeniem, niekolizyjności z układem komunikacyjnym oraz dostosowania ich powierzchni i kolorystyki do miejsca usytuowania.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) 1.KS – garaże samochodowe, parkingi:
 - intensywność zabudowy od 0,4 do 0,5,
 - wysokość zabudowy 1 kondygnacja nadziemna (do 3 m),
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania-20,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania z kartą parkingową -3,
- b) 2.MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna:
 - intensywność zabudowy od 0,5 do 1,5,
 - wysokość zabudowy do 3 kondygnacji naziemnych (do 15m),
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%
 - minimalna liczba miejsc do parkowania-2 miejsca na mieszkanie,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania z kartą parkingową -2,
- c) 3.ZP, 6.ZP – zieleni urządzona, dopuszcza się następujące zagospodarowanie terenu: urządzenia małej architektury, boisko i urządzenia sportowe
 - nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, ponieważ na tym terenie nie jest projektowana zabudowa,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania-4,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania z kartą parkingową -1,
- d) 4.KS – parking:

- minimalna liczba miejsc do parkowania - 10
 - minimalna liczba miejsc do parkowania z kartą parkingową - 1
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania z kartą parkingową -1,
- e) 5.U – zabudowa usługowa, usługi publiczne:
- intensywność zabudowy od 0,5 do 1,5,
 - wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych (do 15m),
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania-5,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania z kartą parkingową -1,
- f) 7.M/U, 8.M/U, 9.M/U, 10.M/U, 11.M/U, 12.M/U, 13.M/U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna oraz usługowa:
- intensywność zabudowy od 0,5 do 1,0,
 - wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych (do 15m),
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.
 - minimalna liczba miejsc do parkowania, przypadająca na 1 mieszkanie-2, wliczając w to garaż,
 - minimalna liczba miejsc parkingowych przypadająca na 1 usługę-3,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania z kartą parkingową przypadająca na 1 usługę -1,
- g) linie zabudowy: Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu dla obszaru położonego w obrębie 3, uwzględniając istniejącą zabudowę, w odległości od 0.00 m do 15.00 m od dróg oraz w odległości od 0.00 m do 30.00 m od kolei.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie: Ochronie konserwatorskiej podlegają tereny objęte historycznym układem urbanistycznym i tereny obserwacji i ochrony archeologicznej historycznego przedmieścia średniowiecznego miasta oznaczone na załączniku nr 1.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) w strefie istniejącej zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek związanych z zabudową mieszkaniową, usługową oraz urządzeniami infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz niezbędnego terenu dla funkcjonowania powyższych obiektów;
- 2) na terenach przeznaczonych pod projektowaną zabudowę:
 - a) powierzchnię działek ustala się na:
 - min. 400 m² – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej,
 - min. 200 m² – dla zabudowy usługowej;
 - b) szerokość frontu działek
 - nie mniejsza niż 16,0 m.,
 - c) dopuszcza się inne szerokości frontów uzasadnione położeniem działki w stosunku do układu komunikacyjnego (np. działki narożne)
 - kąt 90° (prosty) położenia granic w stosunku do pasa drogowego z tolerancją do 15°,
 - możliwe jest łączenie dwóch sąsiednich działek, dopuszcza się scalanie i wykonanie nowego podziału terenów, zgodnie z warunkami pkt. 2, łącznie z wydzieleniem dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5,0 m;

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.** Na obszarze objętym planem obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów wynikające z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się:

a) drogami publicznymi:

- drogami klasy lokalnej KD-L o szerokościach w liniach rozgraniczających min. 12,0 m,
- drogami klasy dojazdowej KD-D o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10,0 m;

b) drogami wewnętrznymi (KDW) o szerokości w liniach rozgraniczających min. 5,0 m;

2) minimalne szerokości dróg dotyczą dróg projektowanych. Dla dróg istniejących możliwe jest zachowanie istniejących parametrów uwarunkowanych względami technicznymi oraz historycznymi;

3) ustala się kompleksowe projektowanie i realizację dróg wraz z uzbrojeniem podziemnym;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w uzasadnionych przypadkach ze względu na uwarunkowania techniczne, dopuszcza się usytuowanie poza liniami rozgraniczającymi;

- dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, wolno stojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego,
- należy zapewnić swobodny dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci,
- w miejscach istniejącego systemu drenarskiego obowiązuje przebudowa systemu drenarskiego bądź jego naprawa w przypadku jego uszkodzenia;

b) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej;
- w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub do nich przylegających należy zachować odległości i ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora;

c) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w przypadku braku możliwości podłączenia do wodociągu dopuszcza się indywidualne ujęcia wody;

d) ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

- ścieki bytowe i komunalne do istniejącej kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi ;
- w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się ich doprowadzenie do przydomowej oczyszczalni ścieków,
- odprowadzenie ścieków przemysłowych z terenu objętego planem nastąpi po ich uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora do gminnej sieci kanalizacyjnej,
- do czasu realizacji kanalizacji obowiązują przepisy odrębne;

e) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- do czasu rozbudowy i modernizacji istniejącego systemu kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo po terenie działki,

- dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki,
 - każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:
- wywóz odpadów odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- g) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:
- obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- h) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
- dopuszcza się budowę sieci gazowej średniego ciśnienia w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - budowa sieci gazowej i przyłączenie do niej obiektów przez przedsiębiorstwo gazowe powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne;
- i) w zakresie telekomunikacji ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenów, o których mowa w § 2 ust 1, pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 3. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzegomia.

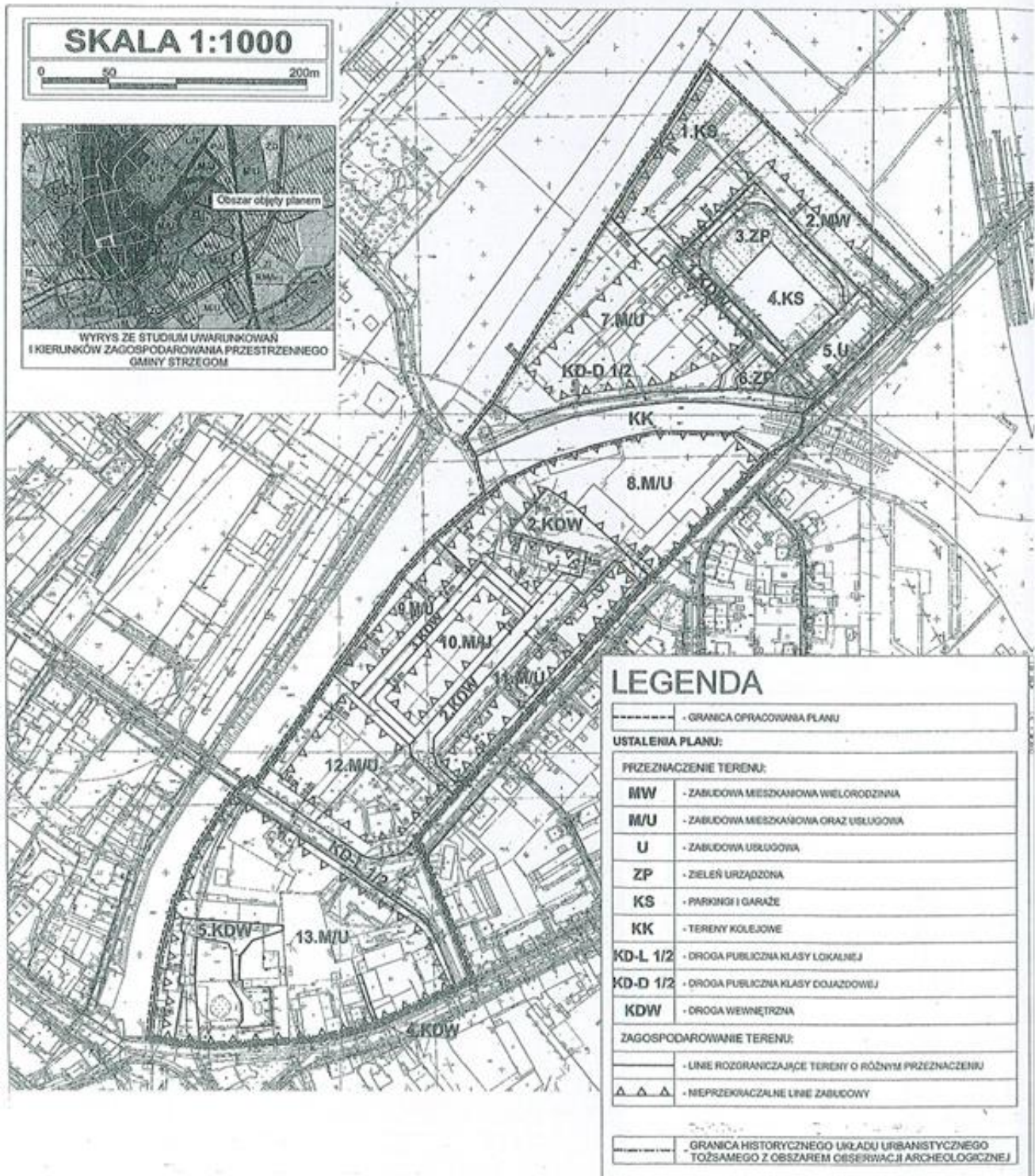
§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
T. Marczak

Załącznik nr 1 do uchwały nr 66/15 Rady
Miejskiej w Strzegomiu z dnia 20 sierpnia 2015 r.

m.Strzegom

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE 3



Załącznik nr 2 do uchwały nr 66/15 Rady
Miejskiej w Strzegomiu z dnia 20 sierpnia 2015 r.

Zawierający informację o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i zasad ich finansowania.

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 3 miasta Strzegom.

Projekt planu miejscowego był wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 03.07.2015 r. do 24.07.2015 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 24.07.2015 r., natomiast uwagi można było składać do 10.08.2015 r.

Nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym do ich składania, jak również w trakcie dyskusji publicznej.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Inwestycje, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.