

UCHWAŁA NR 81/04
RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU
z dnia 18 października 2004 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wschodniej części gminy Strzegom, obejmującej obręby : Bartoszówek, Jarosów, Rusko, Skarżyce , Morawa i Międzyrzecze.

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr142, poz.1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn.zm.) , w związku z uchwałami Rady Miejskiej Gminy Strzegom Nr 55/ 02 z dnia 30 września 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wiejskich gminy Strzegom oraz Nr 64/03 z dnia 4 września 2003r. zmieniającą uchwałę Nr 55/02 Rady Miejskiej Gminy Strzegom z dnia 30 września 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów wiejskich gminy Strzegom, **Rada Miejska w Strzegomiu uchwała co następuje:***

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wschodniej części gminy Strzegom, obejmującej obręby: Bartoszówek, Jarosów, Rusko, Skarżyce , Morawa i Międzyrzecze, z wyłączeniem terenów, dla których uchwalono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w latach 1995- 2002. Plany te obejmują :
 - 1) fragment terenu położonego w gminie Strzegom, w obrębie Graniczna oraz obrębach przyległych, obejmujący obszar związany z eksploatacją złoża granitu „Graniczna”, zatwierdzony uchwałą nr 118/2001 Rady Miejskiej Gminy Strzegom z dnia 21 listopada 2001r. ,
 - 2) teren w obrębie Jarosów, działkę nr 362/7, zatwierdzony uchwałą nr 61/2 Rady Miejskiej Gminy Strzegom z dnia 10 października 2002 r.
2. Integralną częścią planu miejscowego są:
 - 1) rysunek Nr 1, w skali 1: 5000, obejmujący cały obszar objęty planem, z wyłączeniem terenów zainwestowanych poszczególnych wsi,
 - 2) rysunek Nr 2, w skali 1 : 1000, obejmujący tereny zainwestowane wsi Bartoszówek,
 - 3) rysunek Nr 3, w skali 1 : 1000, obejmujący tereny zainwestowane wsi Jarosów
 - 4) rysunek Nr 4, w skali 1 : 1000, obejmujący tereny zainwestowane wsi Rusko
 - 5) rysunek Nr 5, w skali 1 : 1000, obejmujący tereny zainwestowane wsi Skarżyce
 - 6) rysunek Nr 6 w skali 1 : 1000, obejmujący tereny zainwestowane wsi Morawa
 - 7) rysunek Nr 7, w skali 1 : 1000, obejmujący tereny zainwestowane wsi Międzyrzecze.
 - 8) rysunek Nr 8, w skali 1 : 2000, obejmujący tereny zainwestowane pomiędzy wsią Jarosów i wsią Rusko.
3. Załącznikami do uchwały są :

- rozstrzygnięcia uwag do projektu planu, złożonych po wyłożeniu do publicznego wglądu (załącznik nr 9),
- rozstrzygnięcia dotyczące realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych (załącznik nr 10).

§ 2

Przedmiotem planu są ustalenia obejmujące :

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 13) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 14) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

§ 3

Dla określenia wytycznych do realizacji projektowanych inwestycji, obowiązują ustalenia zawarte w:

- 1) rozdziale II, zawierającym ustalenia ogólne,
- 2) rozdziale III, zawierającym ustalenia szczegółowe, dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych,
- 3) rysunkach planu , określonych w oznaczeniach „Ustalenia planu”.

§ 4

Ilkroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) *planie* - należy przez to rozumieć ustalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) *uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Strzegomiu;
- 3) *rysunku ogólnym planu* - należy przez to rozumieć rysunek planu obejmujący cały obszar planu, opracowany na mapie w skali 1:5000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) *rysunku szczegółowym wsi* – należy przez to rozumieć rysunki obejmujące tereny zainwestowane poszczególnych obrębów, opracowane na podkładach mapowych w skali 1: 1000, stanowiące załączniki do uchwały :
nr 2 , obejmujący obręb Bartoszówek
nr 3, obejmujący obręb Jaroszków
nr 4, obejmujący obręb Rusko
nr 5 , obejmujący obręb Skarżyce
nr 6, obejmujący obręb Morawa
nr 7, obejmujący obręb Międzyrzecze;
- 5) *terenie zainwestowanym* – należy przez to rozumieć nieruchomości zabudowane i zagospodarowane w całości lub części oraz tereny bezpośrednio przyległe, położone w centralnej części wsi;
- 6) *jednostce funkcjonalnej* - należy przez to rozumieć teren oznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o podstawowej funkcji określonej symbolem literowym;
- 7) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć taką funkcję, która powinna przeważać w obrębie danej jednostki funkcjonalnej i zajmować co najmniej 70 % jej powierzchni;
- 8) *przeznaczeniu dopuszczalnym* - należy przez to rozumieć funkcje inne niż podstawowe, które na określonych warunkach, nie mogą zajmować więcej niż 30 % powierzchni jednostki funkcjonalnej;
- 9) *usługach publicznych* – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, których podstawowym przeznaczeniem może być :
 - oświata i kultura,
 - ochrona zdrowia i opieka społeczna,
 - administracja publiczna i łączność,
 - obiekty sakralne,
 - działalność społeczna;
- 10) *usługach lokalnych* – należy przez to rozumieć funkcje usługowe związane z codzienną obsługą mieszkańców, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania, zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa / np. drobny handel, mała gastronomia , rzemiosłu usługowe/;
- 11) *usługach komercyjnych* – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane w całości lub z przewagą funduszy niepublicznych, we wszelkich dziedzinach działalności usługowej i gospodarczej, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania na środowisko, obejmujące:
 - administrację i obsługę działalności gospodarczej / w tym instytucje finansowe/,
 - handel detaliczny i drobny hurt / bez prawa lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m² /,
 - gastronomię i rozrywkę,
 - usługi edukacyjne i badawcze ,
 - usługi hotelarskie i obsługę turystyki ,
 - usługi rzemiosła i drobnej wytwórczości;
- 12) *usługach produkcji rolnej* - należy przez to rozumieć funkcje związane z działalnością obsługi rolnej, w tym :

- bazy gospodarczo – transportowe,
 - hodowlę zwierząt,
 - magazyny produktów rolnych i środków ochrony roślin,
 - gospodarkę rybną,
 - produkcję roślin szklarniowych;
- 13) *działalności gospodarczej nieuciążliwej* - należy przez to rozumieć wszelką działalność gospodarczą, związaną z produkcją i magazynowaniem, pod warunkiem nie powodowania znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi;
 - 14) *produkcji i usług uciążliwych* – należy przez to rozumieć wszelką działalność gospodarczą związaną z produkcją, przetwórstwem i magazynowaniem, mogącą znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2001r. Nr 62, poz. 627 z późn.zm.);
 - 15) *urządzeniach towarzyszących* – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, których szczegółowej lokalizacji plan nie określa , a są niezbędne do eksploatacji obiektów o funkcji podstawowej;
 - 16) *wskaźniku zabudowy działki* – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni wszystkich budynków znajdujących się na tej działce, do powierzchni całej działki;
 - 17) *wskaźniku intensywności zabudowy* – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków do powierzchni terenu lokalizacji;
 - 18) *przepisach szczególnych* - należy przez to rozumieć aktualne w momencie zatwierdzania niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikającymi z prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 19) *akcentach architektonicznych* – należy przez to rozumieć obiekty lub ich części, ukształtowane w sposób wyróżniający je pod względem formy i gabarytów w istniejącym układzie zabudowy i krajobrazie miejscowości;
 - 20) *Studium* - należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegom, zatwierdzone uchwałą Nr 12/2000 Rady Miejskiej Gminy Strzegom z dnia 27 marca 2000 r.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne

§ 5

1. Podstawowe funkcje przewidywane na terenie objętym planem, według oznaczeń na rysunku planu, obejmują:
 - MW** - mieszkalnictwo wielorodzinne,
 - MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne,
 - MR** - zabudowę zagrodową,
 - UP** - usługi publiczne,
 - U** - usługi,
 - US** - usługi , sportu i turystyki,
 - P** - zabudowę produkcyjną, w tym przemysł, magazyny i składy, budownictwo,
 - PE** - tereny związane z eksploatacją udokumentowanych złóż kopalin,
 - UR** - rzemiosło produkcyjne,
 - RU** - tereny obsługi produkcji rolnych,
 - KS** - tereny obsługi ruchu samochodowego w tym garaże i parkingi

RP	- użytki rolne,
ZP	- zieleń parkowa,
ZD	- ogrody działkowe,
ZC	- cmentarze,
ZL	- lasy,
KZL	- kompleksy leśne,
WS	- wody otwarte,
IW	- urządzenia wodociągowe,
IK	- urządzenia kanalizacyjne,
NO	- zakład utylizacji i składowisko odpadów komunalnych,
KGP	- drogi główne ruchu przyspieszonego,
KG	- drogi główne,
KZ	- drogi zbiorcze,
KL	- drogi lokalne,
KD	- drogi dojazdowe,
KK	- tereny kolejowe.

2. W obrębie poszczególnych jednostek funkcjonalnych, część terenu (do 30 %) można przeznaczyć pod funkcje dopuszczalne, określone w części III uchwały. W szczególnych przypadkach, uzasadnionych względami technicznymi, dopuszcza się korektę linii rozgraniczających jednostek funkcjonalnych do 5,0 m, pod warunkiem nie powodowania konfliktów pomiędzy poszczególnymi funkcjami, ponad dopuszczalne normy i przepisy.

§ 6

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Dla zapewnienia prawidłowego układu funkcjonalnego oraz ładu przestrzennego na terenach zainwestowanych każdej wsi ustala się :

- 1) w zakresie struktury przestrzennej :
 - a) w obrębie zabudowy każdej wsi należy wyodrębnić teren, który stanowiąc przestrzeń publiczną, decydowałby o jej tożsamości ,
 - b) dla zapewnienia odpowiedniego znaczenia tego miejsca, należy dokonać w jego sąsiedztwie sanacji obiektów i terenów zdewastowanych,
 - c) zapewnienie realizacji powyższych postulatów przez sukcesywną likwidację z tych obszarów funkcji produkcyjnej oraz innych, powodujących uciążliwość,
 - d) zakaz realizacji zabudowy rozproszonej, oderwanej od obecnego zainwestowania poszczególnych wsi,

- 2) w zakresie kształtowania przestrzeni zabudowanej :
 - a) w zabudowie uzupełniającej, dla nowych obiektów obowiązuje wymóg nawiązania do budynków przyległych, poprzez:
 - gabaryty pionowe,
 - wielkość i kształt brył,
 - rodzaje dachów, pokrycia połaci i układy kalenic w stosunku do ulic,
 - elementy małej architektury, a w szczególności ogrodzenia.
 - b) dawną zabudowę zagrodową, obecnie w większości zagrożoną pogorszeniem warunków życia przez oddziaływanie innych funkcji, przede wszystkim komercyjnych i produkcyjnych, sukcesywnie porządkować i przekształcać, przez rozdzielanie przeznaczenia terenów na strefy :

- o funkcji mieszkaniowo – usługowej, sytuowanej wzdłuż przyległych ulic,
 - o funkcji produkcyjno – komercyjnej, lokalizowanej w pasie dawnych obiektów gospodarczych i poza nimi w kierunku przyległych pól,
- c) w obrębie zainwestowanym wsi, drogi publiczne muszą mieć utwardzone nawierzchnie jezdni i wydzielone pasy chodnikowe;
 - d) ograniczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej poprzez rozpraszanie lokalizacji na terenach nie zainwestowanych; w szczególnych wypadkach dopuszcza się takie lokalizacje, pod warunkiem jednak inwestowania niezbędnej infrastruktury na koszt własny inwestora.
- 3) w zakresie walorów krajobrazowych :
 - a) obowiązuje nakaz ochrony i konserwacji starodrzewu w obrębie wsi,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej budynki należy otaczać drzewami i krzewami, szczególnie w częściach frontowych działek,
 - c) ustala się zakaz stawiania wolnostojących konstrukcji reklamowych na terenach mieszkaniowych i usług publicznych.
 - d) tworzyć pasy zieleni izolacyjnej od istniejących obiektów uciążliwych, a w szczególności wzdłuż dróg publicznych.

§ 7

Ustalenia w zakresie komunikacji kołowej.

1. W planie przebieg dróg i ulic podstawowego układu komunikacji zewnętrznej pozostawia się bez zasadniczych zmian, w stosunku do stanu istniejącego oraz przewidywanych zamierzeń projektowych, w tym ustaleń Studium. Zgodnie z ustaleniami zarządców poszczególnych kategorii dróg publicznych, wprowadzono nową klasyfikację dróg i ulic , zgodną z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie / Dz.U. Nr 43, poz. 430/. Obecne warunki techniczne i usytuowania dróg i ulic nie spełniają wymogów w/w rozporządzenia. We wnioskach do projektu plan, złożonych przez zarządców dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych, nie przewidziano modernizacji i budowy nowych odcinków ulic. Na rysunku planu pasy drogowe układu komunikacyjnego obejmują również rezerwy terenowe pod modernizację i nowe odcinki dróg, które wykorzystane zostaną po ustaleniu terminu realizacji tych inwestycji, jako zadań rządowych, wojewódzkich lub powiatowych. Do czasu wprowadzenia tych zadań do planów miejscowych, dla terenów stanowiących rezerwę komunikacyjną , ustala się zakaz wydawania zezwoleń budowlanych, a sposób ich użytkowania winien być zgodny z art.35, ust. 2, 3 i 4 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 71, poz. 838 z późn.zm.).
W sieci ulicznej przewiduje się rozdzielenie ulic publicznych od ulic wewnętrznych , których finansowanie budowy, utrzymania i zarządzania, zgodnie z art. 8 ust. 2 i 3 w/w ustawy należeć będzie do zarządców terenów, a w przypadku ich braku – do właścicieli tych terenów.
2. Przebiegająca przez obręby Jaroszków i Rusko droga krajowa nr 5, o klasie drogi głównej o ruchu przyśpieszonym KG 1/2, docelowo zostanie zmodernizowana do klasy technicznej KGP 2/2. Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegom, w planie wyznaczono rezerwę terenową pod budowę obwodnicy po stronie północnej wsi Jaroszków. Do czasu uzgodnienia terminu realizacji tej inwestycji i

warunków wprowadzenia jej do planu miejscowego, sposób użytkowania tego terenu pozostaje bez zmian. Obiekty i urządzenia budowlane, w tym sieci infrastruktury, mogą być wznoszone jako tymczasowe, a ich usunięcie w wypadku budowy drogi nastąpi na koszt właściciela, bez odszkodowania. Nieruchomości położone w pasie terenu przeznaczonym na realizację obwodnicy, stanowiące własność Skarbu Państwa, nie mogą być zbyte bez zgody właściwego zarządcy drogi. Zmianę zagospodarowania przyległego terenu należy uzgodnić w zakresie możliwości włączenia do ruchu drogowego z zarządcą dróg krajowych.

Po wybudowaniu obwodnicy, wyłączyć z funkcji drogi krajowej odcinek przebiegający przez wieś Jaroszków, nadając mu klasę ulicy zbiorczej KL.

Uwzględniając parametry techniczne dla drogi GP 2/2:

- docelowy przekrój szlakowy - 2 x 7,5 m + 2 x 2,5 utwardzone pobocza,
- pobocza gruntowe - 2 x 0,75 m oraz 4,0 m pas rozdziału,
- koronę drogi - 24,5 m
- szerokość w liniach rozgraniczających - 45,0 m,

na rysunku planu wyznaczono rezerwę terenu, z założeniem budowy drugiej jezdni w zależności od warunków topograficznych, z zaleceniem unikania wycinania najcenniejszych szpalerów drzewostanu.

Na odcinku przebiegu drogi krajowej nr 5 przez obręby Jaroszków i Rusko połączenia jej z układem drogowym należy ograniczyć do skrzyżowań:

- 1) z drogą powiatową dochodzącą do wsi Rusko,
- 2) z dojazdem do składowiska odpadów komunalnych,
- 3) z dojazdem na obszar eksploatacji kopaliny złoża „Stanisław”,
- 4) z wjazdem od strony wschodniej do wsi Jaroszków oraz ulicą dojazdową do terenów produkcyjnych położonych po stronie północnej,
- 5) z wjazdem do środkowej części wsi Jaroszków oraz drogą powiatową,
- 6) z wjazdem od strony zachodniej do wsi Jaroszków i drogi gminnej do wsi Bartoszków,
- 7) z drogą wojewódzką nr 345.

Skrzyżowania te należy przewidzieć jako skanalizowane, z zapewnieniem wymaganych warunków widoczności poziomej i pionowej.

3. Przez obszar objęty planem przebiegają drogi wojewódzkie: nr 374 i nr 345. W docelowym układzie komunikacyjnym dla dróg tych przyjęto klasę główną KG, o uwarunkowaniach:
 - linie rozgraniczające: szerokość co najmniej 25 m,
 - ograniczenie zjazdów z przyległych posesji do niezbędnych (dotyczy nowych obiektów),
 - obsługę komunikacyjną terenów przyległych zapewnić poprzez ulice niższych klas,
 - lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających możliwe jest tylko za zgodą zarządzającego.
4. Przebieg dróg powiatowych przez obszar objęty planem pozostawia się bez zmian. Dokonuje się ich przekwalifikowania, zgodnie z rozporządzeniem wymienionym w ust.1, zakładając klasy L i Z. Linie rozgraniczające tych ulic w obrębie zagospodarowanym wsi uzależnia się od zainwestowania przyległych działek.

Uwarunkowania dla ulic klasy KZ:

 - linie rozgraniczające:
 - 1) na terenach nie zainwestowanych - 20 m.

- 2) na terenach zainwestowanych - zależnie od zainwestowania przyległych działek z dążeniem do szerokości 20 m,
- ograniczenie zjazdów z przyległych posesji,
 - obsługę komunikacyjną terenów przyległych zapewnić poprzez ulice niższych klas,
 - lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających możliwa jest tylko za zgodą zarządzającego.
- Uwarunkowania dla ulic klasy KZ:
- linie rozgraniczające- min. 12 m
 - szerokość jezdni - 6 m.
5. Dojazdy w obrębie jednostek funkcjonalnych stanowią drogi wewnętrzne, których finansowanie budowy, utrzymania i zarządzania należy do obowiązków zarządców terenu.
- Ustala się w planie adaptację tego układu, z dopuszczeniem zmian porządkujących go.
6. W granicach poszczególnych nieruchomości należy zapewnić odpowiednią do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych.

§ 8

Komunikacja kolejowa

1. Istniejące na obszarze planu odcinki układu komunikacji kolejowej, na który składają się :
- 1) linia kolejowa nr 137 Katowice – Nysa – Legnica, niezelektryfikowana, jednotorowa,
 - 2) linia kolejowa nr 302 Marciszów – Strzegom – Malczyce o znaczeniu lokalnym,
- zostają zaadaptowane w planie.
- Linia kolejowa nr 137 przewidziana jest do modernizacji poprzez elektryfikację i dobudowę drugiego toru .
- Linia kolejowa nr 302 jednotorowa, nie zelektryfikowana, obecnie o ruchu zawieszonym, przewidziana jest jako linia przeznaczona do ewentualnego przejęcia jej przez samorząd terytorialny i zorganizowania lokalnych przewozów pasażerskich.
2. Wzdłuż terenów kolejowych obowiązują następujące ustalenia :
- 1) nowe budynki i budowle przeznaczone na usługi handlu i rzemiosła, sportu lub garaże, mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż :
 - 10,- m od granicy terenów kolejowych,
 - 20,- m od osi skrajnego toru kolejowego,
 - 2) nowe budynki mieszkalne, służby zdrowia i oświaty należy sytuować w odległości zapewniającej nie przekraczanie dopuszczalnych natężeń hałasu i wibracji oraz drgań, określonych przepisami szczególnymi,
 - 3) place składowe, dojazdy oraz parkingi muszą mieć nawierzchnię twardą, ze spadkiem zapewniającym spływ wody opadowej w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych,
 - 4) na terenach przeznaczonych pod magazyny, składy i obiekty infrastruktury technicznej zakazuje się przetrzymywanie substancji łatwopalnych, wybuchowych, żrących i pyłących, stanowiących potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego,

- 5) przy zakładaniu zieleni izolacyjnej, teren zadrzewiać i zakrzewiać w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi toru kolejowego, z wyłączeniem nasadzeń gatunków drzew, których wysokość może przekroczyć 10 m.
3. Tereny będące w ewidencji PKP S.A. mogą być przeznaczone pod: komunikacje, usługi i składy, obiekty handlowe, mieszkaniowe oraz przemysłowe, pod warunkiem, że spełniają wymogi określone w n/n paragrafie, jak również w stosownych tablicach odpowiadającym zamierzonym funkcjom.

§ 9

1. Ochronie konserwatorskiej, na podstawie przepisów odrębnych, podlegają zabytki wpisane do rejestru zabytków :
- 1) w obrębie Bartoszówek :
 - wieża pałacowa, wpisana pod nr 804/Wł, dnia 14. 05. 1981r.
 - park pałacowy, wpisany pod nr 829/Wł, dnia 18. 11. 1981r.
 - aleja dębowa wzdłuż drogi do Lusiny, wpisana pod nr 1319/Wł, dnia 7. 03. 1991r.
 - 2) w obrębie Jaroszków :
 - kościół parafialny p.w. św. Jana Chrzciciela, wpisany pod nr 939/Wł, dnia 21. 09. 1983r.
 - 3) w obrębie Rusko:
 - kościół filialny p.w. Sw. Piotra i Pawła, wpisany pod nr 1196, dnia 14. 12. 1964r.
 - 4) w obrębie Morawa:
 - pałac, wpisany pod nr 733/Wł, dnia 9. 07. 1979 r.
 - park, wpisany pod nr 831/Wł, dnia 18. 09. 1981 r.
 - cmentarz ewangelicki wraz z kaplicą cmentarną, wpisany pod nr 1377/Wł, dnia 23. 09. 1992 r.

W obiektach budowlanych i zespołach zieleni, wpisanych do rejestrów zabytków, wszelkie prace budowlane i konserwatorskie wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

2. Ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne objęte strefą „A” ścisłej ochrony archeologicznej, położone :

- 1) w obrębie Bartoszówek:
 - wpisane do rejestru zabytków pod nr 1074/Arch/83 w dniu 23.11. 1984 r.,
- 2) w obrębie Jaroszków :
 - wpisane do rejestru zabytków pod nr 1075/Arch/83 w dniu 23. 11. 1984r.,
 - wpisane do rejestru zabytków pod nr 1076/Arch/83 w dniu 23. 02. 1984r.,
 - wpisane do rejestru zabytków pod nr 445/Arch/67 w dniu 20. 04. 1967r.,

W granicach strefy „A” ścisłej ochrony archeologicznej obowiązuje zakaz wszelkiej działalności budowlanej i inwestycyjnej nie związanej bezpośrednio z konserwacją lub rewaloryzacją tego terenu. Wszelkie działania na tym terenie należy uzgadniać z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

3. Ustala się ochronę konserwatorską obszarów w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej , obejmujących :

- 1) we wsi Bartoszówek - założenie pałacowe, z folwarkiem i parkiem,
- 2) we wsi Jaroszków - tereny zespołu złożonego z kościoła, folwarku plebańskiego, folwarku dworskiego oraz fragmentu wsi na północ od kościoła,

- 3) we wsi Rusko - siedlisko wsi z kościołem i założeniem dworskim oraz cmentarz ewangelicki,
- 4) we wsi Skarżyce - założenie dworskie z folwarkiem, zagrodą młynarza z młynem oraz teren nad rzeką Strzegomką,
- 5) we wsi Morawa - założenie pałacowo – parkowe z pałacem, folwarkiem i parkiem,
- 6) we wsi Międzyrzecze – całe siedlisko wraz z nieczynnym cmentarzem ewangelickim.

Na terenie strefy „B” należy dążyć do zachowania zasadniczych elementów układu przestrzennego i rewaloryzacji obiektów zabytkowych oraz zabytkowych układów przestrzennych. Nowa zabudowa powinna być dostosowana do zabudowy historycznej poprzez odpowiednie przyjęcie skali, bryły i podziałów elewacji

Z wojewódzkim konserwatorem zabytków należy uzgadniać :

- budowę nowych obiektów kubaturowych,
- przebudowy, rozbudowy, remonty kapitalne i elewacji obiektów zabytkowych
- zmiany historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych i zespołów zieleni,
- wszelką działalność planowaną w obrębie cmentarzy,
- podział nieruchomości.

4. Ustala się ochronę konserwatorską obszarów w granicach stref „K” ochrony krajobrazu, obejmujących tereny krajobrazu integralnie związane z zespołami zabytkowymi, znajdującymi się w ich otoczeniu. Strefy „K” oznaczone na rysunkach planu, wyznaczono w obrębach :

- 1) Bartoszków, obejmującą cmentarz położony przy drodze do Jaroszowa,
- 2) Jaroszków, obejmującą siedlisko wsi, wydzielone drogami polnymi (od południa) i linią kolejową (od północy),
- 3) Morawa i Skarżyce, obejmującą założenie pałacowo – parkowe , położone wzdłuż rzeki Strzegomki, pomiędzy tymi wsiami .

Działania konserwatorskie w strefach “K” polegają na :

- restaurowaniu zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, ewentualnie z częściowym ich odtworzeniem ,
- ochronie krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem ,
- uwolnieniu obszaru od elementów dysharmonizujących.

Wymagane jest uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie zmian układu przestrzennego oraz realizacji nowych inwestycji.

5. Ustala się strefę „W” ochrony konserwatorskiej dla stanowiska archeologicznego znajdującego się we wsi Skarżyce, na terenie zabudowy podworskiej. Strefa ta wyłączona jest z działalności inwestycyjnej do czasu przeprowadzenia badań sondazowych i ewentualnego wpisania stanowiska archeologicznego do rejestru zabytków. Wszelkie prace ziemne należy poprzedzić pracami archeologicznymi. Prace prowadzone na tym terenie dopuszcza się tylko pod nadzorem wojewódzkiego urzędu ochrony zabytków.
6. Ustala się ochronę konserwatorską obszarów w granicach stref „OW” obserwacji archeologicznej o domniemanej zawartości ważnych reliktyw archeologicznych we wsiach o wczesnej metryce historycznej. Strefy takie wyznaczono we wszystkich wsiach objętych planem, oznaczając granice na rysunkach planu . Wszelkie inwestycje oraz prace ziemne planowane na jej obszarze muszą być uzgadniane z wojewódzkim konserwatorem

zabytków, w celu ustalenia nadzoru archeologicznego. W przypadku znalezisk archeologicznych prace należy przerwać, a teren udostępnić do badań archeologicznych.

7. Ustala się strefę „E” ochrony ekspozycji panoramy wsi Rusko, obejmującą obszar stanowiący zabezpieczenie właściwej ekspozycji tego zespołu zabudowy z drogi krajowej Nr 5. Ustala się całkowity zakaz wznoszenia na tym obszarze zabudowy kubaturowej.
8. Ustala się ochronę konserwatorską zabytków architektury i budownictwa ujęte w ewidencji zabytków nieruchomych. Podlegają one ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn.zm.).
Przed przystąpieniem do prac remontowych i modernizacyjnych należy uzyskać opinie konserwatorskie. Zakres prac budowlanych oraz projekt budowlany należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
Do czasu założenia gminnej ewidencji zabytków, stosownie do art. 145 ustawy, o której mowa wyżej, wykaz tych obiektów zawiera załącznik Nr 11. Wpisywanie lub skreślanie z ewidencji zabytków nieruchomych poszczególnych obiektów nie spowoduje zmian w ustaleniach planu.
9. Ustala się ochronę konserwatorską zewidencjonowanych stanowisk i obszarów archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu. Zestawienie ich przedstawiono na wykazie stanowiącym załącznik nr 12 do planu. Przed przystąpieniem do prac ziemnych, związanych z realizacją inwestycji na terenach objętych stanowiskami i obszarami archeologicznymi, inwestor zobowiązany jest powiadomić wojewódzkiego konserwatora zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót z 7- dniowym wyprzedzeniem.

§ 10

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

1. Na rysunku planu oznaczono granice obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi. Granice te mają charakter informacyjny, ponieważ określono je w oparciu o „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegom”. Obecnie na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu wykonywane jest „ Studium ochrony przeciwpowodziowej zlewni rzeki Bystrzycy”, którego ukończenie przewidziane jest w roku 2005. Na podstawie tego Studium, po jego uchwaleniu, należy dokonać zmiany w planie, określając ostatecznie granice bezpośredniego zagrożenia powodziowego i uwarunkowania zagospodarowania terenu. Do czasu dokonania powyższej zmiany planu w obrębie granic oznaczonych na rysunku planu zabrania się wprowadzania nowych inwestycji. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celów publicznych, określonych w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.). Na obszarze tym dopuszcza się również zmiany w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, z uwarunkowaniem, że w wypadku odmiennych ustaleń w zmianie planu, wymagane zmiany przestrzenne dokonane zostaną na koszt właścicieli, bez odszkodowań.
2. Uwarunkowania w zakresie lokalizacji zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych i usług technicznych obejmują wymóg, aby ich działalność nie powodowała ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Dla inwestycji uciążliwych, decyzja o pozwoleniu na

budowę poprzedzona musi być przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia. Postępowanie należy przeprowadzić zgodnie z art. 46 – 57 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.). W przypadku występowania ścieków technologicznych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, winny one być podczyszczone na terenie zakładu do stanu, który kwalifikować je będzie do odbioru przez oczyszczalnię komunalną.

3. Znaczne tereny objęte planem są zmeliorowane i przy wprowadzaniu zmian w zagospodarowaniu, należy utrzymać ich założone oddziaływanie. Należy zaadaptować istniejące systemy drenażowe przez wprowadzenie uwarunkowań dla zabudowy lub alternatywne rozwiązania urządzeń melioracyjnych. Działania w tym zakresie na etapie projektu technicznego należy uzgodnić z administratorem urządzeń. Zapewnienie utrzymania prawidłowej eksploatacji systemu drenarskiego należy do obowiązku poszczególnych właścicieli działek. Nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków i rowów melioracyjnych, chroniących je przed zanieczyszczeniami.
4. Wytwórcy odpadów są obowiązani do postępowania z odpadami w sposób zgodny z wymogami ochrony środowiska określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnym planem gospodarki odpadami. Ustala się zbieranie odpadów komunalnych na poszczególnych nieruchomościach, do pojemników ustawionych na utwardzonych nawierzchniach, w miejscach osłoniętych.
5. Zachować w stanie nienaruszonym istniejący starodrzew . Zwiększyć zadrzewienie terenów wzdłuż rowów melioracyjnych oraz istniejących i projektowanych ulic. Tereny o funkcji produkcyjnej należy zagospodarowywać w sposób gwarantujący znaczne nasycenie zielenią wysoką. Należy uzyskać to poprzez :
 - przeznaczenie na zadrzewienie gruntów zbędnych dla potrzeb technologicznych zakładu,
 - obsadzenie zielenią o charakterze izolacyjnym terenów w pobliżu źródeł uciążliwości, o ile pozwolą na to względy użytkowe.
 Na nieruchomościach przeznaczonych pod mieszkalnictwo, przylegających do ulic publicznych klasy „Z” i „L” przewidzieć żywoploty formowane, o wysokości do 200 cm.
6. Zgodnie z art. 114 ust. 1 ustawy dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.) należy określić dopuszczalne poziomy hałasu, na podstawie rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 stycznia 2002 r. w sprawie wartości progowych poziomów hałasu (Dz.U. Nr 8, poz.81), uwzględniając ustalone w planie przeznaczenie terenów:
7. Zabrania się stawiania reklam ograniczających bezpieczeństwo ruchu na obszarach pól i łąk oraz ograniczenie ich na terenach zainwestowanych. Tablice informacyjne / szyldy/ na budynkach należy wkomponować w architekturę elewacji, przy czym wielkość ich nie może przekraczać wymiarów 100 x 70 cm.

§ 11

Tereny związane z powierzchnią eksploatacją kopalini.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **PE** przeznaczone są pod działalność związaną z powierzchnią eksploatację udokumentowanych złóż kopalini. W obrębie tych terenów znajdować się mogą :
 - obszar górniczy ,

- tymczasowe zwałowiska nadkładu i humusu oraz zwałowiska wewnętrzne,
- zakład górniczy z zapleczem administracyjno – socjalnym,
- składowiska kopaliny,
- urządzenia infrastruktury kopalni,
- zakłady obróbki kopaliny.

2. Eksploatacja złoża i przeróbka kamienia powodować będzie następujące zagrożenia :

- rozrzut kamienia występujący podczas strzelania,
- drgania sejsmiczne,
- udarowe fale powietrza,
- przeobrażenia powierzchni terenu,
- hałas.

Zasięg poszczególnych stref może ulegać zmianie, pod warunkiem nie przekroczenia granicy terenu górniczego.

Zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego powodowane zapyleniem w procesie eksploatacji granitu przez prace wiertnicze i urabianie skał oraz kruszenie i sortowanie surowca w zakładzie przeróbczym, nie może powodować na terenach poza granicami zakładu, stężenia przekraczającego dopuszczalne normy.

3. Glebę z gruntów rolnych obszaru górniczego należy zdejmować sukcesywnie, z odpowiednim wyprzedzeniem w stosunku do postępującego frontu robót wydobywczych. Zwałowisko gleby nie powinno być wyższe niż 2 - 3 m. Zdejmowaną glebę zwałować w wyznaczonych miejscach poza granicami udokumentowanego złoża lub w jego obrębie, ale nie na obszarze projektowanej eksploatacji. Po zakończeniu eksploatacji, wykorzystać ją do rekultywacji wyrobiska i zwałowiska zewnętrznego.

4. Przez okres stokowej eksploatacji złoża, spływ wód opadowych zapewni grawitacyjny system odprowadzania do rowów odwadniających. Po przystąpieniu do eksploatacji wglębnej złoża, odprowadzanie wód opadowych z wyrobiska przewidzieć do rowów melioracyjnych znajdujących się na przyległych terenach, w oparciu o operaty wodno – prawne, sporządzane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne / Dz. U. Nr 115, poz. 1229 z późn. zm./.

5. Zgodnie z art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.), dopuszczalne poziomy hałasu należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, uwzględniając ustalone w planie przeznaczenie terenów. Na terenie zakładów przeróbczych zagrożenie hałasem eliminować poprzez dobór odpowiednich osłon izolacyjnych i ekranów dźwiękochłonnych oraz pasów zieleni.

6. Tereny należące do przedsiębiorcy należy zagospodarowywać w sposób gwarantujący znaczne nasycenie zielenią wysoką. Należy uzyskać to poprzez :

- przeznaczenie na zalesienie gruntów położonych poza istniejącymi i projektowanymi zakładami górniczymi, zbędnych dla potrzeb technologicznych zakładów,
- wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej, w miarę możliwości terenowych o szerokości co najmniej 5,0 m, wzdłuż granic zakładów przeróbczych,
- obsadzenie zielenią o charakterze ozdobnym terenów w obrębie zakładów górniczych, nie zainwestowanych i zbędnych dla celów technologicznych,
- wprowadzenie w miarę możliwości terenowych, nasadzeń drzew i krzewów wzdłuż

rowów melioracyjnych.

7. Ustala się wodno - leśny kierunek rekultywacji i zagospodarowania terenów poeksploatacyjnych. Rekultywację przedsiębiorca zobowiązany jest przeprowadzić w terminie do 5 lat od momentu zakończenia eksploatacji złoża. W rekultywacji docelowej, górne partie ociosów skalnych pozostawić jako element krajobrazu, przewidując odpowiednie zabezpieczenia. Wierzchowinę i skarpy nadkładów oraz tereny przyległe, po ulepszeniu gruntów drogą zabiegów agrotechnicznych, przeznaczyć pod las. Tereny zakładów przerobczych i obsługi technicznej, po zakończeniu eksploatacji kopaliny przeznaczyć można pod inną działalność przemysłową. Przedsiębiorca zobowiązany jest do opracowania dokumentacji rekultywacyjnej i złożenia jej w Starostwie Powiatowym w Świdnicy.

§ 12

Ogólne zasady zagospodarowania działek budowlanych.

1. Od strony ulic publicznych należy przyjąć linie zabudowy:
 - według oznaczeń na rysunku planu,
 - przy uzupełnianiu zabudowy – nawiązując do budynków sąsiednich,
 - w pozostałych wypadkach – od pasa ulicznego co najmniej:
 - 15 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 7,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 8,0 m dla zabudowy zagrodowej,
 - 10 m dla pozostałych budynków.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia na terenie własnym każdej jednostki funkcjonalnej odpowiedniej wielkości parkingów dla samochodów osobowych.
3. Ogrodzenia działek:
 - od frontu - ażurowe o wysokości do 1,8 m , z cokołem o wysokości do 30 cm,
 - boczne - wg porozumień właścicieli, za wyjątkiem odcinków od ulicy do linii zabudowy, które powinny być realizowane w nawiązaniu do ogrodzeń frontowych.

§ 13

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Istniejące na obszarze planu systemy infrastruktury technicznej :
 - zaopatrzenia w wodę,
 - kanalizacji sanitarnej / Jarosów, Międzyrzecze /,
 - elektroenergetyczny,
 w planie zostają zaadaptowane, z wymogiem ich rozbudowy i modernizacji. Projektowane modernizacje i nowe sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic, za zgodą ich zarządców. W szczególnych wypadkach przy występowaniu ograniczonych możliwości poszerzenia ulic wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia na terenach własnych inwestorów. Dopuszcza się również budowę urządzeń infrastruktury technicznej na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem zapewnienia dostępności do nich przez zarządców poszczególnych mediów. Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło,

energię elektryczną i gaz wymagają uzyskania warunków technicznych od poszczególnych zarządców urządzeń i sieci.

2. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe i przeciwpożarowe przewidzieć z sieci wiejskich, zasilanych z ujęć komunalnych znajdujących się poza obszarem planu. Przy modernizacji i rozbudowie istniejących odcinków sieci przestrzegać zasady:

- łączenia w obwody zamknięte,
- układania wodociągów w pasach chodników lub poboczy.

W trakcie modernizacji sieci zapewnić właściwe przekroje oraz warunki przeciwpożarowe /hydranty/, zgodnie z przepisami szczególnymi. Zabrania się używania dla celów technologicznych wody z ujęć komunalnych.

3. Wszystkie nieruchomości położone na obszarze planu, docelowo należy podłączyć do rozbudowanej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzającej ścieki komunalne do istniejącej komunalnej oczyszczalni w Strzegomiu. W rejonach, gdzie brak jest sieci kanalizacyjnej, do czasu jej budowy, dopuszcza się :

- odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników sytuowanych na poszczególnych działkach, opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do zlewni miejskiej,
- asenizację ścieków poprzez indywidualne rozwiązania, uzgodnione z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Świdnicy.

Ewentualne ścieki przemysłowe z zakładów produkcyjnych i terenów usługowych, po wstępnym oczyszczeniu odprowadzić do sieci kanalizacji komunalnej na warunkach określonych przez administratora sieci i oczyszczalni komunalnej.

4. Odprowadzanie wód opadowych z poszczególnych działek budowlanych przewidzieć na tereny własne. Wody deszczowe z ulic odprowadzać do kanalizacji deszczowej.

Ustala się wymóg odprowadzania wód opadowych z parkingów, a także innych terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi, do miejskiej kanalizacji deszczowej, z zapewnieniem wcześniejszego oczyszczenia na własnym terenie, według uwarunkowań określonych przepisami szczególnymi.

5. Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2003r. Nr 153, poz. 1504 z późn. zm.) Zakład Energetyczny Wrocław S. A. zapewni przyłączenie terenu objętego planem do sieci energii elektrycznej, na warunkach określonych w art. 9, 20 i 46 tej ustawy. Adaptuje się przebiegi linii elektroenergetycznych SN przebiegających przez obszar objęty planem. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci SN wg warunków technicznych wydanych przez Zakład Energetyczny w Strzegomiu. W wypadku konieczności budowy stacji transformatorowej lokalizację jej dopuszcza się jako dobudowę do jednego z projektowanych obiektów produkcyjno - usługowych lub jako obiekt wolnostojący. Instalację odcinków linii napowietrznych SN kolidujących z projektowaną zabudową należy wymienić na przewody kablowe. Nowe linie SN projektować jako kablowe w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic.

6. Zaopatrzenie w ciepło przewidzieć indywidualnymi systemami ogrzewania, przy zastosowaniu ekologicznych nośników energii, a przy paliwie tradycyjnym wg rozwiązań technologicznych z wymogiem zastosowania urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej

i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń powietrza.

7. Dla poszczególnych wsi ustala się możliwość dostawy gazu ziemnego do celów grzewczych i gospodarczych, poprzez budowę sieci rozdzielczej niskiego i średniego ciśnienia oraz budowę stacji redukcyjno – pomiarowych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz.1055).

Przez obszar gminy przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia:

- o średnicy nominalnej Dn 150 mm i ciśnieniu pn = 6,3 Mpa ,
- o średnicy nominalnej Dn 300 mm i ciśnieniu pn = 1,6 MPa.

Plan adaptuje usytuowanie powyższych gazociągów, określając na rysunkach planu wymagane strefy ochronne w oparciu o tabele 23 w/w rozporządzenia.

§ 14

1. Tereny i budynki na obszarze planu, do czasu ich przeznaczenia i użytkowania zgodnie z planem, można wykorzystywać na inne cele, pod warunkiem nie dokonywania zmian, które utrudniałyby ich zagospodarowanie określone ustaleniami planu.
2. Tereny będące własnością gminy lub Skarbu Państwa, nie wykorzystywane rolniczo, do czasu przeznaczenia zgodnie z ustaleniami planu, należy zagospodarować przez zasadzenie na nich roślinności dostosowanej do otoczenia, z uwzględnieniem okresu ich docelowego wykorzystania.

§ 15

Ustala się dopuszczenie wtórnych podziałów działek budowlanych, pod warunkiem, że uzasadnione one są projektem podziału, uwzględniającym obecne zagospodarowanie jednostki funkcjonalnej, w tym relacje w zakresie dostępności komunikacyjnej oraz możliwości obsługi przez istniejące urządzenia i sieci infrastruktury technicznej. W projekcie podziału należy uwzględnić harmonijne nawiązanie do istniejącej zabudowy oraz uwarunkowania określone ustaleniami planu. Ustala się zasadę, aby kąty przebiegu granic działek, w stosunku do linii rozgraniczających przyległych ulic wynosiły 90⁰.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych wg oznaczeń na rysunku planu

§ 16

1. Ustalenia szczegółowe dla funkcji podstawowych określonych w poszczególnych tablicach, wraz z ustaleniami ogólnymi, stanowią integralną całość uwarunkowań tekstowych planu. Włącznie z ustaleniami graficznymi przedstawionymi na rysunku planu określają warunki dla zagospodarowania terenów i projektów budowlanych planowanych inwestycji.
2. W zależności od położenia poszczególnych jednostek funkcjonalnych, w granicach wskazanych na rysunku planu, obowiązują następujące uwarunkowania :
 - 1) dla obszarów zagrożonych wodami powodziowymi - określone w § 10, ust. 1 ,
 - 2) dla terenów objętych ochroną środowiska kulturowego – określone w § 9 i § 10
 - 3) dla terenów górniczych - określone w § 11,

- 4) dla terenów objętych strefą ograniczonego użytkowania, wzdłuż torów kolejowych- określone w § 8 ust. 2 i 3.
3. W poszczególnych tablicach, w punktach 4 wyszczególniono minimalny zakres wymaganych ustaleń ogólnych. W przypadkach inwestycji szczególnych, wydawanie wytycznych o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, oprócz ustaleń zawartych w niniejszych ustaleniach szczegółowych należy przedstawić dodatkowe uwarunkowania wynikające z ustaleń ogólnych, nie wymienionych w punktach 4 poszczególnych tablic.
4. Obecne funkcje na terenie poszczególnych jednostek funkcjonalnych, niezgodne z określonym w planie przeznaczeniem podstawowym nie wymagają likwidacji, jeżeli zrealizowane zostały w oparciu i zgodnie z praworządными decyzjami. Mogą być utrzymane i rozwijane pod warunkiem, że ich działalność nie powoduje zagrożeń i uciążliwości określonych obowiązującymi przepisami, które wykraczałyby poza teren będący w dyspozycji właściciela .
5. Jeżeli wystąpi sprzeczność interpretacji pomiędzy ustaleniami wynikającymi z rozdziału II, a warunkami wynikającymi z ustaleń szczegółowych rozdziału III, obowiązujące są zapisy z ustaleń szczegółowych.
6. Dodatkowe oznaczenia cyfrowe lub literowe na rysunku planu dotyczą uwarunkowań szczególnych, określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały -rozdział III.

TABELA NR 1		TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE	MW OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU
PKT	PRZEDMIOT USTALEŃ	TREŚĆ USTALEŃ	
1	2	3	
1	FUNKCJE TERENU	Podstawowe: - zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna - usługi lokalne w zakresie handlu detalicznego, małej gastronomii i rzemiosła nieuciążliwego Dopuszczalne : - zabudowa jednorodzinna, jako adaptacja obiektów istniejących - parkingi i garaże, pod warunkiem nie przekroczenia wskaźników określonych w pkt 2 - zieleń urządzona , z boiskami do gier małych .	
2	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1. Od strony ulic, ustala się linie zabudowy wg § 12 ust. 1 2. Nieprzekraczalny wskaźnik intensywności zabudowy- 0,50 3. Powierzchnie biologicznie czynne powinny wynosić min. 25 % terenu działki budowlanej 4. Ustala się zasadę, że wnętrza poszczególnych jednostek funkcjonalnych należy użytkować wspólnie, przeznaczając je na zieleń, place zabaw dla dzieci i placówki gospodarcze. Dopuszcza się budowę garaży i obiektów gospodarczych, w zespołach parterowych, o ile ich usytuowanie nie spowoduje uciążliwości w stosunku do zabudowy mieszkaniowej. Architektura tych zespołów powinna być jednorodna i nawiązywać do zabudowy budynków mieszkalnych.	
3	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	1. Wysokość zabudowy nie może przekraczać : - III kondygnacji w obiektach z niewykorzystanym poddaszem - IV kondygnacji w obiektach z wykorzystanym poddaszem. Poziom posadzki parteru nie może przekraczać 150 cm, w stosunku do przyległego terenu. 2. Dachy strome, o symetrycznych połaciach, nachyleniu połaci od 60 % do 90 %, z mocno wysuniętymi okapami. 3. Długość budynków należy ograniczyć do 2 klatek schodowych /do 35 m/	
4	UWZGLĘDNIENIE §§ USTALEŃ OGÓLNYCH	§ 5 ust. 2 + § 6 ust 2 i 3 + § 7 ust. 5 i 6 + § 8 ust. 2 + § 12 + § 13 + § 14 ust. 1 + § 15 + § 16 ust. 1, 3-5.	
5	INNE UWARUNKOWANIA	Dopuszcza się wtórne podziały działek, pod warunkiem, że projekt podziału uwzględniać będzie relacje w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostępności komunikacyjnej, a także harmonijne nawiązanie do obecnego układu przestrzennego jednostki funkcjonalnej.	
JEDNOSTKI FUNKCJONALNE O DODATKOWYCH UWARUNKOWANIACH			
Zabudowa mieszkaniowa w tej jednostce przeznaczona jest pod mieszkania socjalne, posiada lokalizację czasową, uzależnioną od wyników monitoringu źródeł uciążliwości na terenach przyległych.			MW 1

TABELA NR 2		TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE	MN OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU
PKT	PRZEDMIOT USTALEŃ	TREŚĆ USTALEŃ	
1	2	3	
1	FUNKCJE TERENU	Podstawowe: - zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna - usługi lokalne w zakresie handlu detalicznego, małej gastronomii i rzemiosła nieuciążliwego Dopuszczalne : - zabudowa wielorodzinna, jako adaptacja budynków istniejących, - usługi nieuciążliwe.	
2	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	<ol style="list-style-type: none"> 1. Od strony ulic należy przyjąć linie zabudowy wg ustaleń § 12, ust 1 2. Zasady podziału na działki budowlane winny spełniać warunki określone przepisami szczególnymi. Ustala się : - szerokość działki musi wynosić co najmniej- 27,0 m - powierzchnia działki powinna wynosić co najmniej - 700 m² . 3. Nieprzekraczalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się na - 0,25 4. Budynki lokalizowane wzdłuż ulic należy sytuować w układzie kalenicowym, z odstępstwem w przypadku sąsiedztwa z istniejącym budynkiem usytuowanym w układzie szczytowym. 5. Dopuszcza się budowę budynków gospodarczych pod warunkiem: - usytuowania w odległości min. 10 m od domów mieszkalnych , - nie przekroczenia powierzchni zabudowy = 30,0 m², - o wysokości I kondygnacji, - nawiązania charakterem architektury do budynku mieszkalnego. 	
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wysokość zabudowy nie może przekraczać : - II kondygnacji w obiektach z niewykorzystanym poddaszem, - III kondygnacji w obiektach z wykorzystanym poddaszem. Dopuszcza się zastosowanie ścianek kolankowych o wysokości do 50 cm. W wypadku podpiwniczenia domu, poziom posadzki parteru nie może przekraczać 60 cm w stosunku do przyległego terenu. 2. Należy stosować rzuty poziome budynków o obrysie prostokątnym, z dopuszczeniem ryzalitów i dobudówek akcentujących główne funkcje obiektów / np. ganków, werand czy wykuszy /. 3. Dachy strome, o symetrycznych połaciach, nachyleniu połaci od 70 % do 100 %, kryte dachówkami ceramicznymi lub innymi materiałami w kolorze ceramiki naturalnej. Bryły projektowanych budynków winny posiadać cechy kompozycji horyzontalnej. W kolorystyce elewacji powinny dominować barwy pastelowe. 	
4.	UWZGLĘDNIENIE § § USTALEŃ OGÓLNYCH	§ 5 ust. 2 + § 6 ust 2 i 3 + § 7 ust. 5 i 6 + § 8 ust. 2 + § 12 + § 13 + § 14 ust. 1 + § 15 + § 16 ust. 1, 3, 4 i 5.	
JEDNOSTKI FUNKCJONALNE O DODATKOWYCH UWARUNKOWANIACH			
5.	Zabudowa mieszkaniowa o charakterze willowym /rezydencjalnym/. Nie obowiązują ustalenia w zakresie rzutów budynków oraz geometrii dachów.	MN1	

TABELA NR 3		TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE	MR OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU
PKT	PRZEDMIOT USTALEŃ	TREŚĆ USTALEŃ	
1	2	3	
1	FUNKCJE TERENU	<p>Podstawowe - zabudowa siedliskowa, z budynkiem mieszkalnym, wielopokoleniowym i obiektami gospodarczymi.</p> <p>Dopuszczalne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynki jednorodzinne, - budynki usługowe i produkcyjne, nieuciążliwe - usługi wbudowane w zakresie handlu i gastronomii oraz rzemiosła - agroturystyka . 	
2	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	<p>1. Od strony ulic należy przyjąć linie zabudowy wg ustaleń § 12 ust. 1.</p> <p>2. Przy rozbudowie siedlisk przestrzegać zasad, że budynki mieszkalne należy sytuować przy ulicy, a zabudowę gospodarczą na zapleczu.</p> <p>3. Zasady podziału na działki budowlane winny spełniać warunki określone przepisami szczególnymi.</p>	
3	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	<p>1. Obiekty należy projektować w układzie horyzontalnym, ograniczając wysokość budynków mieszkalnych do :</p> <ul style="list-style-type: none"> - II kondygnacji w obiektach z niewykorzystanym poddaszem, - III kondygnacji w obiektach z wykorzystanym poddaszem. <p>Dopuszcza się stosowanie ścianek kolankowych o wysokości do 50 cm. W wypadku podpiwniczenia domu, poziom posadzki par-teru nie może przekraczać 50 cm w stosunku do przyległego terenu.</p> <p>2 Dopuszczalna wysokość budynków produkcyjno - gospodarczych -12 m licząc do poziomu kalenicy</p> <p>3. Dachy strome, o symetrycznych połaciach, nachyleniu połaci od 70 % do 100 %, kryte dachówkami ceramicznymi lub innymi materiałami w kolorze ceramiki naturalnej</p>	
4	UWZGLĘDNIENIE §§ USTALEŃ OGÓLNYCH	<p>§ 5 ust. 2 + § 6 ust 2 i 3 + § 7 ust. 5 i 6 + § 8 ust. 2 + § 12 + § 13 + § 14 ust. 1 + § 15 + § 16 ust. 1, 3-5.</p>	
5	INNE UWARUNKOWANIA	<p>W jednostkach funkcjonalnych, gdzie zabudowa zagrodowa przenika zabudowę mieszkaniową , rozwój funkcji podstawowej jest możliwy pod warunkiem nie spowodowania dodatkowych uciążliwości w stosunku do przyległych działek</p>	

TABELA NR 4		TERENY USŁUG PUBLICZNYCH PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE		UP OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU
PKT	PRZEDMIOT USTALEŃ	TREŚĆ USTALEŃ		
1	2	3		
1	FUNKCJE TERENU	Podstawowe: - oświata i kultura, - ochrona zdrowia i opieka społeczna, - administracja publiczna i łączność - obiekty sakralne, - działalność społeczna Dopuszczalne : - zielen parkowa - usługi lokalne		
2	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1. Od strony ulic, ustala się linie zabudowy wg § 12 ust. 1 2. Nieprzekraczalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4 3. Powierzchnie biologicznie czynne powinny wynosić min. 40 % terenu działki budowlanej. 4. Tereny związane z obiektami publicznymi, w zasadzie nie powinny być ogrodzone. W wypadku takiej konieczności, ogrodzeniom frontowym należy nadawać charakter stały i ozdobny, a formą dostosować do architektury budynków.		
3	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	1. Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10 m, licząc od poziomu przyległego terenu do stropu ostatniej kondygnacji. Dachy o nachyleniu połaci min. 60 % z mocno wysuniętymi okapami. 2. Uwzględniając szczególne funkcje projektowanych obiektów, architektura budynków winna cechować się wysokimi walorami estetycznymi i wkomponowaniem w otaczający krajobraz. Bryły budynków winny stanowić akcenty architektoniczne w ciągach ulicznych. W miejscach szczególnie eksponowanych, dopuszcza się uformowanie brył, które stanowiłyby dominantę wysokościową, nie przekraczającą 16 m wysokości.		
4	UWZGLĘDNIENIE § § USTALEŃ OGÓLNYCH	§ 5 ust. 2 + § 6 ust 2 i 3 + § 7 ust. 5 i 6 + § 8 ust. 2 + § 12 + § 13 + § 14 ust. 1 + § 15 + § 16 ust. 1, 3-5.		

TABELA NR 5		TERENY USŁUG		U	
		<i>PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE</i>		<i>OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU</i>	
PKT	PRZEDMIOT USTALEŃ	TREŚĆ USTALEŃ			
1	2	3			
1	FUNKCJE TERENU	Podstawowe: - usługi komercyjne - administracja i obsługa działalności gospodarczej / w tym banki / - handel detaliczny i drobny hurt - usługi edukacyjne i badawcze - usługi hotelarskie , obsługa turystyki - usługi rzemiosła nieuciążliwego Dopuszczalne : - usługi lokalne - usługi gastronomiczne - adaptowana planem zabudowa mieszkaniowa			
2	ZASADY ZAGOSPODAROWANI A TERENU	<ol style="list-style-type: none"> 1. Od strony ulic publicznych należy przyjąć linie zabudowy wg zasad określonych w § 12, ust 1 2. Pod zabudowę i nawierzchnie utwardzone przeznaczyć można maks. 70 % powierzchni działki budowlanej, pozostałą część na zieleni. 3. Pojemniki na śmieci należy umieszczać w osłonach murowanych, zadaszonych, osłoniętych zielenią. 4. Zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m². 			
3	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wysokość zabudowy nie może przekraczać - 12 m , licząc od poziomu przyległego terenu do kalenicy dachu. 2. Dachy o nachyleniu połaci min. 45 % , z mocno wysuniętymi okapami. 3. Uwzględniając szczególne znaczenie i eksponowane położenie tych terenów, nowa zabudowa winna cechować się wysokimi walorami estetycznymi i wkomponowaniem w otaczający krajobraz. 			
4	UWZGLĘDNIENIE § § USTALEŃ OGÓLNYCH	§ 5 ust. 2 + § 6 ust 2 i 3 + § 7 ust. 5 i 6 + § 8 ust. 2 + § 12 + § 13 + § 14 ust. 1 + § 15 + § 16 ust. 1, 3-5.			
5	INNE UWARUNKOWANIA	Dopuszcza się wtórne podziały działek, pod warunkiem, że uzasadnione będą projektem podziału uwzględniającym relacje w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostępności komunikacyjnej, a także harmonijnym nawiązaniem do obecnego układu przestrzennego.			

TABELA NR 6		TERENY SPORTU I REKREACJI <i>PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE</i>		US <i>OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU</i>
PKT	PRZEDMIOT USTALEŃ	TREŚĆ USTALEŃ		
1	2	3		
1	FUNKCJE TERENU	Podstawowe- boiska, sale sportowe. Dopuszczalne : - parkingi - bazy obsługi technicznej związane ze sportem i rekreacją, - usługi w zakresie: odnowy biologicznej, gastronomii, handlu .		
2	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1. Obiekty sportowe i rekreacyjne należy lokalizować w otoczeniu zieleni wysokiej. Powierzchnie biologicznie czynne powinny wynosić min. 50 % terenu działki budowlanej 2. Od strony ulic publicznych należy przyjąć linie zabudowy wg zasad określonych w § 11, ust 1. 3. Pojemniki na śmieci należy umieszczać w osłonach murowanych, zadaszonych, osłoniętych zielenią. 4. Na terenie o funkcji sportowej należy zapewnić obiekty sanitarne, o programie odpowiednim do liczby użytkowników		
3	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	1. Wolnostojące budynki usługowo – gospodarcze, lokalizowane przy wejściach na tereny sportowe , powinny stanowić obiekty parterowe, z dachami o spadkach od 35 % do 60 % i pokryciu połaci materiałami dachówko-podobnymi. 2. Bryły projektowanych budynków winny posiadać cechy kompozycji horyzontalnej, z mocno wysuniętymi okapami.		
4	UWZGLĘDNIENIE § § USTALEŃ OGÓLNYCH	§ 5 ust. 2 + § 6 ust 2 i 3 + § 7 ust. 5 i 6 + § 8 ust. 2 + § 12 + § 13 + § 14 ust. 1 + § 15 + § 16 ust. 1, 3, 4 i 5.		
JEDNOSTKI FUNKCJONALNE O DODATKOWYCH UWARUNKOWANIACH				
5	Tereny sportów o znaczeniu ponad lokalnym, specjalistycznych, w tym wodnych lub hipicznych. Obiekty sportowe należy projektować jako dominanty urbanistyczne, o wysokich walorach architektonicznych.			US1

TABELA NR 7		TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ <i>PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE</i>	P <i>OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU</i>
PKT	PRZEDMIOT USTALEŃ	TREŚĆ USTALEŃ	
1	2	3	
1	FUNKCJE TERENU	Przeznaczenie podstawowe terenu: - przemysł, - magazyny i składy, - budownictwo, - bazy obsługi technicznej. Dopuszczalne : - obiekty administracyjne i socjalne, - usługi wbudowane, w zakresie gastronomii i handlu, - szkolnictwo zawodowe. - zieleń dekoracyjna i izolacyjna, place .	
2	ZASADY ZAGOSPODAROWANI A TERENU	<ol style="list-style-type: none"> 1. Od strony ulic należy przyjąć linie zabudowy wg zasad określonych w § 12, ust 1 2. Pod zabudowę i nawierzchnie utwardzone przeznaczyć można maks. 80 % powierzchni działki budowlanej, pozostałą część na zieleń. 3. Części frontowe działek należy zagospodarować zielenią dekoracyjną, różnogatunkową, średnio wysoką; wzdłuż granic poszczególnych zakładów, w przypadku sąsiedztwa z terenami o innej funkcji, przewidzieć zieleń izolacyjną, w tym żywopłoty, 4. Wody opadowe z terenów narażonych na zanieczyszczenie, przed odprowadzeniem do odbiorników należy oczyścić z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych. 5. Maksymalny wskaźnik zabudowy na terenie nowych zakładów - 0,5 	
3	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wysokość obiektów nie może przekraczać 12,0 metrów, licząc od poziomu terenu do kalenicy, 2. Obiekty powinny posiadać dachy o spadkach od 30 % do 50% , kryte materiałami w kolorze czarnym lub grafitowym. 	
4.	UWZGLĘDNIENIE § § USTALEŃ OGÓLNYCH	§ 5 ust. 2 + § 6 ust 2 i 3 + § 7 ust. 5,6 + § 8 ust. 2 + § 12 + § 13 + § 14 ust. 1 + § 15 + § 16 ust. 1, 3-5.	
5	INNE UWARUNKOWANIA	Dopuszcza się wtórne podziały działek, pod warunkiem, że uzasadnione będą projektem podziału uwzględniającym relacje w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostępności komunikacyjnej, a także harmonijnym nawiązaniem do obecnego układu przestrzennego.	
JEDNOSTKI FUNKCJONALNE O DODATKOWYCH UWARUNKOWANIACH			
6	Tereny związane z powierzchnią eksploatacją surowców mineralnych Uwarunkowania zagospodarowania tych terenów - patrz § 11		PE

TABELA NR 8		TERENY RZEMIOSŁA PRODUKCYJNEGO <i>PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE</i>	UR <i>OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU</i>
PKT	PRZEDMIOT USTALEŃ	TREŚĆ USTALEŃ	
1	2	3	
1	FUNKCJE TERENU	Podstawowe- rzemiosło produkcyjne Dopuszczalne: - usługi lokalne - handel wyrobami własnymi - mieszkalnictwo funkcyjne.	
2	ZASADY ZAGOSPODAROWANI A TERENU	1. Od strony ulic należy przyjąć linie zabudowy wg zasad określonych w § 11, ust 1 2. Pod zabudowę i nawierzchnie utwardzone przeznaczyć można maks. 70 % powierzchni działki budowlanej, pozostałą część na zieleni. 3. Części frontowe działek można przeznaczyć pod ekspozycje i sprzedaż wyrobów własnych , na terenie zapewniającym odpowiedni standard usług, z dopuszczeniem zadaszeń i pawilonów parterowych o wysokich walorach architektonicznych. 4. Wody opadowe z terenów narażonych na zanieczyszczenie, przed odprowadzeniem do odbiorników należy oczyścić z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych.	
3	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	1. Wysokość obiektów nie może przekraczać II kondygnacji oraz 10,0m , licząc do poziomu kalenicy. 2. Obiekty powinny posiadać dachy o spadkach od 35 % do 45 % i pokryciu połaci materiałami w kolorze grafitowym, 3. W kolorystyce tynków elewacji stosować biel , z podkreśleniem detalu w odcieniach koloru niebieskiego lub indygo.	
4	WYMAGANE UWZGLĘDNIENIE § § USTALEŃ OGÓLNYCH	§ 5 ust. 2 + § 6 ust 2 i 3 + § 7 ust. 5,6 + § 8 ust. 2 + § 12 + § 13 + § 14 ust. 1 + § 15 + § 16 ust. 1, 3-5.	
5	INNE UWARUNKOWANIA	Dopuszcza się wtórne podziały działek, pod warunkiem, że uzasadnione będą projektem podziału uwzględniającym relacje w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostępności komunikacyjnej, a także harmonijnym nawiązaniem do obecnego układu przestrzennego.	

TABELA NR 9		TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI ROLNEJ <i>PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE</i>	RU <i>OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU</i>
PKT	PRZEDMIOT USTALEŃ	TREŚĆ USTALEŃ	
1	2	3	
1	FUNKCJE TERENU	Podstawowe- ośrodki produkcji rolnej, w tym : - bazy gospodarczo – maszynowe, - hodowla zwierząt, - magazyny produktów rolnych i środków ochrony roślin, - gospodarka rybna, - produkcja roślin szklarniowych Dopuszczalne : - handel produktów własnych, - mieszkania funkcyjne	
2	ZASADY ZAGOSPODAROWANI A TERENU	Program produkcyjny oraz układ przestrzenny ośrodka produkcyjnego muszą zapewniać ochronę przed uciążliwością przyległe tereny ,na których znajdują się funkcje, wymagające stałego pobytu ludzi. Wzdłuż granic przewidzieć pasy zieleni izolacyjnej.	
3	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	1. Wysokość obiektów nie może przekraczać II kondygnacji oraz 10,0 m , licząc do poziomu kalenicy. 2. Nowe obiekty powinny posiadać dachy o spadkach od 60 % do 100 % i pokryciu połączeń materiałami w kolorze grafitowym.	
4	UWZGLĘDNIENIE § § USTALEŃ OGÓLNYCH	§ 5 ust. 2 + § 6 ust 2 i 3 + § 7 ust. 5,6 + § 8 ust. 2 + § 12 + § 13 + § 14 ust. 1 + § 15 + § 16 ust. 1, 3-5.	
5	INNE UWARUNKOWANIA	Dopuszcza się wtórne podziały działek, pod warunkiem, że uzasadnione będą projektem podziału uwzględniającym relacje w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostępności komunikacyjnej, a także harmonijnym nawiązaniem do obecnego układu przestrzennego.	

TABELA NR 10		TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ <i>PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE</i>	KS OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU
PK T	PRZEDMIOT USTALEŃ	TREŚĆ USTALEŃ	
1	2	3	
1	FUNKCJE TERENU	Podstawowe: - stacje paliw, - obsługa techniczna samochodów, - garaże i parkingi . Dopuszczalne: - handel detaliczny, - mała gastronomia jako uzupełnienie programu obiektów o funkcji podstawowej, - zielen izolacyjna, - urządzenia infrastruktury technicznej i obsługi samochodów	
2	ZASADY ZAGOSPODAROWAN IA TERENU	1. Zagospodarowanie terenu wg aktualnych przepisów odrębnych, 2. W koncepcji przestrzennej układ funkcjonalny podporządkować prawidłowym warunkom podłączenia do dróg publicznych. 3. Wody opadowe z terenów narażonych na zanieczyszczenie, przed odprowadzeniem do odbiorników należy oczyścić z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych.	
3	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	1. Wysokość obiektów nie może przekraczać II kondygnacji oraz 10,0 m, licząc do poziomu kalenicy. 2. Obiekty powinny posiadać dachy o spadkach od 35 % do 45 % i pokryciu połaci materiałami w kolorze grafitowym, 3. W kolorystyce elewacji stosować biel , z podkreśleniem detalu w odcieniach koloru niebieskiego lub indygo.	
4	UWZGLĘDNIENIE § USTALEŃ OGÓLNYCH	§ 5 ust. 2 + § 6 ust 2 i 3 + § 7 ust. 5 + § 8 ust. 2 + § 12 + § 13 + § 14 ust. 1 + § 15 + § 16 ust. 1, 3-5.	

TABELA NR 11		TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ		Z...
		<i>PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE</i>		<i>OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU</i>
PKT	PRZEDMIOT USTALEŃ	TREŚĆ USTALEŃ		
1	2	3		
1	FUNKCJE TERENU	<p>Podstawowe- zieleń urządzona, w tym :</p> <ul style="list-style-type: none"> - parki i zieleńce - ogrody działkowe - cmentarze - zieleń izolacyjna <p>Dopuszczalne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - obiekty administracyjno – społeczne, - urządzenia obsługi technicznej zieleni - na terenie parków podworskich dopuszcza się funkcje mieszkalną, o programie i formie uzgodnionej z wojewódzkim konserwatorem zabytków. 		
2	ZASADY ZAGOSPODAROWANI A TERENU	<p>Tereny zieleni publicznej należy zabezpieczyć przed niszczeniem od terenów o dużym ruchu kołowym i pieszym. Na terenach przeznaczonych pod zieleń dopuszcza się budowę :</p> <ul style="list-style-type: none"> - drobnych obiektów pawilonowych, o powierzchni zabudowy do 40 m² - elementów małej architektury - placyków, alejek i ścieżek. <p>Nawierzchnie przeznaczone dla pieszych winny być utwardzone i prawidłowo odwadniane. Dopuszcza się oświetlenie elektryczne, lampami dostosowanymi do charakteru krajobrazu.</p>		
3	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I KRAJOBRAZU	<p>Kompozycja przestrzeni zieleni powinna być podporządkowana otaczającej zabudowie i zharmonizowana z zielenią istniejącą. Dążyć do zachowania starodrzewu , uzupełniając otoczenie jego drzewami i krzewami gatunków rodzimych.</p>		
4	UWZGLĘDNIENIE § USTALEŃ OGÓLNYCH	<p>§ 5 ust. 2 + § 6 ust. 3 + § 7 ust. 5 + § 8 ust. 2, pkt 5 + § 12 + § 14 ust. 1 + § 15 + § 16 ust. 1, 3-5.</p>		
5	INNE UWARUNKOWANIA	<p>Na terenie zieleni publicznej należy zapewnić możliwość poboru wody, z zakazem korzystania z sieci wodociągów komunalnych.</p>		
JEDNOSTKI FUNKCJONALNE - PRZEZNACZENIE SZCZEGÓŁOWE				
6	Tereny przeznaczone pod zieleń parkową i skwery. Zakaz urządzania placyków zabawowych dla dzieci i budowy urządzeń sportowych.			ZP
7	Tereny przeznaczone pod cmentarze. Ustala się zakaz sytuowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, mniej niż 50 m od cmentarza. Wzdłuż ulic i terenów zainwestowanych należy przewidzieć ogrodzenia ozdobne, pełne.			ZC
8	Tereny przeznaczone pod ogrody działkowe. Program i sposób zagospodarowania ogrodów działkowych realizować wg przepisów Krajowej Rady Ogrodów Działkowych.			ZD

TABELA NR 12		TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ		I...
		<i>PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE</i>		<i>OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU</i>
PKT	PRZEDMIOT USTALEŃ	TREŚĆ USTALEŃ		
1	2	3		
1	FUNKCJE TERENU	Podstawowe- urządzenia infrastruktury w zakresie: wodociągów kanalizacji, elektroenergetyki i zaopatrzenia w ciepło. Dopuszczalne : - magazyny i składy - zaplecza administracyjno – społeczne - bazy obsługi technicznej pojazdów i urządzeń - zieleń wysoka.		
2	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA A TERENU	<i>Tereny poszczególnych działek należy ogrodzić oraz obsadzić żywopłotami formowanymi o wysokości 180 – 200 cm. Na wolnych terenach, zbędnych dla potrzeb technologicznych, należy posadzić drzewa i krzewy.</i>		
3	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	1. Wysokość obiektów nie może przekraczać II kondygnacji oraz 9,0 m, licząc do poziomu kalenicy. 2. Budynki powinny posiadać dachy czterospadowe o spadkach od 25 ^o do 30 ^o z mocno wysuniętymi okapami, kryte materiałami w kolorze grafitowym .		
4	UWZGLĘDNIENIE § § USTALEŃ OGÓLNYCH	§ 5 ust. 2 + § 6 ust. 2 i 3 + § 7 ust. 5 i 6 + § 8 ust 2 + § 12 + § 13 + § 14 ust. 1 + § 15 + § 16 ust. 1, 3-5.		
5	INNE UWARUNKOWANIA	Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych zarządców sieci i urządzeń.		
JEDNOSTKI FUNKCJONALNE - PRZEZNACZENIE SZCZEGÓŁOWE				
6	Tereny przeznaczone pod obiekty związane z zaopatrzeniem w wodę. Dla poszczególnych obiektów należy wyznaczyć strefy ochrony sanitarnej bezpośredniej i pośrednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zasady modernizacji i rozbudowy systemu zaopatrzenia miasta w wodę przedstawiono w § 13 ust. 2.			IW
7	Tereny przeznaczone pod obiekty związane z kanalizacją sanitarną i deszczową. Zasady odprowadzania ścieków komunalnych i wód opadowych przedstawiono w § 13 ust. 3 i 4			IK
8	Tereny przeznaczone pod obiekty związane z elektroenergetyką. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną przedstawiono w § 13 ust. 5			IE
9	Tereny przeznaczone pod obiekty związane z gospodarką cieplną. Zasady zaopatrzenia w energię cieplną przedstawiono w § 13 ust. 6			IC

TABELA NR 13		TERENY ZAKŁADU UTYLIZACJI I SKŁADOWISKA ODPADÓW PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE	NO OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU
PK T	PRZEDMIOT USTALEŃ	TREŚĆ USTALEŃ	
1	2	3	
1	FUNKCJE TERENU	Podstawowe- utylizacja i składowisko odpadów komunalnych. Dopuszczalne- zielen, użytki zielone.	
2	ZASADY ZAGOSPODAROWAN IA TERENU	<p>1. Cały teren wysypiska należy odizolować od zabudowy wsi, przez :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ogrodzenie, uniemożliwiające niekontrolowane wejście na wysypisko - zabezpieczenia przed gryzoniami - wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzeń - zadrzewienie terenu pomiędzy ogrodzeniem a terenem składowania odpadów, od strony południowej i zachodniej - zapewnienie bariery zapobiegającej wywiewaniu odpadów i pyłów. <p>2. Przewiduje się tylko 1 wjazd na wysypiska z drogi krajowej nr 5. Dopuszcza się wjazdy awaryjne z dróg gminnych.</p> <p>3. W strefie wyjazdowej z wysypiska przewidzieć śluzy przejazdowe, do odkażania pojazdów wyjeżdżających.</p> <p>4. Dojazdy, place manewrowe, stanowiska postojowe powinny mieć powierzchnie utwardzone, ze spadkami umożliwiającymi spływ wody i odprowadzenie w sposób kontrolowany.</p> <p>5. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy = 50 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 5.</p>	
3	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	<p>1. Forma i charakter architektoniczny projektowanych obiektów winny odpowiadać ich funkcjom, bez ograniczeń w zakresie stosowania materiałów konstrukcyjnych i głównych płaszczyzn elewacji. Uwzględniając szczególną ekspozycję projektowanego zakładu z drogi krajowej nr 5, zabudowa administracyjno – socjalna winna cechować się dużymi walorami estetycznymi i jednorodnym charakterem.</p> <p>2. Budynki powinny posiadać dachy strome cztero-spadowe o spadku połaci od 25 –35 %, kryte materiałami w kolorze czarnym lub grafitowym. Elewacje w kolorze białym, z podkreśleniem detalu w odcieniach koloru niebieskiego lub indygo. W bryle budynku podkreślić mocno wysunięte okapy, o ile nie będzie to rzutować na ograniczenie skrajni pionowej obiektów przyległych do dróg i placów.</p>	
4	UWZGLĘDNIENIE § USTALEŃ OGÓLNYCH	§ 5 ust. 2 + § 6 ust. 3 + § 7 ust. 5 i 6 + § 8 ust 2 + § 12 + § 13 + § 14 ust. 1 + § 15 + § 16 ust. 1, 3-5.	
5	INNE UWARUNKOWANIA	Ustala się leśny kierunek rekultywacji składowiska, po okresie jego eksploatacji, w powiązaniu z całym obszarem wyrobiska surowców ogniotrwałych złoża „Halina”.	

TABELA NR 14		TERENY KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ		K ...
		<i>PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE</i>		<i>OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU</i>
PKT	PRZEDMIOT USTALEŃ	TREŚĆ USTALEŃ		
1	2	3		
1	FUNKCJE TERENU	Podstawowe- drogi i ulice publiczne. Dopuszczalne : - sieci infrastruktury technicznej (w liniach rozgraniczających ulic) - zieleń towarzysząca		
2	ZASADY ZAGOSPODAROWANI A TERENU	1. Parametry techniczne projektowanych ulic i dróg należy przyjąć zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie / Dz. U. nr 43, poz. 430/ . Przy modernizacji ulic dążyć do stosowania powyższych parametrów, w zależności od możliwości warunków własnościowych poszerzenia linii rozgraniczających. 2. Zagospodarowania terenów w rejonie skrzyżowań, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkąta widoczności wyznaczonych zgodnie z przepisami szczególnymi.		
3	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU	1. Na obszarze objętym planem, w pasach linii rozgraniczających dróg i ulic , ustala się zakaz stawiania reklam. 2. W liniach rozgraniczających projektowanych oraz przy modernizacji (w zależności od możliwości terenowych) dróg i ulic klasy : KZ, KL i KD przewidzieć nasadzenie drzew.		
4	UWZGLĘDNIENIE § USTALEŃ OGÓLNYCH	§ 7 wg zestawienia przedstawionego w pkt 5-9 + § 12 + § 13 ust. 1 + § 14 ust. 1 + § 16 ust. 1, 3-5.		
JEDNOSTKI FUNKCJONALNE -KLASYFIKACJA SZCZEGÓŁOWA				
5.	Tereny przeznaczone pod ulice klasy głównej o ruchu przyśpieszonym Uwarunkowania techniczne określono w § 7 ust. 1 i 2			KGP
6.	Tereny przeznaczone pod ulice klasy głównej Uwarunkowania określono w § 7 ust. 1 i 3			KG
7.	Tereny przeznaczone pod ulice klasy zbiorczej Uwarunkowania określono w § 7 ust. 1 i 4			KZ
8.	Tereny przeznaczone pod ulice klasy lokalnej Uwarunkowania techniczne wg § 7 ust. 1 oraz przepisów odrębnych			KL
9.	Tereny przeznaczone pod ulice klasy dojazdowej Uwarunkowania techniczne wg § 7 ust. 1 oraz przepisów odrębnych			KD

TABELA NR 15		TERENY GRUNTÓW ROLNYCH <i>PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE</i>		RP <i>OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU</i>
PKT	PRZEDMIOT USTALEŃ	TREŚĆ USTALEŃ		
1	2	3		
1	FUNKCJE TERENU	Podstawowe: <ul style="list-style-type: none"> - pola uprawne, łąki i pastwiska, sady - ciekі wodne i rowy melioracyjne, drogi polne Dopuszczalne- lokalizacja napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi urządzeń; telekomunikacyjne urządzenia przekaźnikowe, pod warunkiem zachowania min. 800 m od miejsc stałego pobytu ludzi i wielkości działki maks. 100 m ² .		
2	ZASADY ZAGOSPODAROWA NIA TERENU	<ol style="list-style-type: none"> 1. Istniejące podziały i elementy zagospodarowania adaptuje się w planie, z możliwością dokonywania zmian, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej 2. Ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy. 3. Przy ciekach wodnych i rowach melioracyjnych, celem umożliwienia prac konserwatorskich, utrzymywać pasy terenu o szerokości 4 m. wolne od zainwestowania. 4. Ustala się zakaz stawiania reklam. Tablice informacyjne nie mogą przekroczyć wymiarów : 100 x 70 cm. 		
4	WYMAGANE UWZGLĘDNIENIE § USTALEŃ OGÓLNYCH	§ 6 ust. 2, pkt d i ust. 3, pkt a + § 7 ust 5 + § 8 ust. 2 pkt 5 + § 16 ust. 1, 3, 4 i 5.		
JEDNOSTKI FUNKCJONALNE O SZCZEGÓLNYCH UWARUNKOWANIACH				
5	Tereny użytków rolnych, z dopuszczeniem wykorzystania ich dla potrzeb hodowli koni rasowych i zawodów hipicznych			RP –US1

TABELA NR 16		TERENY LEŚNE <i>PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE</i>		ZŁ <i>OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU</i>
PK T	PRZEDMIOT USTALEŃ	TREŚĆ USTALEŃ		
1	2	3		
1	FUNKCJE TERENU	Podstawowe: lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione Dopuszczalne : wody otwarte, drogi leśne, obiekty gospodarki leśnej. Zakaz zabudowy i inwestowania z wyjątkiem obiektów dopuszczonych przepisami odrębnymi.		
2	ZASADY ZAGOSPODAROWAN IA TERENU	1. Ustala się strefę ochronną o szerokości 10 m od lasu, dla terenów zainwestowanych, w której obowiązuje zakaz sytuowania zabudowy oraz urządzeń mogących spowodować pożar. 2. Przez tereny leśne dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszo – rowerowych, za zgodą ich zarządców.		
4	WYMAGANE UWZGLĘDNIENIE § § USTALEŃ OGÓLNYCH	§ 7 ust. 5 + § 15 = § 16 ust. 1, 3-5.		

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia końcowe

§ 17

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu przez Burmistrza Strzegomia opłaty , o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), - w wysokości 2% do zastosowania w razie sprzedaży przez właściciela nieruchomości , w okresie 5 lat od dnia jego obowiązywania .

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzegomia.

§ 19

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY

RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU

Stanisław Sitarz