

**UCHWAŁA NR .../.../...**  
**RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU**  
**Z DNIA ..... ROKU**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
położonego 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 (tekst jednolity – Dz. U. z 2020 roku, poz. 713 ), art. 20 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 uchwałą Nr 102/19 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie wsi Jaroszków, w gminie 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 2020r., uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I**  
**USTALENIA OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Jaroszków, w gminie 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.

§ 2.

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 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;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Jaroszków,  
w gminie Strzegom

---

- 6) usługach publicznych – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć 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 (z wykluczeniem stacji paliw oraz usług kamieniarskich i związanych z obróbką kamienia), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) produkcji nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną niezaliczaną do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) 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;
- 11) 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, wiatrolapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi.

§ 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;

§ 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 wynikającego z przepisów odrębnych, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.
  - 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

## **DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **Rozdział 1 Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów**

#### § 5.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej,
    - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jako adaptacja istniejących budynków,
    - c) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
    - d) tereny zieleni urządzonej;
  - 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 do kalenicy dachu,
    - b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 70%,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,4,
    - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,02,
    - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,
    - f) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 25-45 stopni, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe,
    - g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45 stopni;
    - h) nieprzekraczalne linie zabudowy 6m od linii rozgraniczającej z drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi, zgodnie z rysunkiem planu;

- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 700 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### § 6.

1. Uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złownnych 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.
3. Dla terenów istniejącej zabudowy ustala się następujące zasady zmian i uzupełnień istniejącej zabudowy:
  - 1) przebudowa, rozbudowa (nadbudowa), wymiana, remonty istniejących budynków,
  - 2) zmiana przeznaczenia budynków na inne funkcje zgodnie z ustalonym przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym,
  - 3) zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych;
  - 4) budowa nowych obiektów i urządzeń towarzyszących na działkach zabudowanych;
  - 5) budowa nowych budynków wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy, na działkach niezabudowanych, w tym na wtórnie wydzielonych działkach;
  - 6) dla istniejących budynków niespełniających ustalonych w planie wysokości zabudowy dopuszcza się remonty rozbudowy i przebudowy z zachowaniem istniejącej wysokości,
  - 7) dla działek w zabudowie istniejącej, na których przekroczone są w stanie istniejącym ustalone w planie wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki, dopuszcza się rozbudowę na działkach z dopuszczeniem zwiększenia istniejących wskaźników o nie więcej niż 10 % stanu istniejącego.
  - 8) dla istniejących budynków o dachach innych niż ustalone w planie dopuszcza się remonty i przebudowy i rozbudowy z zachowaniem istniejącej formy dachu.
  - 9) dla istniejących budynków niespełniających ustalonych planem linii zabudowy dopuszcza się ich remonty, rozbudowy i przebudowy pod warunkiem nie zbliżania się bryły budynku do drogi, od której ustalono linie zabudowy.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

#### § 7.

W obszarze opracowania w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych symbolem: MN obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4**

#### **Zasady kształtowania krajobrazu**

##### **§ 8.**

Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych 16 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 przyległych do granic opracowania planu oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW
2. 1KDW– tereny dróg wewnętrznych:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 4m;
  - 2) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
  - 3) w liniach rozgraniczających dróg należy zapewnić ciągi piesze wydzielone lub realizować drogę jako ciągi pieszo – jezdne,
  - 4) chodniki piesze oraz ciągi pieszo–jezdne i piesze należy dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych.
3. 2KDW– tereny dróg wewnętrznych:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8m;
  - 2) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
  - 3) w liniach rozgraniczających dróg należy zapewnić ciągi piesze wydzielone lub realizować drogę jako ciągi pieszo – jezdne,
  - 4) chodniki piesze oraz ciągi pieszo–jezdne i piesze należy dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych.
2. Na całym obszarze opracowania planu dopuszcza się lokalizowanie tras i ścieżek rowerowych

3. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:
  - 1) lokale mieszkalne - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;
  - 2) restauracje, kawiarnie - 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, obiekty handlowe – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 3) inne obiekty usługowe – 1 miejsce postojowe na 200 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 nieruchomości inwestora jako parkingi i miejsca postojowe wydzielone, miejsca garażowe w garażach wbudowanych lub budynkach garażowych wolnostojących oraz miejsca postojowe w ciągu dróg publicznych oznaczonych symbolem KDW.

## **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 na warunkach 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, na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) bezodpływowe szczelne zbiorniki.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się odprowadzenie wód opadowych do rowów, rozprowadzenie na terenie własnym inwestora lub gromadzenie wód opadowych w zbiornikach, 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, na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną dopuszcza się: prowadzenie sieci wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi, na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9**

### **Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości**

#### § 13.

1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej w zabudowie oznaczonej symbolem MN: 16 m;
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych w zabudowie oznaczonej symbolem MN: 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, i w przypadku regulacji sytuacji prawno – własnościowej nieruchomości oraz na poprawę funkcjonowania nieruchomości.

## **Rozdział 10**

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

#### **§ 14.**

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu 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 2020r. poz. 293 ze zm.) w wysokości 30 %

### **DZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE**

#### **§ 15.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strzegomia.

#### **§ 16.**

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