



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 27 grudnia 2024 r.

Poz. 6599

UCHWAŁA NR 100/24 RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU

z dnia 12 grudnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie 5 miasta Strzegom

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwały nr 71/23 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 11 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie 5 miasta Strzegom, po stwierdzeniu, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegom, uchwalonego uchwałą nr 82/24 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 5 listopada 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegom, uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I. Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie 5 miasta Strzegom

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;
- 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. Następujące określenia stosowane w tekście uchwały oznaczają:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie;

- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 6) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny wód śródlądowych, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz obiekty małej architektury;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji; ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrołapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi.

2. Pojęcia: powierzchni biologicznie czynnej, udziale powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy, intensywności zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, powierzchni kondygnacji, kondygnacji nadziemnej, udziale powierzchni zabudowy stosuje się odpowiednio zgodnie z definicjami ustalonymi w art. 2 pkt 28–35 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).

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
- 5) gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną.

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) 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 ze względu na brak występowania takich terenów;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów i obszarów o takich walorach;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innych niż wynikające z przepisów odrębnych, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1RNR-RZM-RZP, 2RNR-RZM-RZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny gruntów rolnych i upraw lub tereny zabudowy zagrodowej lub tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zieleni urządzonej;
 - b) tereny parkingów,
 - c) tereny usług,
 - d) tereny produkcji - z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 16 m,
 - b) maksymalna wysokość budowli rolniczych i silosów rolniczych nie może przekroczyć 18 m,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,6,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
 - g) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych do 45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie, dwuspadowe i jednospadowe,
 - h) dopuszcza się lokalizację tymczasowych budynków i obiektów na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) od drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR – 6 m,
 - b) od drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL – 15 m;
- 5) w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują przepisy odrębne oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, zgodnie z § 14 planu.
 2. Dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem 1KDL ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi lokalnej - poszerzenie;
 - 2) szerokość poszerzenia w liniach rozgraniczających do 8,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych, z zachowaniem przepisów odrębnych.
 3. Dla terenów komunikacji oznaczonego symbolem 1KR ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 4) dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielanej jezdni.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia norm poza granicami własności terenu na jakim jest lokalizowana.

2. W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie przepisami szczególnymi.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. W obszarze opracowania w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych symbolem: RNR-RZM-RZP obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej, określone przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. Ustala się maksymalną wysokość budowli 18 m.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Nie ustala się terenów przestrzeni publicznej.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 11. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych.

2. Na całym obszarze opracowania planu dopuszcza się lokalizowanie tras i ścieżek rowerowych.

3. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) zabudowa zagrodowej, produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych - 2 miejsce postojowe na gospodarstwo rolne;
- 2) obiekty usługowe i produkcyjne – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;

4. Liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Miejsca postojowe dopuszcza się lokalizować na nieruchomości inwestora jako parkingi i miejsca postojowe wydzielone, miejsca garażowe w garażach wbudowanych lub budynkach garażowych wolnostojących oraz miejsca postojowe w ciągu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1 KR.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze opracowania planu, na warunkach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych studni istniejących i projektowanych.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczania ścieków dopuszcza się:

- 1) prowadzenie sieci wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) bezodpływowe szczelne zbiorniki, oczyszczalnie przydomowe.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się odprowadzenie wód opadowych do rowów, rozproszanie na terenie własnym inwestora lub gromadzenie wód opadowych w zbiornikach, oraz na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej na terenie planu, na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi, z tym że przy lokalizacji nowych obiektów należy zachować odległości określone w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się: prowadzenie sieci wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną dopuszcza się: prowadzenie sieci wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej: 18 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 40° do 140°.

4. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, niż wymienione powyżej, wytyczane na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, w przypadku regulacji sytuacji prawnoprawno-własnościowej nieruchomości oraz na poprawę funkcjonowania nieruchomości.

Rozdział 10.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. 1. Obowiązują ograniczenia w użytkowaniu wynikające z lokalizacji istniejących gazociągów podwyższonego oraz średniego ciśnienia DN150 PN 6,3MPa, DN80 PN 6,3MPa.

2. Dla gazociągów oraz innych obiektów sieci gazowej uwzględnia się strefę ochronną wyznaczoną przez podstawowe odległości bezpieczne przewidziane w przepisach odrębnych i normach branżowych, o szerokości (licząc od osi gazociągu):

- 1) 35 m – dla budynków użyteczności publicznej;
- 2) 25 m – dla zakładów przemysłowych;
- 3) 15 m – dla wolnostojących budynków niemieszkalnych.

3. W granicach strefy kontrolowanej oznaczonej na rysunku planu:

- 1) operator sieci gazowej jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie o szerokości 4 m (po 2 m od osi gazociągu);
- 3) obowiązuje zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrazić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w bezpośrednim sąsiedztwie gazociągu oraz innych obiektów sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Rozdział 11.

Oплата, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.1130) w wysokości 30%.

DZIAŁ III.
Ustalenia końcowe

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strzegomia.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Strzegomiu:
Piotr Szmidt



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 100/24
Rady Miejskiej w Strzegomiu
z dnia 12 grudnia 2024 r.

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie 5 miasta Strzegom został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25-10-2024 r. do 15-11-2024 r. Zgodnie z terminem określonym w art. 17 pkt 11 składanie uwag upłynęło w dniu 02-12-2024 r. W wyznaczonym terminie uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 100/24
Rady Miejskiej w Strzegomiu
z dnia 12 grudnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie 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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 poz. 1465 z późn.zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 356) Rada Miejska w Strzegomiu rozstrzyga, co następuje:

1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, będzie się odbywać :

- a) z budżetu gminy,
- b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych;
- c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 100/24

Rady Miejskiej w Strzegomiu

z dnia 12 grudnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę