

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu wsi
Rogoźnica, w gminie Strzegom**

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 1.

§ 2.

§

§ 3.

§ 4.

**DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.**

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5. 1 Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 11MN ustala się:

Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN/MW do 4MN/MW ustala się:

Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN/U do 5MN/U ustala się:

Dla terenów oznaczonych symbolami od 1M/U do 9M/U ustala się:

§

Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW/U, 2MW/U ustala się:

Dla terenów oznaczonych symbolami od 1U/P do 3 U/P ustala się:

Dla terenu oznaczonego symbolem 1P/U ustala się:

Dla terenów oznaczonych symbolami od 1U do 3U ustala się:

Dla terenu oznaczonego symbolem 1U/UP ustala się:

Dla terenów oznaczonych symbolami 1UKS, 2UKS ustala się:

Dla terenu oznaczonego symbolem 1UP ustala się:

Dla terenu oznaczonego symbolem 1RU ustala się:

Dla terenu oznaczonego symbolem od 1R/RM do 2 R/RM ustala się:

Dla terenu oznaczonego symbolem od 1PG do 2PG ustala się:

Dla terenu oznaczonego symbolem 1UK ustala się:

Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZI do 2ZI ustala się:

Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZC ustala się:

Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP ustala się:

Dla terenu oznaczonego symbolem 2ZP ustala się:

Dla terenu oznaczonego symbolem 1KS ustala się:

Dla terenów oznaczonych symbolami 1WS, 2WS ustala się:

Dla terenów oznaczonych symbolem: od 1R do 25R ustala się:

Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZL do 12ZL ustala się:

Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZLp do 3ZLp ustala się:

Dla terenów oznaczonych symbolami 1KK, 2KK ustala się:

Dla terenów oznaczonych symbolami 1KK/KD ustala się:

**Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 6.

Rozdział 3.

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

§ 7.

Rozdział 4.
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 8.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 11.

1KDG, 2KDG- tereny dróg publicznych klasy głównej:

od 1KDL do 4KDL – tereny dróg publicznej klasy lokalnej:

od 1KDD do 6KDD tereny dróg publicznej klasy dojazdowej:

od 1KDW do 19KDW – tereny dróg wewnętrznych:

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 12.

Rozdział 9.

Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości

§ 13.

Rozdział 10.
Oplata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

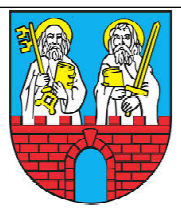
§ 14.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 15.

§ 16.

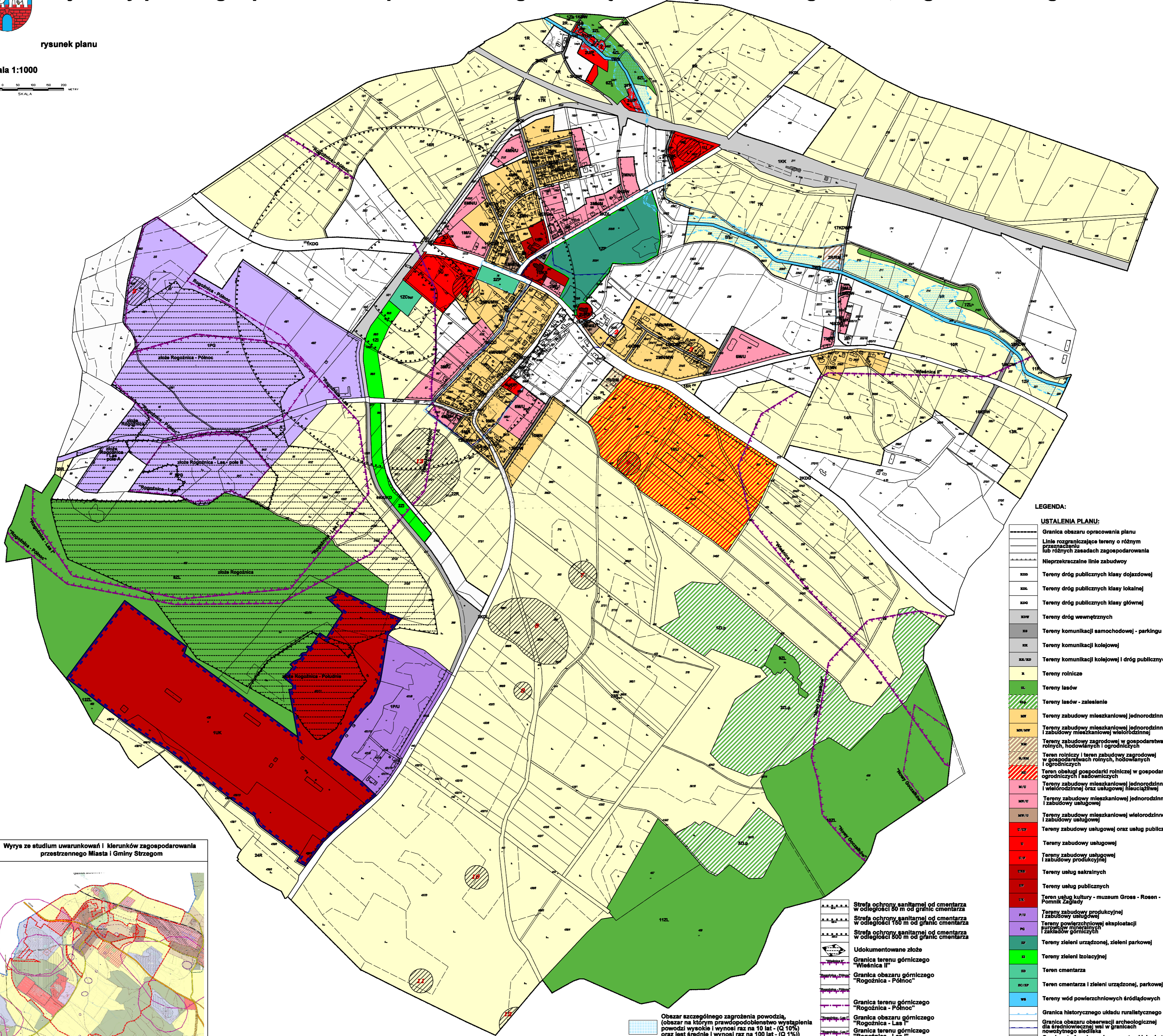
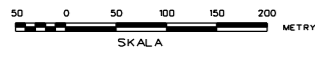
Tomasz Marczak



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu wsi Rogoźnica, w gminie Strzegom

rysunek planu

skala 1:1000



LEGENDA:

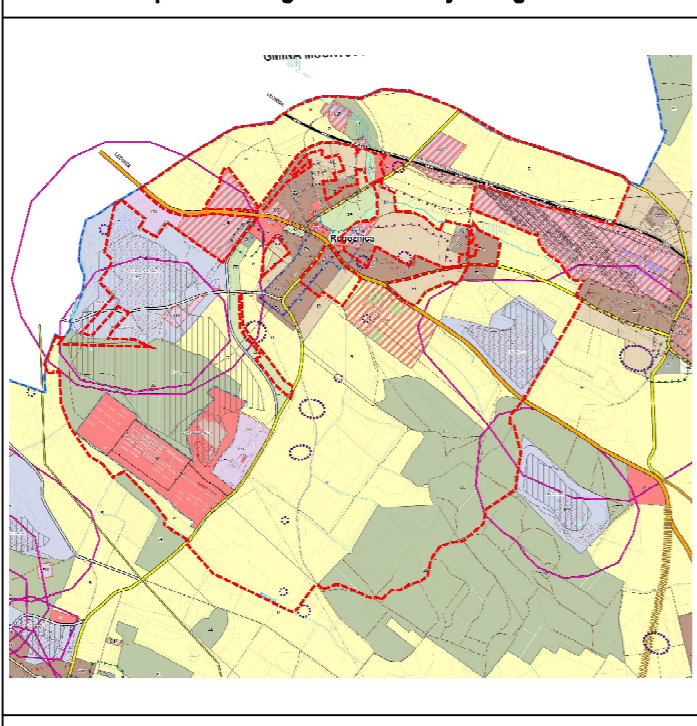
USTALENIA PLANU:

- Granicę obszaru opracowania planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- Tereny dróg publicznych klasy głównej
- Tereny dróg wewnętrznych
- Tereny komunikacji samochodowej - parkingu
- Tereny komunikacji kolejowej
- Tereny komunikacji kolejowej i dróg publicznych
- Tereny rolnicze
- Tereny lasów
- Tereny lasów - zalesienie
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- Tereny rolnicze i teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- Teren obsługi gospodarki rolniczej w gospodarstwach ogrodniczych i sadowniczych
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej (nieuciszlonej)
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej
- Tereny zabudowy usługowej oraz usług publicznych
- Tereny zabudowy usługowej
- Tereny zabudowy usługowej i zabudowy produkcyjnej
- Tereny usług sakralnych
- Tereny usług publicznych
- Teren usług kultury - muzeum Gross - Rosen - Pomnik Zagłady
- Tereny zabudowy produkcyjnej i zabudowy usługowej
- Tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych i zakładów górniczych
- Tereny zieleni urządzonej, zieleni parkowej
- Tereny zieleni izolacyjnej
- Teren cmentarza
- Teren cmentarza i zieleni urządzonej, parkowej
- Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- Granicę historycznego układu ruralistycznego
- Granicę obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska
- Granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu parku pałacowego z folwarkiem
- Granicę pomnika zagłady obejmującego były obóz zagłady Gross-Rosen wraz z kamieniołomem oraz strefę ochronną
- Obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków
- Stanowiska archeologiczne (numer stanowiska w obrębie)

- Strefa ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości 80 m od granic cmentarza
- Strefa ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości 150 m od granic cmentarza
- Strefa ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości 300 m od granic cmentarza
- Udokumentowane złoża
- Granicę terenu górniczego "Wieńnica II"
- Granicę obszaru górniczego "Rogoźnica - Północ"
- Granicę terenu górniczego "Rogoźnica - Las I"
- Granicę terenu górniczego "Rogoźnica - Las II"
- Granicę obszaru górniczego "Nowy Goczałków"
- Granicę terenu górniczego "Nowy Goczałków"

- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, (obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wysokie i wynosi raz na 10 lat - (Q 10%) oraz jest średnie i wynosi raz na 100 lat - (Q 1%))
- Granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, (na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wysokie i wynosi raz na 10 lat - (Q 10%) oraz jest średnie i wynosi raz na 100 lat - (Q 1%))

Wyrwy ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzegom



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Strzegomiu

z dnia.....2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn zm.), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu wsi Rogoźnica, w gminie Strzegom, nie zostały złożone uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Strzegomiu
z dnia.....2021 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Strzegomiu

z dnia.....2021 r.

dane przestrzenne

Uzasadnienie

Uzasadnienie sporządza się zgodnie z wymogami z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.)

Podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu wsi Rogoźnica, w gminie Strzegom stanowiła uchwała Nr 67/15 z dnia 20 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Obr. wsi Rogoźnica, w gminie Strzegom.

Na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn.zm.) Burmistrz Strzegomia dokonał analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium stwierdzając, iż przystąpienie do opracowania planu jest zasadne, a przewidywane rozwiązania są zgodne z ustaleniami studium.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn.zm.) przedstawia się:

1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.

1)Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: Wymagania spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w tekście uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W tekście uchwały wymagania spełnione zapisami:

-§ 5, który określa w sposób szczegółowy funkcje terenów, wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy wynikającą z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu ruralistycznego, zgodnie z wymaganiami zasad urbanistyki i architektury,

-§ 6 dotyczącego zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2)Walory architektoniczne i krajobrazowe: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 5, określającym szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz § 8 określającego zasady kształtowania krajobrazu.

3)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 7 określającym zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

4)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 9. Na terenie opracowania ustalono ochronę konserwatorską obszarów historycznego układu ruralistycznego miejscowości Rogoźnica, których granicę określono na rysunku planu oraz ochronę konserwatorską obszarów obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska dla miejscowości Rogoźnica, określonych na rysunku planu. Na terenie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty budowlane ujęte w ewidencji zabytków architektury, które plan objął ochroną ustalając wymogi konserwatorskie. W obszarze opracowania występują również udokumentowane stanowiska archeologiczne.

5)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 11 ust. 9,10,11,12 dotyczących miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz dostosowania ciągów pieszych do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych, jak również § 7 ust. 2 dotyczącym ustalenia standardów ochrony przed hałasem.

6)Walory ekonomiczne przestrzeni: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonalne i maksymalne wykorzystanie przestrzeni. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, pod zabudowę przeznaczono w pierwszej kolejności tereny już zabudowane, posiadające pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną. Wskutek realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się kosztów wynikających z wypłaty odszkodowań. Nie przewiduje się i znacznie istotnych

nakładów kosztów związanych z infrastrukturą techniczną. Ustalone w planie ciągi infrastrukturalno – komunikacyjne stanowią istniejące zagospodarowanie albo prowadzone są z wykorzystaniem istniejących dróg ruchu rolniczego, których właścicielem jest gmina Strzegom. Korekta układu dróg wewnętrznych stanowi ograniczenie długości dróg ustalonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

7)**Prawo własności:** Ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają prawa własności zarówno właścicieli nieruchomości jak i nieruchomości sąsiednich. Zmiany w układzie komunikacyjnym zmniejszają ograniczenia obowiązującego planu, pozwalając jednocześnie na zapewnienie dostępu komunikacyjnego działek na terenie planu.

8)**Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** Elementy obronności i bezpieczeństwa państwa w planie nie występują.

9)**Potrzeby interesu publicznego:** Wymagania spełnione poprzez zachowanie spójnego układu komunikacyjnego dróg – zapewniającego dostęp do wszystkich działek budowlanych na terenie.

10)**Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** Teren planu położony jest przy istniejących ciągach infrastruktury technicznej, i obejmuje zwarte układy zabudowy wsi. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione jest poprzez zapisy §12 określającego zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

11)**Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:** Warunek zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość składania wniosków, udostępniono projekt planu do publicznego wglądu, zorganizowano dyskusję publiczną oraz zapewniono możliwość składania uwag do projektu planu.

12)**Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** Warunek spełniony poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Wszystkie czynności udokumentowano.

13)**Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §12. Teren położony w zwartym układzie wsi, w której brak jest problemów z zaopatrzeniem w wodę.

14)**Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:** Przeznaczenie terenu pod zabudowę ustalono na podstawie zgłoszonych potrzeb z uwzględnieniem zasad określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzegom oraz ograniczeń środowiskowych w tym występowania w obszarze opracowania wysokich klas gleb. Przeznaczenie przedmiotowego terenu nie narusza interesu publicznego, nie wpływa niekorzystnie na interesy prywatne i nie powoduje niekorzystnych skutków ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz może mieć pozytywne skutki ekonomiczne i społeczne.

15)**W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

·**kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:** Teren opracowania planu stanowi zwartą zabudowę wsi i posiada dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego.

·**lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:** teren stanowi zwartą zabudowę wsi, umożliwiający dostęp do komunikacji publicznej a plan ustala nową zabudowę

wyłącznie jako uzupełnienie albo uzupełnienie zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy i układu komunikacyjnego.

·**zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** Warunek zapewniony poprzez zapisy § 11 ust. 11 i 12, który nakazuje dostosować chodniki, place i ciągi piesze do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych oraz dopuszcza lokalizowanie tras i ścieżek rowerowych.

·**dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**

a) **na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:** Nowa zabudowa wprowadzana jest w granicach struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi uzupełnia istniejącą strukturę funkcjonalno – przestrzenną.

b) **na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy:** zabudowa położona jest na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o której mowa w lit. a.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Plan zgodny jest z analiza przyjętą uchwałą Nr 75/18 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 11 października 2018 r.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie skutkować znacznymi obciążeniami dla budżetu gminy. Ustalone w planie ciągi infrastrukturalno – komunikacyjne stanowią istniejące zagospodarowanie albo prowadzone są z wykorzystaniem istniejących dróg ruchu rolniczego, których właścicielem jest gmina Strzegom. Przeznaczenie terenu pod zabudowę wynika z bezpośredniego dostępu do istniejących ciągów komunikacyjnych i infrastrukturalnych. Wskutek realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się kosztów wynikających z wypłaty odszkodowań. W skutek realizacji ustaleń planu do budżetu gminy mogą wpłynąć dochody wynikające z opłat planistycznych, wzrostu podatków od nieruchomości oraz opłaty od czynności cywilno-prawnej.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską w Strzegomiu przedmiotowej uchwały.