



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 14 stycznia 2021 r.

Poz. 221

UCHWAŁA NR 94/20 RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU

z dnia 22 grudnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 5 miasta Strzegom

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 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 2020 r., poz. 293 z późn.zm.²⁾), w związku z uchwałą nr 70/19 z dnia 22 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 5 miasta Strzegom, po stwierdzeniu, iż projekt zmiany planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegom, uchwalonego uchwałą nr 62/20 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 28 sierpnia 2020 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 5 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 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 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 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;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz.U. z 2020 r. poz.1378

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz.U. z 2020 r. poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378

- 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 ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w przypadku lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolami: P/U, KDGP, KDL.

§ 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 uchwały;
- 2) **rysunku zmiany planu** – należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu w skali 1:1000, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 1;
- 3) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia do 12°;
- 4) **farmach fotowoltaicznych** – należy przez to rozumieć urządzenia i instalacje OZE (odnawialnych źródeł energii) wykorzystujące energię słoneczną;
- 5) **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 wykluczeniem wykorzystania energii wiatru, a także: dojścia oraz dojazdy do budynków i innych obiektów, zieleń, ścieżki rowerowe;
- 6) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć budynki, budowle i urządzenia techniczne związane z: odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków, zaopatrzeniem w wodę, energię elektryczną, ciepło, gaz, a także budowle i urządzenia techniczne związane z infrastrukturą telekomunikacyjną, w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych;
- 7) **infrastrukturze drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą, zjazdu oraz zieleń przydrożną;
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku zmiany planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanych budynków oraz wiat, przy czym wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w zmianie planu przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie danego terenu;
- 11) **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;
- 12) **teren** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;

- 13) **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.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) tereny oznaczone symbolem **P/U - tereny zabudowy produkcyjno – usługowej oraz farm fotowoltaicznych** – tereny przeznaczone pod lokalizację: budynków i obiektów o funkcji produkcyjnej, magazynowej i usługowej, placów ekspozycyjnych, składowych i manewrowych, wraz z budynkami i obiektami o funkcji garażowej i technicznej, infrastrukturą towarzyszącą oraz parkingami, a także farm fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW;
- 2) teren oznaczony symbolem **KDGP - teren publicznej komunikacji drogowej – droga klasy „GP” główna ruchu przyspieszonego** – teren przeznaczony pod lokalizację drogi klasy GP wraz z infrastrukturą drogową;
- 3) teren oznaczony symbolem **KDL - teren publicznej komunikacji drogowej – droga klasy „L” lokalna** – teren przeznaczony pod lokalizację części drogi klasy L wraz z infrastrukturą drogową.

Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację działalności zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze oraz 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 oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²;
- 4) ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora;
- 5) 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 obowiązuje wymóg podjęcia działań wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków, w przypadku dokonania odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych.

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

- 1) powierzchnia wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 15°;
- 4) ustalenia określone w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi wewnętrzne.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują następujące ustalenia: w granicach strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w przypadku lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, obowiązuje montaż instalacji fotowoltaicznych w sposób wykluczający powstanie negatywnego oddziaływania na zdrowie ludzi.

§ 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) na obszarze zmiany planu dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z produkcją energii o mocy przekraczającej 100 kW, z zakazem lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 3) 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,
 - 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 węglu - przy zastosowaniu technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, a także odnawialnych źródłach energii.

§ 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 Piekarniczą włączoną do drogi krajowej nr 5;
- 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 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 50 m² powierzchni użytkowej budynku związanej z funkcją usługową,
 - b) 1 stanowisko przypadające na 250 m² 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 o utwardzonej nawierzchni, 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 3.

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**, **2P/U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy produkcyjno – usługowej oraz farm fotowoltaicznych**;
- 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:
 - 25,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDGP,
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDL,
 - b) w terenie 2.P/U ustala się wyznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości:
 - 25,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDGP,
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1.KDL,
 - 12,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,01,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 1,8,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 85% powierzchni działki budowlanej,
 - f) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość budynków liczoną do najwyższego punktu dachu, wynoszącą: 20,0 m,
 - b) ustala się maksymalną wysokość innych obiektów i instalacji, wynoszącą: 30,0 m,
 - c) ustala się następującą geometrię dachów budynków:
 - dachy płaskie, z możliwością realizacji „dachów zielonych”,
 - 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 teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1.KDGP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren publicznej komunikacji drogowej – droga klasy „GP” - główna ruchu przyspieszonego**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu: ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających, stanowiącego część drogi krajowej nr 5, wynoszącą od 13,5 m do 18,0 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren publicznej komunikacji drogowej – droga klasy „L” - lokalna**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu: ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających, stanowiącego część drogi gminnej, wynoszącą od 3,5 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13. Ustala się 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 w wysokości 1%.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzegomia.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Strzegomiu:
Tomasz Marczak

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE 5 MIASTA STRZEGOM

RYSUNEK ZMIANY PLANU
SKALA 1 : 1000

0 100m



LEGENDA:

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA ZMIANY PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ ZWIĄZANEJ Z OGRANICZENIAMI
W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU
W PRZYPADKU LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ
Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100kW
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ ORAZ
FARM FOTOWOLTAICZNYCH
- TEREN PUBLICZNEJ KOMUNIKACJI DROGOWEJ - DROGA KLASY
"GP" - GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- TEREN PUBLICZNEJ KOMUNIKACJI DROGOWEJ - DROGA KLASY
"L" - LOKALNA

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA STRZEGOM

Załącznik nr 2 do uchwały nr 94/20
Rady Miejskiej w Strzegomiu
z dnia 22 grudnia 2020 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH
DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE 5 MIASTA STRZEGOM**

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.).

Załącznik nr 3 do uchwały nr 94/20
Rady Miejskiej w Strzegomiu
z dnia 22 grudnia 2020 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH
W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
POŁOŻONEGO W OBRĘBIE 5 MIASTA STRZEGOM, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Zgodnie z ustaleniami zmiany planu zawartymi w treści uchwały, nie przewiduje się finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy, w związku z czym, Rada Miejska w Strzegomiu nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 94/20

Rady Miejskiej w Strzegomiu

z dnia 22 grudnia 2020 r.

Zalacznik4.gml