

Projekt

z dnia 15 grudnia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU**

z dnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 roku, poz. 1372 z późn.zm.¹⁾), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn.zm.²⁾), w związku z uchwałą Nr 5/16 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Międzyrzecze, 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 2020 r., uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu wsi Międzyrzecze, 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;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 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;
- 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 publiczne – to 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

¹⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w: Dz. U. z 2021 r., poz. 1834

²⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w: Dz. U. z 2021 r., poz. 784, 922, 1873

ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową;

- 6) 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 (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 oraz usługi publiczne;
- 7) usługi nieuciążliwe – to usługi o których mowa w § 2 pkt 6 i niezaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których oddziaływanie nie przekracza norm poza granicami własności terenu na jakim są lokalizowane oraz nie powodują konfliktów społeczno - sąsiedzkich;
- 8) 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;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy – to linia ograniczająca 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. 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) granica obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska;
- 6) granica historycznego układu ruralistycznego;
- 7) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) stanowiska archeologiczne (numer stanowiska w obrębie);
- 9) udokumentowane złoża kruszywa naturalnego „Międzyrzecze”;
- 10) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, (obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 lat - Q 1% i raz na 10 lat – Q – 10%).

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) terenów górniczych, 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.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 9MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej,
 - b) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - c) 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,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej: 70%,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,
 - d) minimalną intensywność zabudowy budowlanej: 0,02,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
 - f) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 35-45 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, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w kolorze ceramiki naturalnej.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie przeznaczenia podstawowego jako:
 - a) budynki mieszkaniowe, usługowo – mieszkaniowe i usługowe, oddzielnie lub jako dowolny zespół tych budynków,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) 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,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej: 70%,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,
 - d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,

- f) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połąci dachowych zawartych między 35-45 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, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w kolorze ceramiki naturalnej.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 2MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie przeznaczenia podstawowego jako:
 - a) budynki mieszkaniowe, usługowo – mieszkaniowe i usługowe, oddzielnie lub jako dowolny zespół tych budynków,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) 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,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej: 70%,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,
 - d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
 - f) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połąci dachowych zawartych między 35-45 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, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w kolorze ceramiki naturalnej.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW, 2MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) 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 14m,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej 80%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej 20%,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - e) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,

f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych od 30 do 45 stopni, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy dwuspadowe, wielospadowe i mansardowe, w parterowej zabudowie usługowej, garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U/P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) 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 14 m,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej: 70%,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,
 - f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach mieszkalnych połaci dachowych do 45 stopni, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe.

6. Dla terenów oznaczonych symbolami 2U/P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) 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 14 m,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej: 70%,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,
 - f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach mieszkalnych połaci dachowych do 45 stopni, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem 3U/P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 3 kondygnacji, lecz nie więcej niż 16 m,

- b) maksymalną wysokość budowli 25 m,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej: 70%,
- d) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
- e) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,
- g) ustala się jako obowiązujące stosowanie połaci dachowych do 45 stopni, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej: 70%,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,
 - f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych do 45 stopni, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy płaskie i wielospadowe,
 - g) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - h) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu.

9. Dla terenów oznaczonych symbolami od 2U do 6U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) zabudowa zagrodowa,
 - c) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna,
 - d) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej: 70%,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,

- f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych do 45 stopni, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy płaskie i wielospadowe,
- g) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących oddziaływać na środowisko,
- h) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna,
 - b) zielen publiczna,
 - c) lokale mieszkalne;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14 m,
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 80%,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,
 - f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych do 45 stopni, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy płaskie i wielospadowe,
 - g) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska,
 - h) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
 - i) dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
 - j) dopuszcza się wyłącznie realizację trwale związanych z gruntem garaży, ich lokalizację należy przewidzieć w projekcie zagospodarowania terenu, obiekty te powinny posiadać ujednolicone gabaryty i formę architektoniczną.

11. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZI do 4ZI ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50 %.

12. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej, zieleni parkowej;
- 2) wykonywanie wszelkich robót ziemnych należy przeprowadzić w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne;
- 3) sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić skrajem terenu, lub przez teren ale pod warunkiem nie naruszania systemów korzeniowych istniejących drzew, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami;

- 4) uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych;
- 6) teren podlega ochronie konserwatorskiej jako cmentarz ewangelicki ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

13. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1WS do 4WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, remont i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się przebudowę, remont i realizację nowych mostów i kładek pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

14. Dla terenów oznaczonych symbolem: od 1R do 12R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się:
 - a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 5-12m,
 - b) prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, wysokość obiektów związanych z infrastrukturą techniczną nie może przekroczyć 30 m.,
 - c) lokalizację zbiorników wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo-wodne obszarów przyległych, z wyłączeniem strefy ochronnej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia,
 - d) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych,
 - e) w ramach dopuszczonych dolesień gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z dopuszczoną infrastrukturą techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem zachowania odległości:
 - a) 25 m od zewnętrznej docelowej krawędzi jezdni drogi krajowej,
 - b) 20 m od zewnętrznej docelowej krawędzi jezdni drogi powiatowej,
 - c) 15 m od zewnętrznej docelowej krawędzi jezdni dróg gminnych;
- 4) na terenach w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu, ustala się zakaz zabudowy.

15. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- 2) ustala się zakaz zabudowy;
- 3) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kolejowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna.

17. Dla terenu oznaczonego symbolem 1E ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 8 m,
- b) zakaz lokalizowania zabudowy innej niż związanej z infrastrukturą techniczną,
- c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,
- d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
- f) dachy płaskie lub dwuspadowe i jednospadowe o kącie nachylenia do 45 stopni.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Uciążliwość prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych 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. Poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, w tym na granicy działki, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz nośników reklamowych, zgodnie z przepisami odrębnymi i z zachowaniem wymagań dotyczących minimalnej odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni.

4. 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 i jego pokrycia;
- 9) dla istniejących budynków niespełniających ustalonych planem linii zabudowy dopuszcza się ich remonty, rozbudowy i przebudowy pod warunkiem nie zbliżania się bryłą budynku do drogi, od której ustalono linie zabudowy.

5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) od granicy drogi wojewódzkiej nr 374, (przylegającej do granic planu) w odległości 10 m od granicy ewidencyjnej pasa drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) od dróg publicznych powiatowych, klasy lokalnej, oznaczonych symbolem KDL, w odległości 8 m linii krawędzi jezdni, nie mniej niż 6 m od linii rozgraniczającej drogi lub w linii istniejącej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) od linii rozgraniczającej dróg publicznych, gminnych, klasy dojazdowej, oznaczonych symbolem KDD, w odległości 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW, w odległości 4 m lub w linii istniejącej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) od linii rozgraniczającej drogi publicznej krajowej, klasy głównej, oznaczonej symbolem 1 KDGP w odległości 10 m, od linii rozgraniczającej tych dróg, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) od linii rozgraniczającej z terenami kolejowymi 10 m, nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru, zgodnie z rysunkiem planu.

6. 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 przy budynkach na działce sąsiedniej.

7. Dopuszcza się remonty i przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki oraz w granicach działek.

Rozdział 3.

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

§ 7. 1. Na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej.

2. W obszarze opracowania w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) MN obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone przepisami odrębnymi;
- 2) MW obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) MN/U obowiązują, określone standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych, określone przepisami odrębnymi;
- 4) UP obowiązują, określone standardy akustyczne jak dla terenów do wielogodzinnego przebywania dzieci i młodzieży.

3. W granicach opracowania planu znajduje się część udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Międzyrzecze”, w których obowiązują warunki wynikające z przepisów odrębnych.

4. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązuje zachowanie przepisów odrębnych, ustawy Prawo Wodne oraz ustalenia planu w § 5.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. Ustala się, jeżeli przepisy szczegółowe zawarte w § 5 planu nie stanowią inaczej, maksymalną wysokość budowli 20 m. Ustalona w § 5 planu wysokość zabudowy nie dotyczy budowli.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9. 1. Ustala się ochronę konserwatorską obszaru historycznego układu ruralistycznego miejscowości Międzyrzecze, zgodnie z rysunkiem planu, którego granicę określono na rysunku planu, dla których ustala się:

- 1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania i kompozycji zieleni, w tym przede wszystkim układu dróg, linii zabudowy, podziału działek i sposobu zagospodarowania działek;
- 2) restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;
- 3) dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i ukształtowania brył budynków, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 4) stosowanie tradycyjnego, historycznego rodzaju pokrycia dachowego;

5) stosowanie kolorystyki elewacji i dachów uwzględniającej walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie wsi.

2. Ustala się ochronę konserwatorską obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska dla miejscowości Międzyrzecze, którego granicę określono na rysunku planu.

3. Obszar obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska podlegają szczególnemu nadzorowi archeologicznemu, prace budowlane w strefie należy prowadzić z zachowaniem przepisów odrębnych.

4. Ustala się ochronę zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) Dom mieszkalny – ok. połowa XIX w.- Międzyrzecze 5,
- 2) Dom mieszkalny w zespole– 2 ćwierćwiecze XIX w.- Międzyrzecze 16,
- 3) Budynek mieszkalno - gospodarczy w zespole– 2 ćwierćwiecze XIX w.- Międzyrzecze 16,
- 4) Obora w zespole– 2 ćwierćwiecze XIX w.- Międzyrzecze 16,
- 5) Dom mieszkalny – początek XIX w.- Międzyrzecze 38,
- 6) Dom mieszkalny – koniec XIX w.- Międzyrzecze 40,
- 7) Cmentarz ewangelicki – 2 połowa XIX w.

5. Dla zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

- 1) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
- 2) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”;
- 3) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglanym, czerwonym), w przypadku budynków, w których historyczne pokrycie dachu uległo całkowitemu zniszczeniu dopuszcza się pokrycie dachu materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglanym, czerwonym.

6. Stanowiska archeologiczne podlegające ochronie:

- 1) Osada – późne średniowiecze – obszar AZP: 83-22, nr w miejscowości 2;
- 2) Pradziejna osada, późne średniowiecze XIV – XV w. –osada – obszar AZP: 83-22, nr w miejscowości 3;
- 3) Późne średniowiecze XIV-XV w. - osada - obszar AZP: 83-22, nr w miejscowości 4.

7. Dla wymienionych w ust. 6 zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych we wsi Międzyrzecze w ich obrębie oraz bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. 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.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny dróg publicznych oraz teren oznaczony symbolami ZP i UP.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 11.1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, z wyłączeniem drogi krajowej oznaczonej symbolem 1KDGP.

2. 1KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego (droga krajowa nr 5):

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 20 m do 44 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przy lokalizowaniu obiektów budowlanych wzdłuż drogi publicznej należy zachować, zgodnie z przepisami odrębnymi, minimalną dopuszczalną odległość:
 - a) 10 m w terenie zabudowy od zewnętrznej docelowej krawędzi jezdni,
 - b) 25 m poza terenem zabudowy od zewnętrznej docelowej krawędzi jezdni;
- 3) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi należy lokalizować poza strefą uciążliwości akustycznych;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków, o których mowa w pkt 3 w zasięgu strefy uciążliwości tylko pod warunkiem zastosowania rozwiązań zapewniających spełnienie obowiązujących standardów środowiska w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

3. od 1KDL do 5KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się bezpośrednio zjazdy na drogę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej.

4. od 1KDD do 4KDD teren drogi publicznej klasy dojazdowej:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 4,5 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się bezpośrednio zjazdy na drogę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej.

5. od 1KDW do 3KDW – tereny dróg wewnętrznych:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: od 4,5 do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalne parametry drogi odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej;
- 3) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej.

6. Do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, oraz realizacji nowych ogrodzeń, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

7. Remonty, przebudowę dróg i sieci infrastruktury technicznej można prowadzić w istniejących granicach własności lub etapami w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu.

8. Dopuszcza się etapową realizację poszerzenia dróg do ustalonych linii rozgraniczających.

9. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) zabudowa mieszkaniowa - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) restauracje, kawiarnie - 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej,
- 3) obiekty handlowe – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) inne obiekty usługowe – 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej;
- 5) zabudowa produkcyjna – 1 miejsce postojowe na 500m² powierzchni użytkowej.

10. Liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Miejsca postojowe dopuszcza się lokalizować na nieruchomościach jako parkingi i miejsca postojowe wydzielone, miejsca garażowe w garażach wbudowanych lub budynkach garażowych wolnostojących oraz miejsca postojowe w ciągach dróg publicznych oznaczonych symbolem KDD, oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Na całym obszarze opracowania planu dopuszcza się lokalizowanie tras i ścieżek rowerowych, z wyjątkiem drogi krajowej oznaczonej symbolem IKDGP.

13. W ciągach dróg publicznych klasy dojazdowej i klasy lokalnej, w strefach zabudowanych, należy zapewnić ciągi piesze wydzielone lub budowę dróg w formie ciągów pieszo – jezdnych, przystosowanych do poruszania się osób niepełnosprawnych.

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.

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 dołów chłonnych lub zbiorników na własnym terenie lub rozproszanie 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

8. Gospodarkę odpadami należy prowadzić, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości

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

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, MN/U, MW dla:
 - a) działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy wielorodzinnej: 18 m,
 - b) działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 14 m;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem U, UP: 16 m;
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem U/P: 24 m;
- 4) dla terenów rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla pozostałych terenów, za wyjątkiem terenów rolnych: 16 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN/U, MW, U, U/P: 800 m²;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:
 - a) w zabudowie wolnostojącej: 800 m²,

- b) w zabudowie bliźniaczej: 500 m²,
- c) w zabudowie szeregowej: 300 m².
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem UP: 600 m²;
- 4) dla terenów rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla pozostałych terenów za wyjątkiem terenów rolnych: 800 m².

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.

Rozdział 10.

Oplata, 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 w wysokości 15 %.

DZIAŁ III. Ustalenia końcowe

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strzegomia.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strzegomiu

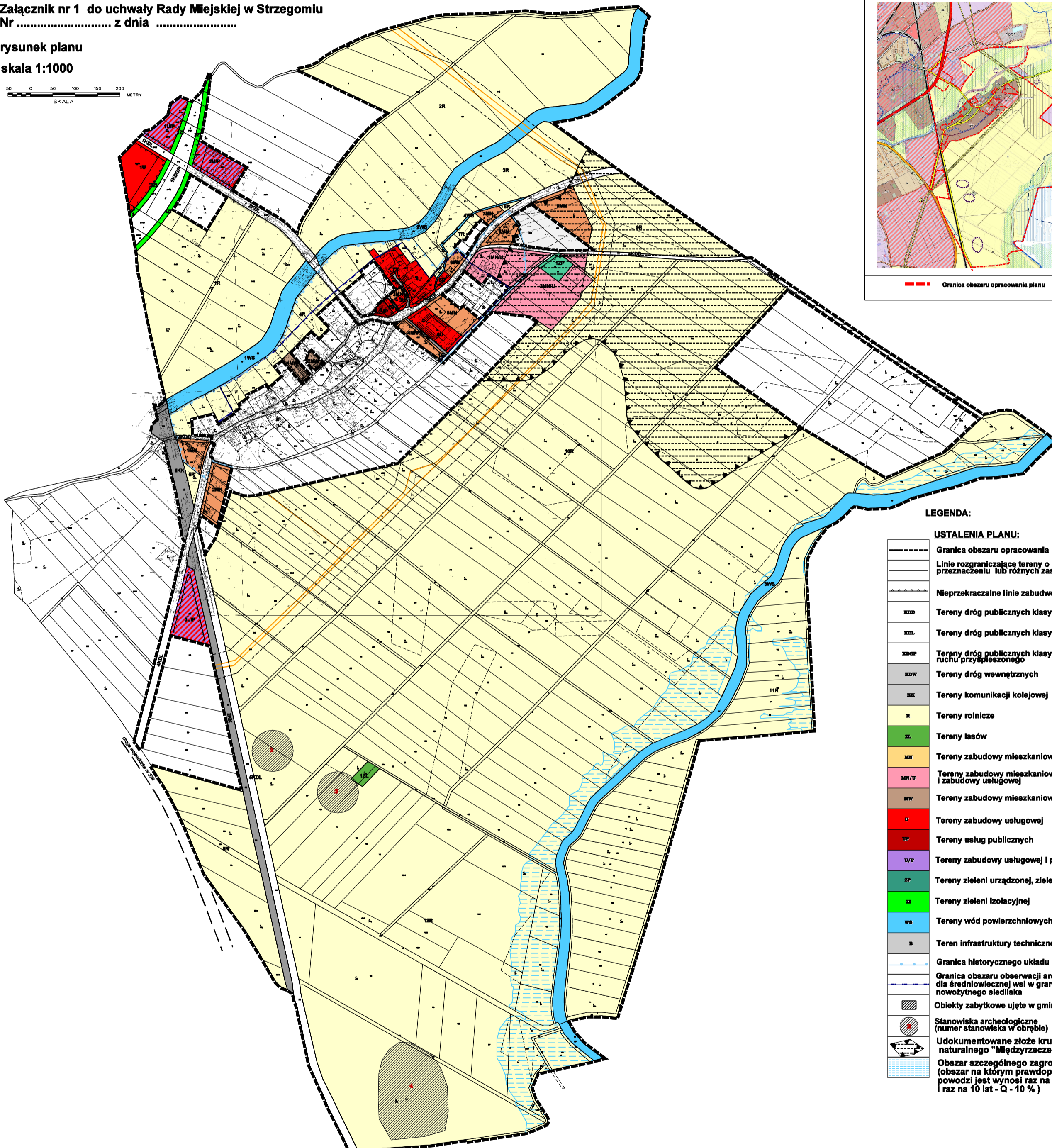
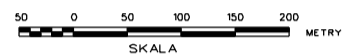
Tomasz Marczak



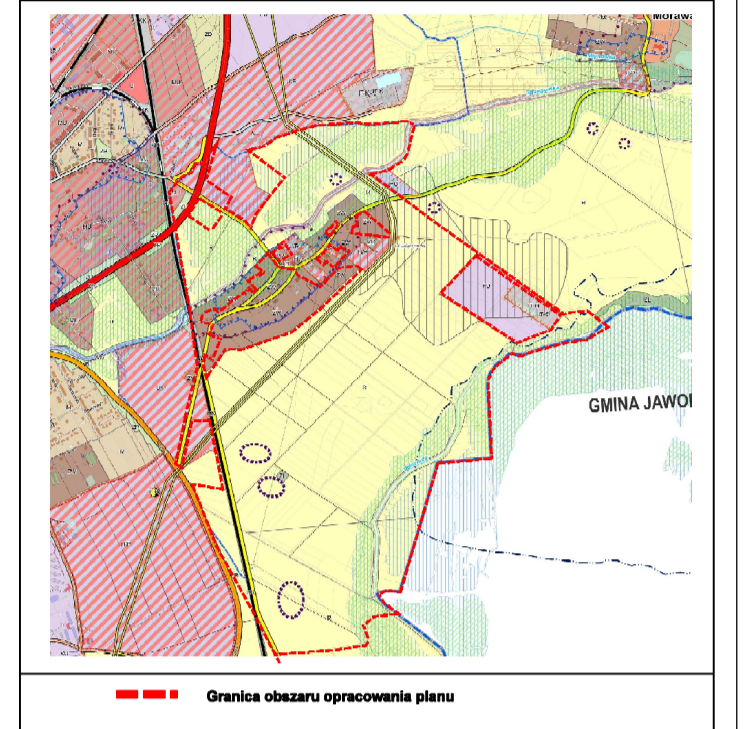
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu wsi Międzyrzecze, w gminie Strzegom

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Strzegomiu
Nr z dnia

rysunek planu
skala 1:1000



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



LEGENDA:

USTALENIA PLANU:

- Granica 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 ruchu przyspieszonego
- Tereny dróg wewnętrznych
- Tereny komunikacji kolejowej
- Tereny rolnicze
- Tereny lasów
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- Tereny zabudowy usługowej
- Tereny usług publicznych
- Tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej
- Tereny zieleni urządzonej, zieleni parkowej
- Tereny zieleni izolacyjnej
- Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki
- Granica historycznego układu ruralistycznego
- Granica obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska
- Obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- Stanowiska archeologiczne (numer stanowiska w obrębie)
- Udokumentowane złoża kruszywa naturalnego "Międzyrzecze"
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, (obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wynosi raz na 100 lat - Q 1% i raz na 10 lat - Q - 10 %)

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 z późn.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 Międzyrzecze, 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 ze zm.). Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach: realizujących cele publiczne oraz sprzyjających rozwojowi gminy oraz położonych najbliższej 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 dla terenu we wsi Międzyrzecze, w gminie Strzegom stanowiła uchwała Nr 5/16 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Międzyrzecze, w gminie Strzegom.

Plan stanowi uchwalenie etapowe planu w części obszaru wsi Międzyrzecze nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1741 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 zmiany 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 ład 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 teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalną linię 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 ład 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. Projektu planu nie wymagał wniosku o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze.

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 obszaru historycznego układu ruralistycznego miejscowości i obszar obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska. Na terenie nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków.

5) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 11 ust. 10 dotyczącym miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ust. 13 dotyczącym 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. Nie przewiduje się również istotnych nakładów kosztów związanych z infrastrukturą techniczną. Przeznaczenie terenu pod usługi wynikają z potrzeb miejscowości zorganizowania miejsca do spotkań mieszkańców i rekreacji.

7)**Prawo własności:** Ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają prawa własności zarówno właścicieli nieruchomości jak i nieruchomości sąsiednich. Plan nie wprowadził zmian w ustalonym obowiązującym planem układzie komunikacyjnym.

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 objętym planem.

10)**Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** Teren objęty planem położony jest przy istniejących ciągach infrastruktury technicznej, i obejmuje zwarty układ 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 ładu 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. 13, 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. z 2019 r. poz. 1443), 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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 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, wynikających z obniżenia wartości nieruchomości lub ograniczenia korzystania z nieruchomości. Wskutek realizacji ustaleń planu do budżetu gminy mogą wpłynąć dochody wynikające z opłat planistycznych, wzrostu podatków od nieruchomości oraz opłaty od czynności cywilno-prawnych. W granicach opracowania planu nie przewiduje się wystąpienia kosztów związanych z realizacją infrastruktury technicznej, obciążającej budżet gminy.

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