



BURMISTRZ STRZEGOMIA

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

strzegom@strzegom.pl www.strzegom.pl

Strzegom dn. 04.02.2021

WYPIS

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów wiejskich dla części północno-zachodniej gminy Strzegom obejmującej wsie: Goczaków, Goczaków Górny, Rogoźnica, Graniczna, Wieśnica, Żółkiewka, Kostrza, Żelazów, uchwalonego Uchwałą Nr 104/04 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 03.12.2004 (publ. w Dz. Urz. Woj. Doln. z 2005 r. Nr 9, poz. 255 z dnia 18.01.2005 r.).

Dla działki położonej w obrębie **0002 (Goczaków)**, oznaczonej numerem ewidencyjnym **318/2**, położonej na terenie o przeznaczeniu podstawowym:

- w części - **2 KDW - drogi wewnętrzne - 95,46%**
- w części - **Strefa K ochrony krajobrazu kulturowego - 92,03%**
- w części - **Strefa B ochrony konserwatorskiej - 30,28%**

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

- 1) Kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę, detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa.
- 2) Dopuszcza się dokonywanie nowych podziałów geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 2 i 3 pkt. 5 oraz spełnienia warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 3) Uciążliwość prowadzonej działalności produkcyjnej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, nie może powodować przekroczenia obowiązujących norm na granicy własności terenu, na jakim jest lokalizowana.
- 4) Plan nie przewiduje lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m², o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 5) Na terenie planu ustala się maksymalną wielkość obiektów handlowych – 300 m² powierzchni sprzedażowej.
- 6) Dla obsługi komunikacyjnej ustala się tereny dróg określone liniami rozgraniczającymi.
- 7) Jako przeznaczenie tymczasowe, na terenie planu, ustala się użytkowanie istniejące do czasu wprowadzenia inwestycji zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie lub wydaniem stosownych

decyzji administracyjnych. Dla istniejącej zabudowy niezgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym dopuszcza się remonty obiektów z zakazem ich rozbudowy.

§ 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego.

Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną:

5. 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW - droga wewnętrzna wśród zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej, odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej,

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dla ruchu jednokierunkowego = min. 5 m,
- 2) szerokość jezdni utwardzonej dla ruchu jednokierunkowego = min. 3,5 m,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających dla ruchu dwukierunkowego = min. 8 m,
- 4) szerokość jezdni utwardzonej dla ruchu dwukierunkowego = min. 5,0 m,
- 5) minimalne promienie skrętu = 11m na łuku zewnętrznym
- 6) określa się minimalną nieprzekraczalną linię zabudowy dla obszarów zabudowanych w odległości 6m, a poza terenem zabudowanym 15m od zewnętrznej krawędzi jezdni. Na terenach stref ochrony konserwatorskiej dopuszcza się inne linie zabudowy zgodnie z wytycznymi właściwego konserwatora zabytków.

6. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się:

- 1) umieszczanie zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
- 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcami dróg,
- 3) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
- 4) dodatkowe elementy przekroju poprzecznego drogi, jeżeli nie koliduje to z podstawowymi elementami drogi, wymagają odpowiedniego poszerzenia linii rozgraniczających dróg,
- 5) ścieżki rowerowe lokalizowane wzdłuż dróg wojewódzkich i powiatowych wymagają rozszerzenia linii rozgraniczających dróg o teren niezbędny, nie mniejszy niż 5 m,
- 6) lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury,
- 7) do czasu realizacji projektowanych odcinków dróg lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących dróg dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

7. Miejsca postojowe

Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

- a) Lokale mieszkalne - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.
- b) Biura, urzędy - 20 miejsc postojowych na 1000 m powierzchni użytkowej.

- c) Obiekty handlowe, restauracje, kawiarnie- 30 miejsc postojowych na 1000 m powierzchni użytkowej.
- d) Hotele, pensjonaty - 30 miejsc postojowych na 100 łózek.
- e) Obiekty sportowe - 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie.
- f) Domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki - 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie.
- g) Przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie - 15 miejsc postojowych na 1000 m powierzchni użytkowej.
- h) Szkoły, przedszkola, żłobki - 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.
- i) Zakłady produkcyjne - 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

§ 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) Realizacja uzbrojenia terenu powinna wyprzedzać wykonanie dróg.
- 2) Uzbrojenie terenu powinno być zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg i ulic, w uzgodnieniu z zarządcami dróg, lub innych przestrzeni publicznych. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic pod warunkiem zachowania ustaleń obowiązujących przepisów szczególnych.
- 3) Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych zarządców sieci.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) Zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej sieci wodociągowej.
- 2) Zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej -rozdzielczą siecią wodociągową można prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach nie przewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych oraz uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 1 pkt. 2.
- 3) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych z własnych ujęć po spełnieniu warunków sanitarnych zgodnych z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz podziemnych,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez systemem grawitacyjno - tłoczny,
- 3) prowadzenie odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, po formalnym ustaleniu zasad dostępności do sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,

- 4) zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) oraz oczyszczalni przydomowych na terenach skanalizowanych,
- 5) dla nieruchomości nie podłączonych do kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji dopuszcza się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 6) wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci,
- 7) zakaz podłączania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej,
- 8) rozbudowę zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej w terenach istniejącej i planowanej zabudowy z zachowaniem normatywnych odległości od innych sieci infrastruktury technicznej.

4. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

prowadzone w liniach rozgraniczających ulic odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy).

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) Dla sieci rozdzielczej niskiego ciśnienia dopuszcza się:
 - a) rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej niskiego ciśnienia na terenach istniejącego i nowego zaopatrzenia według technicznych warunków przyłączenia,
 - b) modernizację istniejącej sieci gazowej,
 - c) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej (maksymalnie średniego ciśnienia) poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości; wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci.
- 2) Na terenie opracowania występują następujące urządzenia i sieci przesyłowe:
 - a) punkt pomiarowy Goczałków,
 - b) gazociąg przesyłowy podwyższonego średniego ciśnienia relacji Łubiechów - Biertnaki, DN 300, PN 1.6 MPa,
 - c) gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia relacji Jawor - w. Olszany, DN 250, PN 6.3 Mpa.
- 3) Dla gazociągów wysokiego i podwyższonego średniego ciśnienia ustala się strefy:
 - a) 15 m na terenach rolnych oznaczonych symbolem R dla lokalizacji grzebalisk zwierząt,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem: RL, R, ustala się zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości 2 m od osi gazociągu.
- 4) Strefa ochronna sieci gazowej wysokiego i podwyższonego średniego ciśnienia, stanowi obszar, w którym operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację.
- 5) Ustala się obowiązek uzgadniania z operatorem sieci gazowej, lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę.
- 6) Dla strefy ochronnej gazociągu wysokiego i podwyższonego średniego ciśnienia ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
- b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
- c) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu,
- d) w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu) obowiązuje:
 - zakaz sadzenia drzew i krzewów
 - zagospodarowanie zielenią niską
- e) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

7) Dla nowoprojektowanych lub modernizowanych dróg krzyżujących się z gazociągami wysokiego i podwyższonego średniego ciśnienia sposób zabezpieczenia gazociągu oraz projekt budowlany należy uzgadniać z zarządcą sieci.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

Postuluje się wykorzystywanie nieuciążliwych źródeł ciepła - energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych na działkach inwestorów, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej,
- 3) zaleca się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
- 4) dopuszcza się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy- w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz poza pasem drogowym z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 1 pkt. 2,
- 5) rozbudowę sieci kablowej elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną dopuszcza się:

rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci, w liniach rozgraniczających ulic (w pasie chodnika) z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 1 pkt. 2.

Dopuszcza się również lokalizację masztów telefonii komórkowej na terenach oznaczonych symbolem U i P, pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

Ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów bytowo-gospodarczych do szczelnych pojemników kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.

§ 7

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się ochronę konserwatorską obszarów w granicach stref ochrony konserwatorskiej wyznaczonych na rysunku planu:
3. **Strefa „B” częściowej ochrony konserwatorskiej**
 - a) obejmuje układy we wsi Goczałków, Goczałków Górny, Kostrza, Rogoźnica, Żelazów, Żółkiewka, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim układu dróg, podziału działek i sposobu zagospodarowania działek siedliskowych,
 - c) ustala się restaurację i modernizację techniczną obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów,
 - d) wszelka działalność inwestycyjna powinna być prowadzona z uwzględnieniem istniejących już związków przestrzennych i planistycznych,
 - e) ustala się wymóg uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zmian rodzaju nawierzchni dróg oraz korekt lub zmian w ich przebiegu,
 - f) ustala się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali
 - i) formy bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
 - g) na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej „B” ustala się wymóg konsultowania i uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków działań inwestycyjnych. Dotyczy to remontów, przebudów oraz zmiany funkcji obiektów figurujących w wykazie zabytków architektury i budownictwa,
 - h) ustala się przystosowywanie wysokości nowych budynków do wysokości budynków sąsiadujących,
 - i) ustala się rezygnację z dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
 - j) ustala się dachy o stromych połaciach, krytych dachówką ceramiczną lub innymi materiałami naturalnymi stosowanymi w obszarze opracowania planu.
4. **Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego**
 - a) obejmuje układy wsi Goczałków i Rogoźnica zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się restaurację zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, ewentualnie z częściowym ich odtworzeniem,
 - c) ustala się ochronę krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem,
 - d) ustala się w miarę możliwości ochronę form i sposobu użytkowania terenów takich jak: rozłogi pól, układ dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alei, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych,
 - e) ustala się likwidowanie elementów dysharmonizujących i uzyskanie opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odnośnie nowych inwestycji,

- f) ustala się poddanie nowej zabudowy szczególnym rygorom odnośnie gabarytów i sposobu kształtowania, dachy o stromych połaciach, krytych dachówką ceramiczną, ewentualnie z użytkowym poddaszem skrytym w dachu, o ile szczegółowe wytyczne nie stanowią inaczej,
- g) ustala się rezygnację z dachów płaskich, dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz z dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
- h) ustala się dachy o stromych połaciach, krytych dachówką ceramiczną lub innymi materiałami naturalnymi stosowanymi w obszarze opracowania planu.

6. Ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych podlegają obiekty i obszary zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków.

7. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów zabytkowych ujętych w ewidencji (wykazie) zabytków nieruchomych.

8. Pomnik Zagłady

W celu ochrony Pomnika Zagłady Rogoźnica ustala się:

- 1) tymczasowo strefę ochroną 100 m i granice Pomnika (granice Pomnika stanowią granice terenu oznaczonego symbolem UK) -do czasu wejścia w życie właściwego rozporządzenia w sprawie granic Pomnika Zagłady i jego strefy,
- 2) na terenie Pomnika Zagłady i jego strefy obowiązują przepisy szczególne.

§ 8

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

3. Wzdłuż cieków wodnych ustala się obowiązek zachowania trzech metrów strefy wolnej od zainwestowania i zieleni wysokiej w celu zapewnienia możliwości zapewnienia prac konserwacyjnych odpowiednim służbom melioracyjnym.

5 Na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej.

§ 9

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

- 1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej (mierzonej w linii zabudowy):
 - a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN =20 m
 - b) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, U, UP, P, PBS, AG =24 m
- 2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych :
 - a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN :
 - wolnostojącej = 800m²
 - bliźniaczej = 500m²
 - b) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, U, UP, P, PBS, AG = 900m²
 - c) w zabudowie oznaczonej symbolem ME =800m²

§ 10.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.

Pełna treść uchwały dostępna na stronie strzegom.intergis.pl

Wyrys

2021-02-04

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów wiejskich dla części północno-zachodniej gminy Strzegom obejmującej wsie: Goczałków, Goczałków Góry, Rogoźnica, Graniczna, Wiśnica, Żółkiewka, Kostrza, Żelazów uchwalonego uchwałą Nr 104/04 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 03.12.2004 (publ. w Dz. Urz. Woj. Doln. z 2005 r. Nr 9, poz. 255 z dnia 18.01.2005 r.), dla działki położonej w obrębie 0002 (Goczałków) oznaczonej numerem ewidencyjnym 318/2.

