



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 7 stycznia 2014 r.

Poz. 48

UCHWAŁA NR 105/13 RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU

z dnia 18 grudnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Kostrza, w gminie Strzegom

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn.zm.¹⁾), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.²⁾), art. 104 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2011 r. Nr 163, poz. 981 z późn. zm.³⁾), w związku z uchwałą Nr 73/12 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 27 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Kostrza, w gminie Strzegom oraz po stwierdzeniu, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegom, uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Kostrza, w gminie Strzegom.

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

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zawarte są w załączniku nr 2 do uchwały. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 nie są ustaleniami planu.

§ 2. W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

1) jednostka urbanistyczna A - planowany obszar górniczy Borów III, w tym:

- a) A.1.PG – teren działalności górniczej- powierzchniowa eksploatacja złoża granitu: obszar górniczy Borów II – kamieniołom 49,
- b) A.2.PG – teren działalności górniczej- projektowana powierzchniowa eksploatacja złoża granitu Borów I - kamieniołom nr 49,
- c) A.3.PG – teren działalności górniczej: zewnętrzne zwałowisko nadkładu,

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2013 r. poz.645 i poz. 1318

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2012 r. poz. 951, poz.1445, z 2013 r. poz.21, poz. 405 i poz. 1238

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: M.P. z 2012 r. poz. 641 i poz. 902, Dz. U. z 2013 r.poz.21 i poz. 1238

- d) A.4.P/U – teren zaplecza socjalno-administracyjnego oraz obsługi komunikacyjnej kopalni i miejsca parkingowe,
- e) A.5.ZI – zieleń izolacyjna z dopuszczeniem lokalizacji ekranów akustycznych,
- f) A.6.ZI – zieleń izolacyjna z dopuszczeniem lokalizacji ekranów akustycznych,
- g) A.7.ZL – lasy i zadrzewienia,

2) jednostka urbanistyczna B:

- a) B.1.PG – teren działalności górniczej- powierzchniowa eksploatacja granitu, obszar górniczy Borów (część),
- b) B.2.PG – teren działalności górniczej, powierzchniowa eksploatacja granitu: obszar górniczy Borów I kamieniołom 49A/II oraz zakład przerobu granitu,
- c) B.3.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3) jednostka urbanistyczna C:

- a) C.1.MN, C.2.MN, C.3.MN, C.3.1.MN, C.5.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) C.4.US – teren usług sportu i rekreacji - boisko sportowe,
- c) C.6.R – tereny rolnicze,

4) jednostka urbanistyczna D:

- a) D.1.PG – teren działalności górniczej: zakład przerobu granitu,
- b) D.2.R, D.3. R, D.4.R – tereny rolnicze,

5) drogi:

- a) KD-L 1/2 – droga klasy lokalnej,
- b) KDW – drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) projekty zagospodarowania terenów działalności górniczej i zaplecza socjalno-administracyjnego oraz obsługi komunikacyjnej kopalni i miejsc parkingowych powinny uwzględniać również zagospodarowanie dróg, a także części terenów przyległych do dróg poprzez zagospodarowanie ich zielenią wysoką;
- 2) na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagospodarowanie działek powinno uwzględniać relacje z zabudową i urządzeniem działek sąsiednich, a w szczególności: charakterem zabudowy, kolorystyką elewacji oraz formą i rodzajem zadaszenia.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) działalność górniczą należy ograniczyć do granic obszaru górniczego ustanowionego w koncesji;
- 2) uciążliwości związane z działalnością górniczą nie mogą przekraczać granic terenu górniczego;
- 3) gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi;
- 4) usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej;
- 5) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;
- 6) nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych;
- 7) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MN – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) US – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

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

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Wprowadzanie elementów reklamowych na obiektach budowlanych i ogrodzeniach, związanych z działalnością produkcyjną oraz usługową, możliwe jest pod warunkiem utrzymania ich w harmonii z otoczeniem, niekolizyjności z układem komunikacyjnym oraz dostosowania ich powierzchni i kolorystyki do miejsca usytuowania.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN ustala się:
 - a) dla istniejących budynków zachowanie obecnej linii zabudowy,
 - b) dla projektowanych budynków nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrzne. W przypadku nieokreślenia linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne. Linia zabudowy przechodząca przez lico budynku może zostać przekroczona przez części dodatkowe lub drugorzędne budynku tj. balkony, schody zewnętrzne, wykusze, okapy, połączenia dachowe, przypory, itp.,
 - c) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 30% działki budowlanej, intensywność zabudowy w granicach 0,2 do 0,5,
 - d) wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym (w tym mieszkalnym), możliwe częściowe lub całkowite podpiwniczenie budynków,
 - e) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych 0,3 - 0,5 m ponad poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,
 - f) dachy symetryczne dwuspadowe (dotyczy zasadniczej bryły budynku) z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Nachylenie połaci dachowej w granicach 38° - 45°. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne – matowe,
 - g) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę mieszkaniową minimum 50% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (zieleń przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze),
 - h) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić minimum dwa miejsca postojowe dla samochodów, wliczając w to garaż;
- 2) dla terenu zaplecza socjalno-administracyjnego oraz obsługi komunikacyjnej kopalni i miejsc parkingowych oznaczonego symbolem P/U, ustala się:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości min. 8 m od drogi oznaczonej symbolem KD-L 1/2. Linia zabudowy od drogi wewnętrznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 60 % powierzchni działki, intensywność zabudowy od 0,3 do 0,6,
 - c) wysokość zabudowy – jedna kondygnacja,
 - d) dachy płaskie, pokrycia dachu nie ustala się,
 - e) w zagospodarowaniu działki min. 10% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne,

- f) należy zapewnić miejsca postojowe dla pracowników oraz interesantów w ilości nie mniejszej niż 10 miejsc;
- 3) tereny działalności górniczej oznaczone na rysunku planu symbolami:
- a) A.1.PG, A.2.PG, B.1.PG – tereny powierzchniowej eksploatacji górniczej, obowiązują warunki ustalone w koncesji,
 - b) B.2.PG – teren powierzchniowej eksploatacji górniczej oraz zakład przerobu granitu, obowiązują warunki ustalone w koncesji,
 - c) A.3.PG – teren zewnętrznego zwałowiska nadkładu użytkowany czasowo – 15 lat. Docelowo nastąpi likwidacja zwałowiska, z wykorzystaniem go do rekultywacji wyrobisk,
 - d) D.1.PG – teren zakładu przerobu granitu;
- 4) C.4.US.- teren usług sportu i rekreacji-boisko sportowe;
- 5) A.5.ZI, A.6.ZI – tereny zieleni izolacyjnej, dopuszcza się lokalizację dojazdów oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) A.7.ZL – teren lasów i zadrzewień;
- 7) B.3.R, C.6.R, D.2.R, D.3.R, D.4.R – tereny rolnicze, dopuszcza się lokalizację dojazdów oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) dla terenów oznaczonych symbolami: PG, US, ZI, ZL, R nie ustala się zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ponieważ zabudowa na tych terenach nie będzie realizowana.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych :

- 1) w granicach obszaru objętego planem oznaczono zasięg terenów górniczych: Borów I kamieniołom 49A/II, Borów II – kamieniołom 49, Borów, Borów 17 oraz planowany teren górniczy Borów III;
- 2) cały obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony pośredniej wewnętrznej ujęć wody w Przybkowie (Legnica);
- 3) część obszaru objętego planem położona jest w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęć wody w Żelazowie;
- 4) ochronie przed zabudową, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, podlegają tereny rolnicze (oznaczone na rysunku planu symbolem R).

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN ustala się:
 - a) w strefie istniejącej zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek związanych z zabudową mieszkaniową oraz urządzeniami infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz niezbędnego terenu dla funkcjonowania powyższych obiektów. Niedopuszczalne jest wydzielenie działek wyłącznie po obrysie budynków mieszkalnych wolnostojących z wyłączeniem budynków gospodarczych i garaży;
- 2) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału na terenach przeznaczonych pod projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodziną oznaczonych symbolem MN:
 - a) minimalną powierzchnię działek wynoszącą 800 m²,
 - b) dla działek wyznaczonych w wyniku podziału ustala się:
 - minimalną szerokość frontu działki: 20 m,
 - kąt 90° położenia granic w stosunku do pasa drogowego z tolerancją do 10°,
 - c) dopuszcza się scalanie i wykonanie nowego podziału terenów, zgodnie z warunkami pkt 2a i 2b, łącznie z wydzieleniem dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej niż 6,0 m;

- 3) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału dla terenu działalności górniczej oznaczonego symbolem D.1.PG:
- a) minimalną powierzchnię działek wynoszącą 500 m²,
 - b) dla działek wyznaczonych w wyniku podziału ustala się:
 - minimalną szerokość frontu działki: 20 m,
 - kąt 90° położenia granic w stosunku do pasa drogowego z tolerancją do 10°,
 - c) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej niż 6,0 m;
- 4) dla pozostałych terenów działalności górniczej (A.1.PG, A.2.PG, A.3.PG, B.1.PG, B.2.PG), terenów zieleni izolacyjnej (A.5.ZI, A.6.ZI), terenu lasów i zadrzewień (A.7.ZL), terenu sportu i rekreacji (C.4.US), a także dla terenu zaplecza socjalno-administracyjnego oraz obsługi komunikacyjnej kopalni i miejsc parkingowych (A.4.P/U) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ponieważ uzasadnia to stan faktyczny. Plan obejmuje nieruchomości, których konfiguracja przestrzenna zapewnia właścicielom zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem określonym w planie.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu :

- 1) w obszarze objętym planem obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów wynikające z:
- a) przepisów ustawy Prawo geologiczne i górnicze,
 - b) przepisów ustawy Prawo wodne;
- 2) ustala się rekultywację wyrobisk poeksploatacyjnych w kierunku leśno-wodnym.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się:
- a) drogą publiczną:
 - drogą klasy lokalnej KD-L 1/2, o szerokości w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 13,0 m,
 - b) drogami wewnętrznymi (KDW), szerokość w liniach rozgraniczających od 4,0 m do 12, 5 m,
- 2) dla projektowanych dróg wewnętrznych obowiązuje minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 6 m,
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - c) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) w zakresie telekomunikacji – ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

§ 3. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzegomia.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Strzegomiu:
T. Wasyliszyn

SKALA 1:1000

0 10 20 30

Mapa pomniejszona
Obowiązuje skala liniowa

LEGENDA	
	GRANICA OPIECZYSTWA PLANU
	GRANICA GMINY
USTALENIA PLANU:	
PRZYZNACZENIE TERENU:	
PG	TEREN OŚWIATOWO-SPOŁECZNY
PGU	TEREN OŚWIATOWO-SPOŁECZNY O WYSOKIM STOPNIU ZAGROŻENIA
BI	TEREN OŚWIATOWO-SPOŁECZNY O WYSOKIM STOPNIU ZAGROŻENIA
ZL	TEREN OŚWIATOWO-SPOŁECZNY O WYSOKIM STOPNIU ZAGROŻENIA
UL	TEREN OŚWIATOWO-SPOŁECZNY O WYSOKIM STOPNIU ZAGROŻENIA
MN	TEREN OŚWIATOWO-SPOŁECZNY O WYSOKIM STOPNIU ZAGROŻENIA
R	TEREN OŚWIATOWO-SPOŁECZNY O WYSOKIM STOPNIU ZAGROŻENIA
KD-L 1/2	TEREN OŚWIATOWO-SPOŁECZNY O WYSOKIM STOPNIU ZAGROŻENIA
KDW	TEREN OŚWIATOWO-SPOŁECZNY O WYSOKIM STOPNIU ZAGROŻENIA
ZAGOSPODAROWANIE TERENU:	
	LINE KONTAKTOWE TERENÓW O RÓŻNYM PRZYZNACZENIU
	PRZEDZIAŁY TERENÓW O RÓŻNYM PRZYZNACZENIU
	PRZEDZIAŁY TERENÓW O RÓŻNYM PRZYZNACZENIU
	PRZEDZIAŁY TERENÓW O RÓŻNYM PRZYZNACZENIU
OPISANIE INFORMACJI W NIEJEDNOLITNYM PLANIE:	
	GRANICA OŚWIATOWO-SPOŁECZNA (KDW, KDW-L 1/2, KDW-L 1/2)
	GRANICA TERENÓW OŚWIATOWO-SPOŁECZNYCH
	GRANICA TERENÓW OŚWIATOWO-SPOŁECZNYCH
	GRANICA TERENÓW OŚWIATOWO-SPOŁECZNYCH
	GRANICA TERENÓW OŚWIATOWO-SPOŁECZNYCH

Załącznik nr 1 do uchwały Nr 105/13
Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 18 grudnia 2013 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 105/13
Rady Miejskiej w Strzegomiu
z dnia 18 grudnia 2013 r.

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

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Kostrza, w gminie Strzegom.

Burmistrz Strzegomia ogłosił za pomocą obwieszczenia zamieszczonego w lokalnej prasie oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Strzegomiu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Kostrza, w gminie Strzegom. Wyłożenie projektu planu miejscowego ustalono na okres od 17.10.2013 r. do 07.11.2013 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego, Rynek 38, 58-150 Strzegom.

Dyskusja publiczna odbyła się 04.11.2013 r. Natomiast uwagi na piśmie do projektu planu miejscowego do Burmistrza Strzegomia można było składać do 22.11.2013 r.

W okresie przewidzianym na składanie uwag do projektu planu miejscowego oraz w trakcie dyskusji publicznej nie zgłoszono uwag.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego obszaru położonego w obrębie wsi Kostrza, w gminie Strzegom. Wynikiem prognozy są ekonomiczne skutki realizacji planu przedstawione w syntezie wydatków i wpływów. Z prognozy finansowej wynika, iż gmina nie ponosi skutków finansowych na realizację infrastruktury technicznej oraz transformację terenu.