



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 kwietnia 2012 r.

Poz. 1411

UCHWAŁA NR 15/12 RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU

z dnia 28 lutego 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Jaroszków, w gminie Strzegom

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.²⁾), w związku z uchwałą nr 48/11 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 26 kwietnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzegom, uchwała się, co następuje :

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Jaroszków, w gminie Strzegom.

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

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. 1. W obszarze objętym planem obowiązują ustalenia dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) załącznik nr 1A:

a) **1Uk** – teren zabudowy usług kultury:

- podstawowe przeznaczenie terenu – usługi kultury (np. świetlica wiejska),
 - uzupełniające przeznaczenie terenu – obiekty Ochotniczej Straży Pożarnej (np. garaże),
 - możliwa jest lokalizacja na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej, obiektów małej architektury i ogrodzeń,
 - dopuszcza się lokalizację nowych obiektów bezpośrednio przy granicy działki,
- b) **2Us** – teren zabudowy usług sportu:
- podstawowe przeznaczenie terenu – usługi sportu np. boiska sportowe „Orlik”, zaplecze socjalne (szatnie, sanitariaty),
 - możliwa jest lokalizacja na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej, obiektów małej architektury i ogrodzeń,
 - dopuszcza się lokalizację nowych obiektów bezpośrednio przy granicy działki,
- c) **3MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (istniejąca):
- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - uzupełniające przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa nieuciążliwa gospodarcza realizowana jako wbudowana o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub w budynkach wolnostojących,

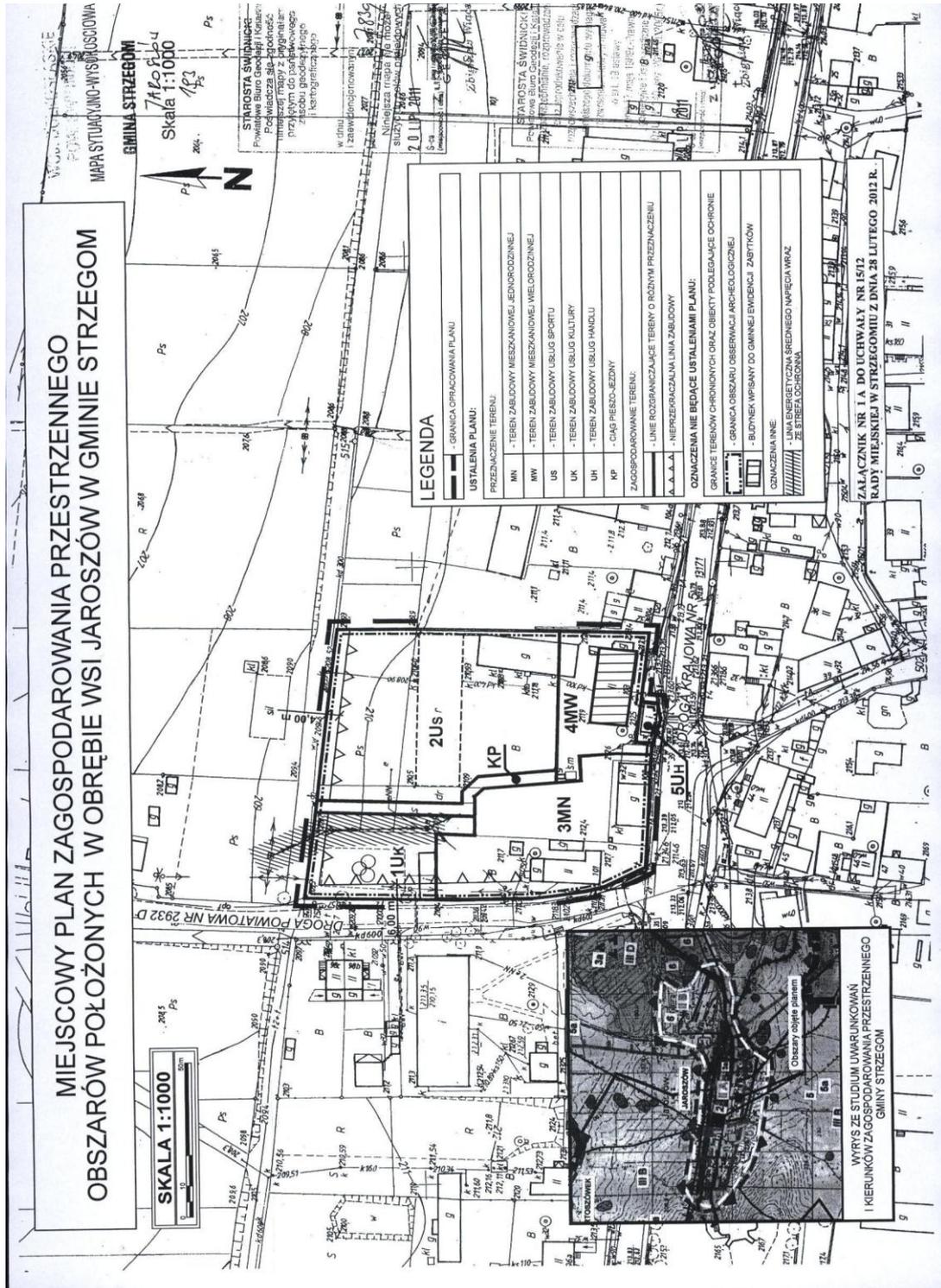
- możliwa jest modernizacja, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków pod warunkiem zachowania obecnej formy budynku, a w szczególności jego wysokości, elewacji frontowej, rodzaju dachu oraz istniejącej linii zabudowy, a także lokalizacja nowej zabudowy nawiązującej do zabudowy istniejącej,
 - dopuszcza się zmianę przeznaczenia istniejącego budynku gospodarczego na funkcję mieszkaniową,
 - możliwa jest lokalizacja na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej i ogrodzeń,
- d) **4MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (istniejąca):
- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - uzupełniające przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa nieuciążliwa realizowana jako wbudowana w partery budynków lub w budynkach wolno stojących z zachowaniem warunków wynikających z rysunku planu,
 - możliwa jest modernizacja, przebudowa i rozbudowa istniejącego budynku pod warunkiem zachowania obecnej formy budynku, a w szczególności jego wysokości, elewacji frontowej, rodzaju dachu oraz istniejącej linii zabudowy,
 - możliwa jest lokalizacja na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garażu) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej i ogrodzeń,
- e) **5UH** – teren zabudowy usług handlu (istniejąca),
- f) **KP** – ciąg pieszo-jezdny z zielenią towarzyszącą oraz urządzeniami małej architektury;
- 2) załącznik nr 1B:
- a) **1Uz** – teren zabudowy usług zdrowia:
- podstawowe przeznaczenie terenu – usługi zdrowia (np. przychodnia, apteka),
 - uzupełniające przeznaczenie terenu – funkcja mieszkaniowa (mieszkania służbowe),
 - możliwa jest lokalizacja na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej i ogrodzeń.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) projektowana zabudowa musi 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;
 - 2) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu;
 - 3) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) dla terenów zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonej na rysunku planu symbolem 3MN) i mieszkaniowej wielorodzinnej (oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 MW) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach odrębnych;
 - 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;
 - 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 w tym zakresie przepisami szczególnymi;
 - 6) nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) obszar objęty planem (oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 1A) położony jest w granicach obszaru historycznego układu ruralistycznego. W granicach obszaru obowiązuje:
 - a) ochrona historycznej struktury przestrzennej centrum wsi z zachowaniem w całości istniejącego układu komunikacyjnego,
 - b) zachowanie historycznej linii zabudowy,

- c) ochrona zabudowy zabytkowej obejmującej gabaryty budynków, elewacje i plany parterów,
 - d) uporządkowanie zabudowy gospodarczej,
 - e) podniesienie walorów estetycznych budynków i eksponowanie ich wartości historycznych,
 - f) wyeliminowanie obiektów dysharmonizujących zlokalizowanych w strefie,
 - g) wzbogacenie wartości urbanistycznych małą architekturą;
- 2) obszar objęty planem (oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 1A) położony jest w granicach obszaru obserwacji archeologicznej „OW” dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska. W obszarze „OW” obowiązują następujące ustalenia: ochronie prawnej podlegają nawarstwienia kulturowe i znajdujące się w nich wytwory bądź ich ślady, w tym wszelkie pozostałości, obiekty oraz jakiegokolwiek inne ślady ludzkości z minionych epok, które są podstawowym źródłem badań archeologicznych obejmujących struktury, konstrukcje, zespoły budowlane, eksploatowane tereny, przedmioty, zabytki innego rodzaju, jak też ich otoczenie znajdujące się na ziemi lub pod wodą, stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) budynek zlokalizowany na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (oznaczonym na rysunku planu symbolem 4MW – załącznik nr 1A) wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków. Obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć, historyczny detal architektoniczny,
 - c) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - e) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - f) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglany),
 - g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) niedopuszczalne jest sytuowanie w obszarze objętym planem takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem;
- 2) na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i na terenach komunikacji obsługujących zabudowę wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolnostojących, zarówno na terenie działek jak i w przyległym pasie drogowym;
- 3) 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:
- 1) dla terenów zabudowy, ustala się:
- a) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy. Dla istniejącej zabudowy obowiązują historycznie ukształtowane linie zabudowy. Linia zabudowy przechodząca przez lico budynku może zostać przekroczona przez części dodatkowe lub drugorzędne budynku tj. balkony, schody zewnętrzne, wykusze, okapy, połączenia dachowe, przypory, itp.,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy na terenach zabudowy:
 - mieszkaniowej jednorodzinnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - mieszkaniowej wielorodzinnej – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - usług kultury – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - usług zdrowia – 80% powierzchni działki budowlanej,
 - c) dla zabudowy kubaturowej towarzyszącej boiskom (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2Us) nie określa się wskaźnika zabudowy, wynikać on będzie z potrzeb użytkowych,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy:
 - mieszkaniowej jednorodzinnej – do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym (w tym mieszkalnym),
 - mieszkaniowej wielorodzinnej – do trzech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
 - budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna,
 - e) możliwe jest częściowe lub całkowite podpiwniczenie budynków mieszkalnych,
 - f) poziom posadowienia parteru nowych budynków mieszkalnych 0,3–0,5 m ponad poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,
 - g) dachy symetryczne (dotyczy zasadniczej bryły budynku z wyłączeniem części dodatkowych lub drugorzędnych budynku), dwuspadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Wielkość, forma oraz układ lukarn

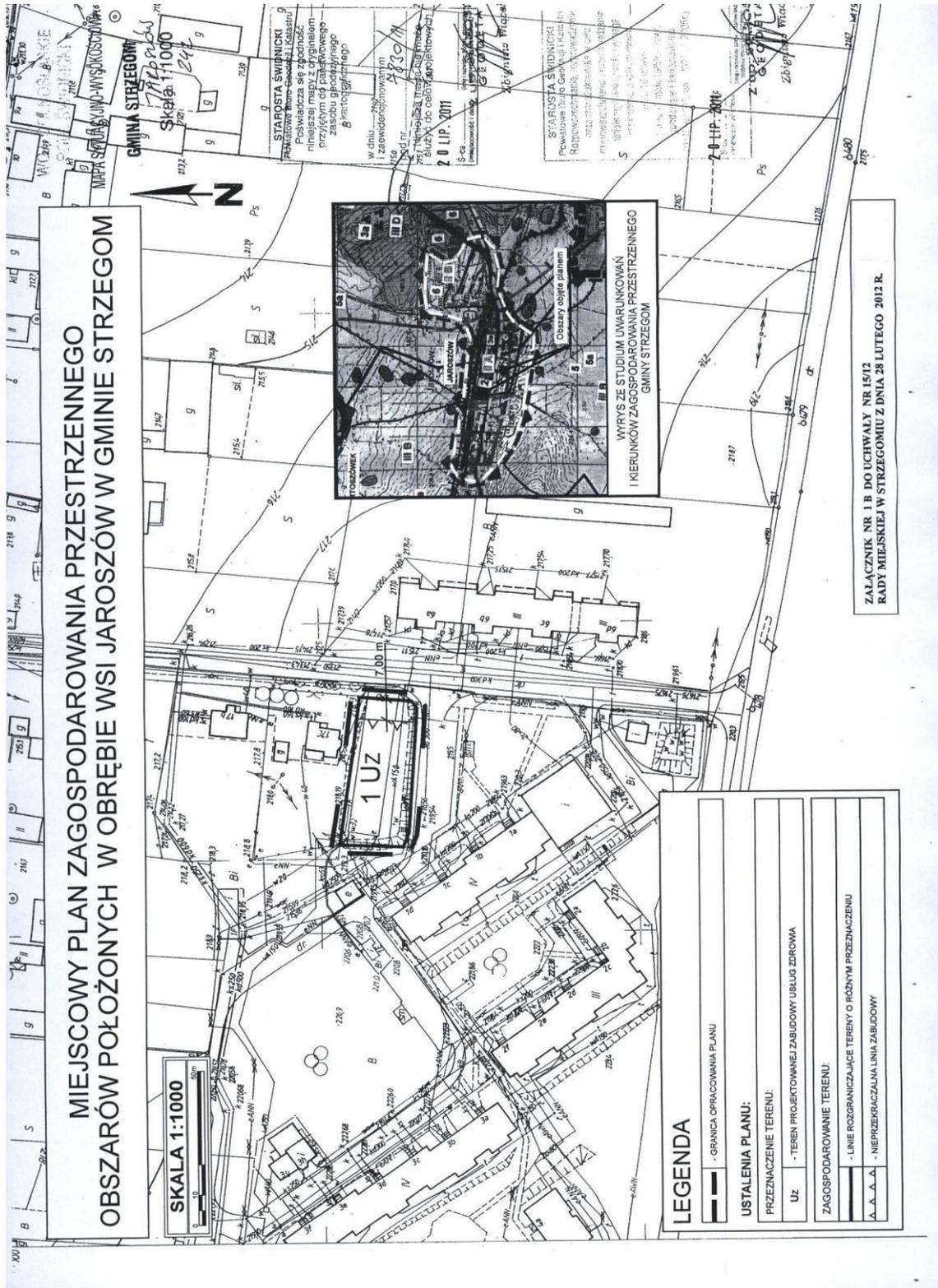
- powinny być harmonijnie wpasowane w połąc dachową. Nachylenie połąc dachowej w granicach ok. 40° z tolerancją do 10%. Dla budynków gospodarczych nie określa się nachylenia i pokrycia połąc dachowych. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne – matowe, koloru czerwonego lub brązowego. Dla zabudowy usługowej dopuszcza się dachy płaskie,
- h) minimalny udział powierzchni przeznaczonej pod zagospodarowanie biologicznie czynne (zieleń przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze, itp.) dla:
- mieszkaniowej jednorodzinnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - mieszkaniowej wielorodzinnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - usług kultury – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - usług zdrowia – 10% powierzchni działki budowlanej,
- i) obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym również dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, stosownie do potrzeb wynikających z przeznaczenia terenu:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 miejsca postojowe stałe wliczając w to miejsca garażowe,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1,5 miejsca na mieszkanie,
 - dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- j) na działkach usługowych należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, stosownie do potrzeb wynikających z przeznaczenia terenu. Część miejsc postojowych należy wykonać jako ogólnodostępne;
- 2) dla zabudowy usługowej uciążliwość związana z prowadzoną działalnością nie może przekraczać granicy terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny, a w przypadku usług wbudowanych nie może wykroczać poza granice lokalu usługowego.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie – na obszarach objętych planem nie występują tereny lub obiekty objęte ochroną zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek:
 - min. 300 m² – dla zabudowy mieszkaniowej,
 - min. 800 m² – dla zabudowy usługowej;
 - 2) dla działek uzyskanych w wyniku podziału nieruchomości ustala się:
 - a) szerokość frontu działek – m.in. 20,0 m z tolerancją 10%. Dopuszcza się inne szerokości frontów uzasadnione położeniem działki w stosunku do układu komunikacyjnego,
 - b) kąt 90° (prosty) położenia granic w stosunku do pasa drogowego z tolerancją do 15%.
9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – należy zachować wynikającą z przepisów szczególnych odległość zabudowy od istniejących linii średniego napięcia. Ustalenie to nie obowiązuje w przypadku jej skablowania.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) obsługę komunikacyjną obszarów z drogi krajowej nr 5 i powiatowej nr 2932D ustala się istniejącymi zjazdami;
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,
 - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - c) odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji, w okresie przejściowym do oczyszczalni przydomowych lub zbiorników bezodpływowych,
 - d) odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - e) w zakresie telekomunikacji – ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.
- § 3. Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenów, o których mowa w § 2 ust. 1, pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu.
- § 4. 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 1%.
- § 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzegomia.
- § 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.
- Przewodniczący Rady Miejskiej:
Tadeusz Wasyliszyn

-
- ¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281.
- ²⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901.

Załącznik nr 1A do uchwały nr 15/12 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 28 lutego 2012 r.



Załącznik nr 1B do uchwały nr 15/12 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 28 lutego 2012 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr 15/12 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 28 lutego 2012 r.

zawierający informacje o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Jaroszów w gminie Strzegom.

Burmistrz Strzegomia ogłosił za pomocą obwieszczenia zamieszczonego w „Gazecie Wrocławskiej” z dnia 29 grudnia 2011 r. oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Strzegomiu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Jaroszów, w gminie Strzegom.

Wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu ustalono na okres od 9 stycznia 2012 r. do 30 stycznia 2012 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego, Rynek 38, 58-150 Strzegom.

Dyskusja publiczna odbyła się dnia 27 stycznia 2012 r. Natomiast uwagi wnoszone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz do prognozy oddziaływania na środowisko kierowane do Burmistrza Strzegomia można było składać do 13 lutego 2012 r.

W trakcie dyskusji publicznej oraz na piśmie do Burmistrza została zgłoszona do projektu planu uwaga przez zainteresowanego dot. pozostawienia dotychczasowego wjazdu na działkę nr 188/1.

Rozstrzygając o sposobie rozpatrzenia uwag Rada Miejska w Strzegomiu, w oparciu o wyniki analizy zgłoszonej uwagi do projektu planu, przeprowadzonej przez Burmistrza Strzegomia, postanowiła uwzględnić zgłoszoną uwagę umożliwiając dojazd do działki nr 188/1, Obr. Jaroszów z drogi gminnej.

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

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