



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 6 października 2014 r.

Poz. 4132

UCHWAŁA NR 63/14 RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU

z dnia 24 września 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Rusko, w gminie Strzegom

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn.zm¹.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.²), w związku z uchwałą Nr 46/13 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 23 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegom, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Rusko, w gminie Strzegom, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 1000, stanowiący graficzny zapis ustaleń 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. Przedmiot ustaleń planu jest zgodny z wymogami art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem niewystępujących na tym obszarze zagadnień, w których określa się:

- 1) wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

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 2012 r. poz. 951 i 1445; z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446; z 2014 r. poz. 379, 768

§ 4. Następujące określenia stosowane w tekście uchwały oznaczają:

- 1) plan - ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) uchwała - niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Strzegomiu;
- 3) rysunek planu – graficzny zapis ustaleń planu, opracowany na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) studium - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegom uchwalone uchwałą Nr 67/12 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 10 września 2012 r.;
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu – przeznaczenie terenu, które powinno dominować na danym terenie w sposób określony w ustaleniach dla obszarów objętych planem;
- 6) przeznaczenie dopuszczalne – część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach dla obszarów objętych planem;
- 7) przepisy odrębne – aktualnie obowiązujące- w momencie realizacji niniejszej uchwały- przepisy ustaw oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca teren, na którym dopuszczalne jest usytuowanie zabudowy;
- 9) nośniki reklam – budowle służące przekazywaniu treści reklamowych.

Rozdział 2.

Ustalenia dla obszaru objętego planem

§ 5. 1. Dla obszaru objętego planem, oznaczonego symbolem **P** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny przemysłowe, magazynowe i składy oraz działalność polegająca na unieszkodliwianiu gleby zanieczyszczonej substancjami ropopochodnymi i odzyskiwaniu gleby oczyszczonej. Zakazuje się innej niż wymieniona działalności związanej z gospodarowaniem odpadami oraz lokalizacji składowiska odpadów.
- 2) dopuszczalne – usługi, budynki administracyjne związane z funkcją podstawową terenu.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na terenie.

§ 6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania nośników reklamowych na całym obszarze objętym planem;
- 2) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 3) szpaler drzew równoległe do drogi krajowej nr 5 wzdłuż granicy działki;
- 4) zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje urządzenie zieleni;
- 2) przed podjęciem robót ziemnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie wykorzystanie jej na cele biologiczne;
- 3) odkryte podczas prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co, do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 4) na terenach narażonych na infiltrację niepożądanymi substancjami należy wykonać powierzchnię utwardzoną i szczelną. Wody opadowe muszą być wstępnie podczyszczone.

§ 8. 1. Na przedmiotowym terenie obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania architektury budynków:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu. Linia nieprzekraczalna od strony drogi dojazdowej w odległości 11 m;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać 3;
- 3) dopuszcza się dachy płaskie lub spadziste;
- 4) kąt spadku od 12° do 45°;
- 5) wysokość mierzona do najwyższego punktu budynku (kalenicy, attyki) nie może przekraczać 10 m;
- 6) budynki w pierwszej linii zabudowy od drogi dojazdowej należy sytuować dłuższą elewacją równoległą do wschodniej granicy terenu objętego planem;
- 7) budynki znajdujące się w głębi działki należy sytuować dłuższą elewacją równoległą do południowej granicy terenu objętego planem.

2. Na przedmiotowym terenie obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik zabudowy działki nie większy niż 0,6;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może wynosić więcej niż 0,40;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 15% terenu lub działki budowlanej.

§ 9. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości:

- 1) powierzchnia wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 0,50 ha;
- 2) kąt położenia działek, uzyskanych w wyniku podziału, w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 30° a 90°;
- 3) szerokość frontu działki, uzyskanej w wyniku podziału, musi się zawierać pomiędzy 16 a 200 metrów.

§ 10. Dojazd i wjazd na teren objęty planem z istniejącej drogi. Podłączenie do drogi krajowej nr 5 poprzez istniejące skrzyżowania. Brak możliwości bezpośredniego podłączenia do drogi krajowej.

- 1) przy lokalizacji obiektów wzdłuż drogi krajowej należy zachować minimalną odległość 25,0 m od zewnętrznej docelowej krawędzi jezdni;
- 2) pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi należy lokalizować poza strefą uciążliwości akustycznej drogi krajowej nr 5. Dopuszcza się lokalizację budynków w zakresie strefy uciążliwości pod warunkiem zastosowania rozwiązań zapewniających spełnienie obowiązujących standardów środowiska w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) dopuszcza się wewnętrzne drogi gospodarcze;
- 4) obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) 3 miejsca parkingowe na 100 m² funkcji administracyjnej, biurowej i socjalnej, w tym min. 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - b) 1 miejsce parkingowe na 40 m² funkcji usługowej, produkcyjnej, w tym min. 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) wszystkie miejsca parkingowe, place manewrowe należy sytuować na działce lub działkach, do których inwestor posiada tytuł prawny.

§ 11. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej oraz ze studni głębinowych;
- 2) odprowadzanie ścieków docelowo należy projektować do sieci kanalizacji sanitarnej. Tymczasowo dopuszcza się stosowanie usuwania ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 3) wody opadowe i roztopowe docelowo należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej. W przypadku braku takiej możliwości wody należy rozprowadzić po terenie działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) odpady ropopochodne lub chemiczne należy neutralizować na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) sposób usuwania odpadów, w tym substancji niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na terenie inwestycji należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów;
- 7) sieci elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 8) zaopatrzenie w energię ciepłą projektowanych obiektów należy przewidzieć z niskoemisyjnych źródeł indywidualnych;
- 9) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej innej niż służąca do obsługi działki, na wydzielonych działkach.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 12. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) w wysokości 30 %.

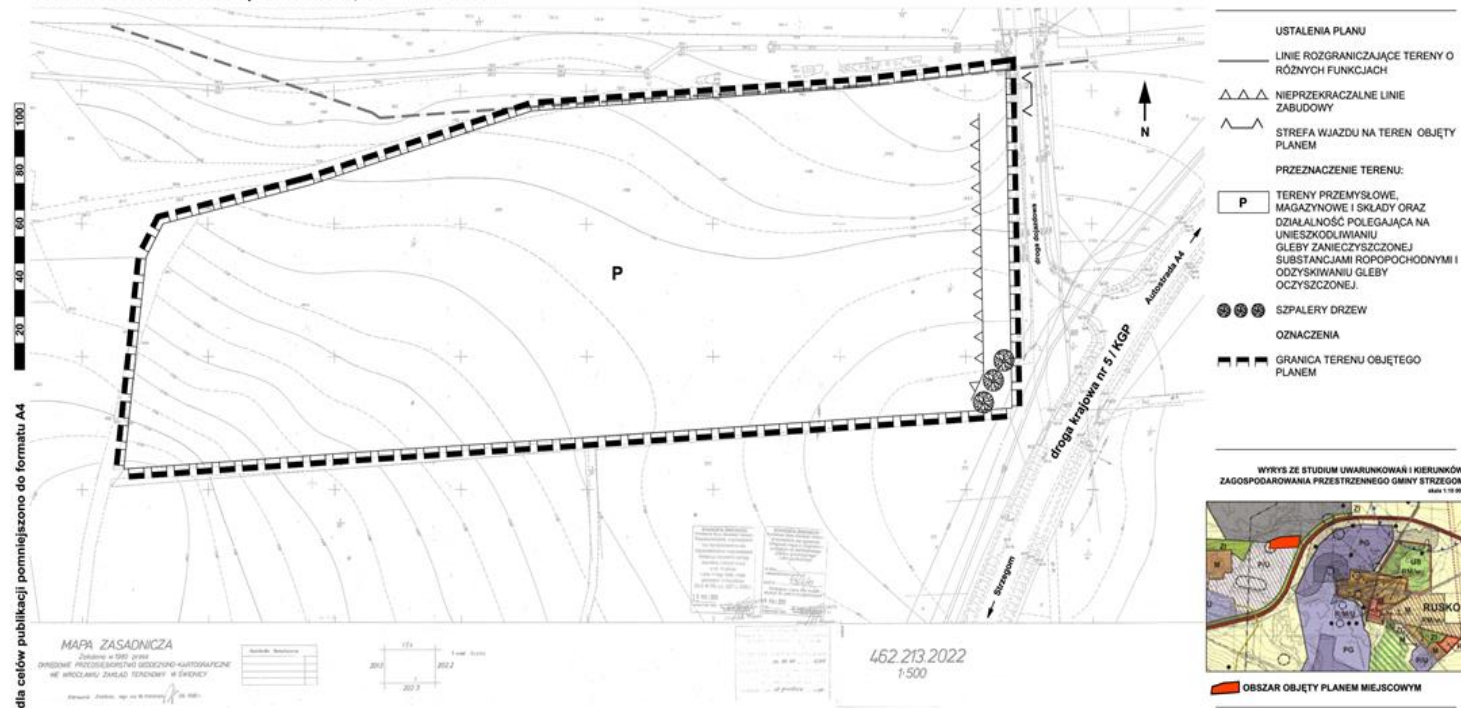
§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzegomia.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
T. Wasyliszyn

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 63/14 Rady
Miejskiej w Strzegomiu z dnia 24 września 2014 r.

**RYСУNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI RUSKO, W GMINIE STRZEGOM.**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 63/14 Rady
Miejskiej w Strzegomiu z dnia 24 września 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Rusko, w gminie Strzegom wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wykładany był trzykrotnie do publicznego wglądu:

1) w dniach od 13 listopada 2013 r. do 4 grudnia 2013 r. ,

- zgodnie z art. 17 pkt 11 termin składania uwag wyznaczony został do dnia 19 grudnia 2013 r.

W dniu 18 grudnia 2013 r. wpłynęła uwaga dotycząca: uchybień merytorycznych dotyczących prognozy oddziaływania na środowisko, prognozy skutków finansowych, braku wysokości stawki opłaty planistycznej w projekcie planu, braku na stronie BIP uchwały nr 45/13 o przystąpieniu do zmiany planu a umieszczeniu pod nr 22/13 z dnia 20 marca 2013 r. uchwały o przystąpieniu do zmiany planu w Obr. Olszany, sporządzenia prognozy skutków finansowych przez osobę nie posiadającą uprawnień rzeczoznawcy majątkowego. Tutejszy organ dokonał korekty prognozy finansowej i prognozy oddziaływania na środowisko, ustalono wysokość opłaty planistycznej. Uwagi dotyczące braku uchwały na stronie BIP-u oraz konieczności sporządzenia prognozy skutków finansowych przez rzeczoznawcę były bezzasadne, gdyż ustawodawca nie przewidział w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązku sporządzenia tejże prognozy przez rzeczoznawcę majątkowego. Nieznany organowi jest powód przywoływania przez wnoszącego uwagi numeru uchwały dot. zmiany planu w Obr. Olszany. Niezasadna była także uwaga dotycząca braku uchwały nr 45/13 na stronie BIP-u Urzędu, gdyż uchwała o przystąpieniu do zmiany planu obszaru położonego w Obr. wsi Rusko posiada Nr 46/13 z dnia 23 maja 2013 r. i została opublikowana na stronie BIP-u. W uzasadnionej części uwagi zostały uwzględnione.

2) w dniach od 16 kwietnia 2014 r. do 7 maja 2014 r.

- zgodnie z art. 17 pkt 11 termin składania uwag wyznaczony został do dnia 23 maja 2014 r.

W dniu 21 maja 2014 r. wpłynęła uwaga do wyłożonego projektu planu dotycząca istotnego ograniczenia możliwości prowadzenia działalności gospodarczej, ograniczeniu uprawnień właścicielskich, dojazdu do działki nr 1/29, maksymalnego podwyższenia wysokości budynków do 20 m oraz błędu polegającego na powołaniu się na plan gospodarki odpadami dla gminy Strzegom. Tutejszy organ uwzględnił zasadność niektórych zarzutów, dokonał korekty zapisów projektu miejscowego planu: zapis mówiący o gospodarce odpadami zastąpił zapisem gospodarowanie odpadami, stwierdził, iż dojazd jest tylko możliwy poprzez istniejącą drogę (działkę nr 1/55), pozostawił wysokość zabudowy bez zmian mając na uwadze oś widokową oraz stan zagospodarowanie sąsiednich nieruchomości, usunął zapis dot. planu gospodarki odpadami dla gminy Strzegom. W uzasadnionej części uwagi zostały uwzględnione.

3) w dniach od 17 lipca 2014 r. do 7 sierpnia 2014 r.-

- zgodnie z art. 17 pkt 11 termin składania uwag wyznaczony został do dnia 22 sierpnia 2014 r.

W dniu 22 sierpnia 2014 r. wpłynęły dwie uwagi tej samej treści dotyczące: ograniczenia uprawnień właścicielskich poprzez ograniczenie przeznaczenia i tym samym możliwości prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie gospodarowania odpadami, zastosowania nieprawidłowej terminologii dot. procesu odzyskiwania ziemi zanieczyszczonej, kwestii dojazdu, podwyższenia maksymalnej wysokości budynków. Ponadto wnoszący uwagę nadal podnoszą kwestie związane z ograniczeniem swobody działalności gospodarczej, ograniczeniu prawa własności do dysponowania terenem, dyskryminacji przedsiębiorcy, zasady równości. Po przeanalizowaniu organ nie uwzględnił uwag, uznając, iż przyjęte w projekcie miejscowego planu rozwiązania są zgodne z przepisami prawa, a gmina posiada tzw. władztwo planistyczne i w oparciu o przepisy prawa może ingerować w prawo

własności. Ponadto niezwykle istotnym elementem jest społeczność lokalne, które stawia stanowczy sprzeciw na prowadzenie działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, innej niż odzysk ziemi z substancji ropopochodnych. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają zagospodarować nieruchomość zgodnie z przepisami obowiązującego prawa a jego ustalenia nie muszą zawierać kodów, gdyż działalność w zakresie gospodarowania odpadami została opisana w ustaleniach planu. Organ nie pozbawił właściciela prawa do dysponowania gruntem, ani też sposobu dotychczasowego użytkowania nieruchomości. W kwietniu 2014 r. właściciel zbył udział w prawie własności nieruchomości- działki nr 1/29, Obr. Rusko na rzecz innego podmiotu, posiadając wiedzę i informację o zmianie miejscowego planu i tym samym ograniczeniu funkcji terenu i ograniczeniu możliwości prowadzenia działalności w zakresie gospodarowania odpadami, o czym świadczy zapis w akcie notarialnym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 63/14 Rady
Miejskiej w Strzegomiu z dnia 24 września 2014 r.

zawierający 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 potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Rusko. Wynikiem prognozy są ekonomiczne skutki realizacji planu przedstawione w syntezie wydatków i wpływów. Z prognozy wynika, że gmina nie ponosi skutków finansowych na infrastrukturę techniczną. Natomiast gmina może ponieść skutki finansowe z tytułu obniżenia wartości nieruchomości i ograniczeniu przeznaczenia terenu.