



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 14 października 2020 r.

Poz. 5647

### UCHWAŁA NR 68/20 RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU

z dnia 30 września 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 1 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), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293<sup>1)</sup>), w związku z uchwałą nr 76/19 z dnia 27 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 1 miasta Strzegom, po stwierdzeniu, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegom, przyjętego uchwałą nr 62/20 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 28 sierpnia 2020 r., uchwała się, co następuje:

#### **DZIAŁ I.**

#### **Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 1 miasta Strzegom.

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;
- 4) rozstrzygnięcia zawarte w załącznikach nr 2 i 3 nie są ustaleniami planu.

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

- 1) plan – to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) teren – to obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – to przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2020 r., poz. 471, poz. 1086

- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu – to przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie jest przeznaczeniem dominującym w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) usługi – to funkcje terenów i obiektów realizowanych w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych, myjni samochodowych (z wykluczeniem stacji paliw oraz usług kamieniarskich i związanych z obróbką kamienia), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, usług biurowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności, usług z zakresu napraw, kosmetycznych, fryzjerskich, pralniczych, krawieckich oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi mieszkańców;
- 6) urządzenia towarzyszące – to 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) nieprzekraczalna linia zabudowy – to linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji, ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrolapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi.

§ 3. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) stanowiska archeologiczne.

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) 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 wynikającego z przepisów odrębnych, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak występowania przestrzeni publicznych w granicach planu.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów**

§ 5. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1M/U do 3M/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej nieuciążliwej;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej; jako budynki usługowe, usługowo – mieszkaniowe i mieszkaniowe;

- 3) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
  - b) tereny zieleni urządzonej,
  - c) zabudowa magazynowa;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 60%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
  - e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,
  - f) dachy dwuspadowe, wielospadowe, mansardowe w układzie symetrycznym o spadkach połaci od 30 do 45 stopni, w zabudowie usługowej, garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe;
- 5) nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczającej ulicy Sikorskiego, stanowiącej granicę obszaru opracowania planu, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 4 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrzne oznaczone symbolem 1KDW oraz 2KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej w formie zabudowy:
    - wolno stojącej: 700 m<sup>2</sup>,
    - bliźniaczej: 500 m<sup>2</sup>,
    - szeregowej: 300 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy usługowej: 700 m<sup>2</sup>;
- 7) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczanych do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, których oddziaływanie przekracza normy poza granicami własności terenu na jakim są lokalizowane oraz powodujących konfliktów społeczno – sąsiedzkich;
- 8) zakaz lokalizowania usług kamieniarskich i związanych z obróbką kamienia;
- 9) zakaz lokalizowania działalności usługowych i magazynowych polegających na składowaniu i gospodarowaniu odpadami.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 6. 1. 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.

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizowanie garaży lub obiektów gospodarczych na granicach działek, jeżeli na działce sąsiedniej są one również zlokalizowane na granicy działki; w sytuacji, o której mowa nowe obiekty należy sytuować bezpośrednio na działce sąsiedniej.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

§ 7. W obszarze opracowania w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych symbolem M/U obowiązują określone standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych, określone przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 8. Ustala się, jeżeli przepisy szczegółowe zawarte w § 5 planu nie stanowią inaczej, maksymalną wysokość budowli 40 m.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**

§ 9. 1. Ustala się ochronę zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, znajdującego się w części w granicach opracowania planu: obszar AZP: 82-22, nr w miejscowości 6, nr na obszarze 6 - wczesne średniowiecze - grób szkieletowy.

2. W obrębie oraz w bezpośrednim sąsiedztwie zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

### **Rozdział 6.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego**

§ 10. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych, znajdujących się przy granicy obszaru opracowania planu oraz z projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 1KDW i 2KDW.

2. Ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem 1KDW, 2KDW dla których:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: od 8 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalne parametry drogi odpowiadające parametrom dróg pożytych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej;
- 3) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) zabudowa mieszkaniowa - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) restauracje, kawiarnie - 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 3) obiekty handlowe – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) inne obiekty usługowe – 1 miejsce postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) zabudowa magazynowa – 1 miejsce postojowe na 500 m<sup>2</sup> 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 nieruchomościach jako parkingi i miejsca postojowe wydzielone, miejsca garażowe w garażach wbudowanych lub budynkach garażowych wolno stojących oraz miejsca postojowe w drodze wewnętrznej, oznaczonej symbolem 1KDW i 2KDW oraz ciągach dróg publicznych i wewnętrznych przylegających do obszaru opracowania planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

7. W granicach dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 1KDW oraz 2KDW ciągi piesze wydzielone lub pieszo–jezdne należy realizować jako przystosowane do poruszania się osób niepełnosprawnych.

### **Rozdział 7.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

§ 11. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze opracowania planu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej lub własnego ujęcia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczania dopuszcza się:

- 1) prowadzenie sieci wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi;
- 2) odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników wybieralnych i oczyszczalni przydomowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dołów chłonnych lub zbiorników na własnym terenie lub rozprowadzenie w ramach terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej na terenie planu, 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.

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

### **Rozdział 8.**

#### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 12. 1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej w formie zabudowy:
  - a) wolno stojącej: 18 m,
  - b) bliźniaczej: 14 m,
  - c) szeregowej: 6 m;
- 2) dla zabudowy usługowej: 18 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej w formie zabudowy:
  - a) wolno stojącej: 700 m<sup>2</sup>,
  - b) bliźniaczej: 500 m<sup>2</sup>,
  - c) szeregowej: 300 m<sup>2</sup>;
- 2) dla zabudowy usługowej: 700 m<sup>2</sup>.

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, pod cele publiczne oraz w przypadku regulacji sytuacji prawno – własnościowej nieruchomości oraz na poprawę funkcjonowania nieruchomości.

**Rozdział 9.****Oplata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 13. 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 2020 r. poz.293 z późn.zm.) w wysokości 15 %.

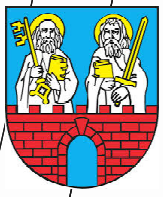
**DZIAŁ III.****Przepisy końcowe**

§ 14. Wykonanie niniejszej 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**

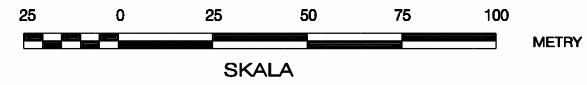


# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 1 miasta Strzegom



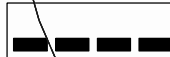
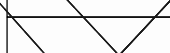
Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Strzegomiu  
Nr 68/20 z dnia 30 września 2020 roku

skala 1:1000



## LEGENDA:

### USTALENIA PLANU:

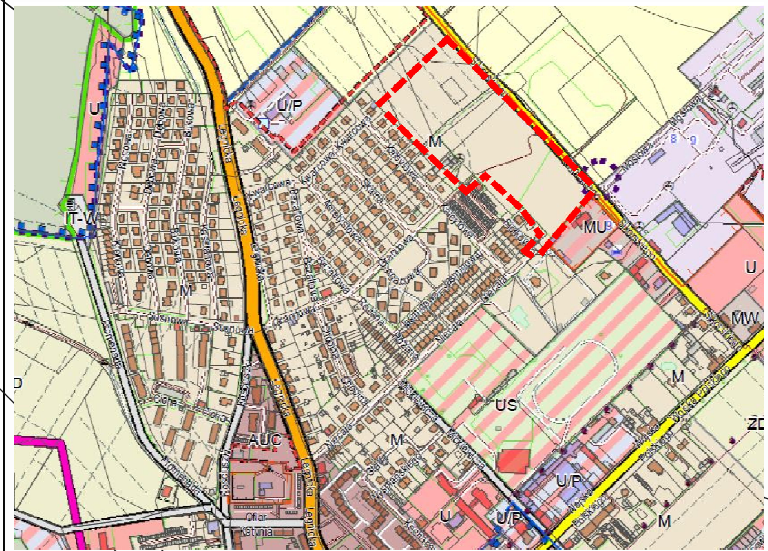
 Granica obszaru opracowania planu  
 Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

 **M/U** Teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej nieuciążliwej

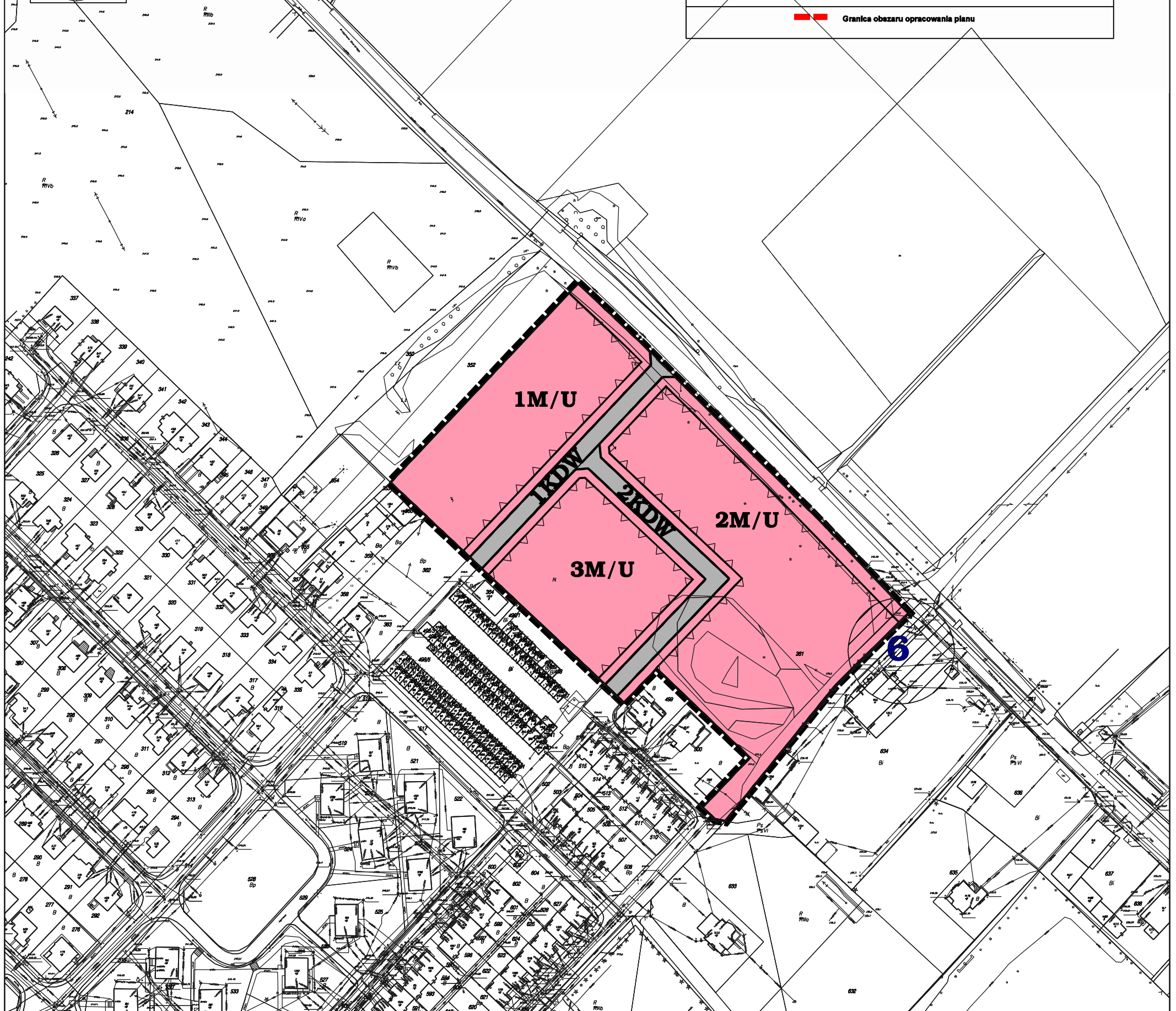
 **KDW** Teren drogi wewnętrznej

 Stanowiska archeologiczne (numer stanowiska w obrębie)

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzegom przyjętego uchwałą Nr 62/20 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 28 sierpnia 2020 r.



 Granica obszaru opracowania planu



Załącznik nr 2 do uchwały nr 68/20  
Rady Miejskiej w Strzegomiu  
z dnia 30 września 2020 r.

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

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie 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.).

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 1 miasta Strzegom nie zostały złożone uwagi.



Załącznik nr 3 do uchwały nr 68/20  
Rady Miejskiej w Strzegomiu  
z dnia 30 września 2020 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**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie 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.).

Projekt planu dotyczy terenu w granicach którego plan nie ustala inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W przypadku konieczności przeprowadzenia sieci przez teren opracowania realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych, opłat adiacenckich oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

- realizujących cele publiczne oraz sprzyjających rozwojowi gminy,
- położonych najbliżej istniejącej infrastruktury i o najdogodniejszych finansowo możliwościach jej realizacji.