



URZĄD MIEJSKI W STRZEGOMIU

ul. Rynek 38 58-150 Strzegom  
tel. (74) 8560-599 fax (74) 8560-516

strzegom@strzegom.pl [www.strzegom.pl](http://www.strzegom.pl)

Strzegom, dnia 27.03.2020 r.

WNZ.6727.99.2020.EŁ

WIiZP  
w/m

### WYPIS

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie 1 miasta Strzegom, uchwalonego uchwałą Nr 59/19 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 6 czerwca 2019 r. ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 24 czerwca 2019 r., poz. 3965

#### **Działka:**

nr ewidencyjny 692

arkusz mapy 4

obręb 1

leży w obszarze oznaczonym na planie zagospodarowania przestrzennego symbolem:

**3 MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;**

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 16 m,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 70%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,5,
  - e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1,
  - f) dachy płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe, mansardowe w układzie symetrycznym o spadkach  
połaci od 30° do 45°, w parterowej zabudowie usługowej, garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe;
- 4) dopuszcza się realizowanie przeznaczenia podstawowego jako budynki usługowe, usługowo – mieszkaniowe i mieszkaniowe;
- 5) dopuszcza się realizację trwale związanych z gruntem garaży, ich lokalizację należy przewidzieć w projekcie zagospodarowania terenu, obiekty te powinny posiadać ujednolicone gabaryty i formę architektoniczną;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem 3MW/U: od drogi oznaczonej symbolem KDL: 6 m od krawędzi jezdni, zgodnie z rysunkiem planu, od drogi oznaczonej symbolem KDG: 8 m od krawędzi jezdni, zgodnie z rysunkiem planu.







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

1. W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie przepisami szczególnymi.
2. 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.
3. Dla terenów istniejącej zabudowy ustala się następujące zasady zmian i uzupełnień istniejącej zabudowy:
  - 1) przebudowa, rozbudowa (nadbudowa), wymiana, remonty istniejących budynków;
  - 2) zmiana przeznaczenia budynków na inne funkcje, zgodnie z ustalonym przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym;
  - 3) zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych;
  - 4) budowa nowych obiektów i urządzeń towarzyszących na działkach zabudowanych;
  - 5) budowa nowych budynków wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy, na działkach niezabudowanych, w tym na wtórnie wydzielonych działkach;
  - 6) dla istniejących budynków niespełniających ustalonych w planie wysokości zabudowy dopuszcza się remonty rozbudowy i przebudowy z zachowaniem istniejącej wysokości;
  - 7) dla działek w zabudowie istniejącej, na których przekroczone są w stanie istniejącym ustalone w planie wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki, dopuszcza się rozbudowę na działkach z dopuszczeniem zwiększenia istniejących wskaźników o nie więcej niż 10 % stanu istniejącego;
  - 8) dla istniejących budynków o dachach innych niż ustalone w planie dopuszcza się remonty i przebudowy i rozbudowy z zachowaniem istniejącej formy dachu;
  - 9) dla istniejących budynków niespełniających ustalonych planem linii zabudowy dopuszcza się ich remonty, rozbudowy i przebudowy pod warunkiem nie zbliżania się bryły budynku do drogi, od której ustalono linie zabudowy.
5. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizowanie garaży lub obiektów gospodarczych na granicach działek, jeżeli na działce sąsiedniej są one również zlokalizowane na granicy działki; w sytuacji, o której mowa nowe obiekty należy sytuować bezpośrednio na działce sąsiedniej.
6. 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.
7. Dla wszystkich terenów objętych planem zakazuje się prowadzenia działalności związanej bezpośrednio z gospodarowaniem odpadami oraz składowisk odpadów.

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

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych.
  - 1) **1KDG – teren drogi publicznej klasy głównej:**
    - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: od 14 - 48 m, zgodnie z istniejącym pasem władania;
    - b) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na drogę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - c) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 2) **1KDL do 2KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej:**
    - 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 8 do 34 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - 2) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na drogę, zgodnie z przepisami odrębnymi;







- 3) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej.
2. 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.
- 3 Remonty, przebudowę dróg i sieci infrastruktury technicznej można prowadzić w istniejących granicach własności lub etapami w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu.
4. Dopuszcza się etapową realizację poszerzenia dróg do ustalonych linii rozgraniczających.
5. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
  - 3) restauracje, kawiarnie - 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 4) obiekty handlowe – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 5) inne obiekty usługowe – 1 miejsce postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 6) zabudowa produkcyjna – 1 miejsce postojowe na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
6. Liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. 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, KDL oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Na całym obszarze opracowania planu dopuszcza się lokalizowanie tras i ścieżek rowerowych.
9. W ciągach dróg publicznych, w strefach zabudowanych, należy zapewnić ciągi piesze wydzielone lub jako budowę dróg w formie ciągów pieszo – jezdnych, przystosowanych do poruszania się osób niepełnosprawnych.

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

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.
3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczania dopuszcza się:
  - 1) prowadzenie sieci wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi;
  - 2) odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników wybieralnych i oczyszczalni przydomowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dołów chłonnych lub zbiorników na własnym terenie lub rozprowadzenie w ramach terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej na terenie planu, z tym że przy lokalizacji nowych obiektów należy zachować odległości określone w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się: prowadzenie sieci wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi.
7. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną dopuszcza się: prowadzenie sieci wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi.
8. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.







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

1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki:

1) W zabudowie oznaczonej symbolem MN, MW, MW/MN, MW/U dla:

a) działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy wielorodzinnej: 18 m,

b) działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 16 m;

2) w zabudowie oznaczonej symbolem M/U, U, UT, U/P, UP: 24 m;

3) dla pozostałych terenów, z wyjątkiem terenów rolnych: 18 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, MW, MW/MN, MW/U: 600 m<sup>2</sup>;

2) w zabudowie oznaczonej symbolem M/U, U, UT, U/P, UP: 800 m<sup>2</sup>;

3) w zabudowie oznaczonej symbolem UT: 500 m<sup>2</sup>;

4) dla pozostałych terenów, z wyjątkiem terenów rolnych: 800 m<sup>2</sup>.

3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 40° do 140°.

4. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, niż wymienione powyżej, wytyczane na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne i w przypadku regulacji sytuacji prawno – własnościowej nieruchomości oraz na poprawę funkcjonowania nieruchomości.

z up. BURMISTRZA  
Naczelnik  
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami  
i Zagospodarowania Przestrzennego  
mgr Beata Dudzińska

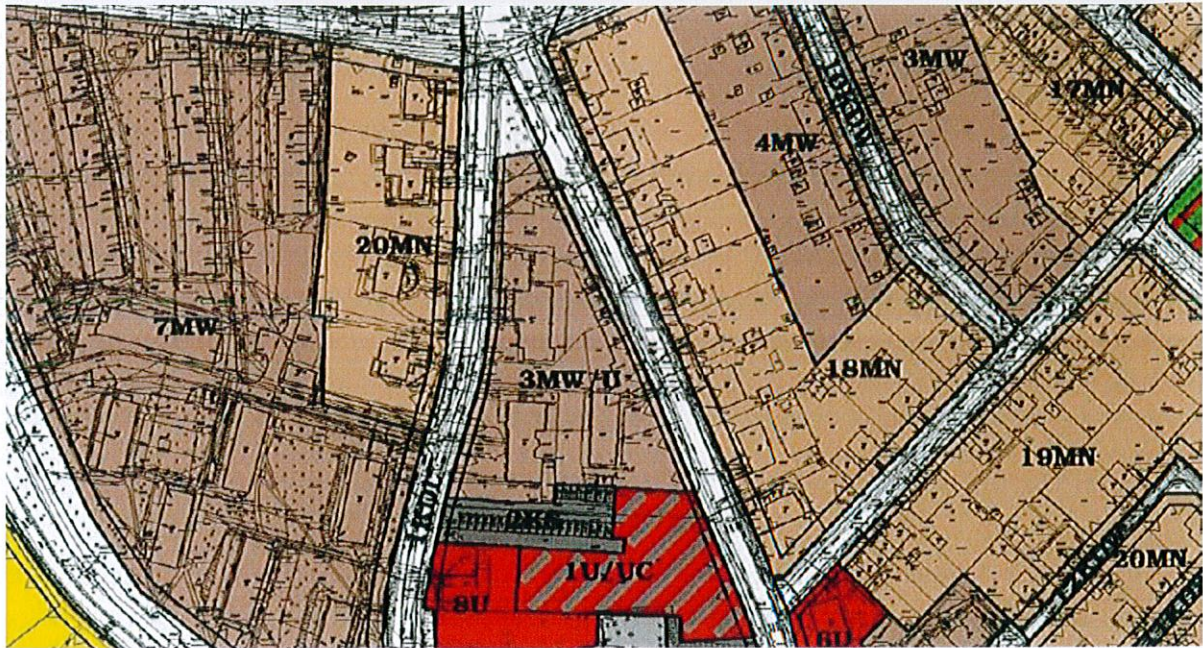






## WYRYS

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie 1 miasta Strzegom, uchwalonego uchwałą Nr 59/19 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 6 czerwca 2019 r. ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 24 czerwca 2019 r., poz. 3965 dla działki nr 692, AM.4, Obr.1



z up. BURMISTRZA  
Naczelnik  
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami  
i Zagospodarowania Przestrzennego  
mgr Beata Dudzińska



