



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 29 sierpnia 2017 r.

Poz. 3583

UCHWAŁA NR 58/17 RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU

z dnia 21 sierpnia 2017

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Olszany, gmina Strzegom

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 r., poz. 446 z późn.zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r., poz.1073), w związku z uchwałą Nr 27/13 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Olszany, gmina Strzegom, po stwierdzeniu, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegom, uchwała się co następuje:

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Olszany, gmina Strzegom zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w ust. 1 § 1.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefy ograniczeń zabudowy od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego;

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2016 r. poz. 1579, poz.1948; Dz. z 2017 r. poz. 730, poz.935

- 6) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska;
- 7) symbole określające przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w ust. 4 nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

§ 3. Z uwagi na niewystępowanie problematyki w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) teren–obszar o określonym przeznaczeniu, zasadach i warunkach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 2) przeznaczenie podstawowe–przeznaczenie będące dominującą formą zagospodarowania i użytkowania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu –przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie oraz nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) usługi – forma niewytwórczej działalności gospodarczej z wykluczeniem prowadzenia stacji paliw oraz zakładów kamieniarskich;
- 5) usługi nieuciążliwe– usługi niezaliczone do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zakazuje się lokalizacji zakładów kamieniarskich oraz działalności związanej z produkcją i obróbką kamienia;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy– należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie naziemnych obiektów budowlanych nie będących urządzeniami budowlanymi, ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrolapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna–należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa;
- 8) przepisy szczególne i odrębne–obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;
- 9) powierzchnia zabudowy–zajęta powierzchnia terenu wyznaczona w rzutowaniu pionowym przez zewnętrzne krawędzie zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym, do powierzchni tej nie wlicza się części obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu, a także ramp i schodów zewnętrznych oraz występów dachowych;

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W zakresie zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę, detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa;
- 2) zakazuje się realizacji dachów o połaciach przesuniętych względem siebie w pionie kalenicy;
- 3) dopuszcza się stosowanie naczółków, okien dachowych, zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu;
- 4) zakaz stosowania sidingu oraz lukarn o powierzchni większej niż połowa połaci dachu;
- 5) dopuszcza się remonty, przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki oraz w granicach działek;

- 6) dopuszcza się wydzielenie nieruchomości służących obsłudze komunikacyjnej terenów o szerokościach nie mniejszych niż 4,5 m lub ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdnymi o szerokościach nie mniejszych niż 6 m;
- 7) dla terenów MN, MU, MW, RM, RM/MN oraz RM/RU dopuszcza się lokalizowanie garaży lub obiektów gospodarczych na granicach działek, jeżeli na działce sąsiedniej również zlokalizowany jest garaż na granicy działki;
- 8) dla istniejącej zabudowy niezgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym dopuszcza się jedynie remonty obiektów;
- 9) dla istniejącej zabudowy niespełniającej ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy, w części gdzie występuje przekroczenie dopuszcza się dla obiektów jedynie remonty, przebudowę i nadbudowę;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o ile na rysunku planu nie stanowi się inaczej:
 - a) od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych - drogi klasy lokalnej – 8 m,
 - b) od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych - drogi klasy dojazdowej – 6 m,
 - c) od linii rozgraniczającej tereny dróg wewnętrznych – 4 m,
 - d) od linii rozgraniczającej tereny dróg transportu gospodarczego – 4 m;
- 11) o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej obowiązuje maksymalna wysokość dla budowli 50 m, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli określona w pkt 11 lub w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie dotyczy obiektów uzbrojenia terenu oraz budowli służących łączności publicznej.

§ 6. W zakresie zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:

- 1) strefę ochrony sanitarnej od cmentarza:
 - a) na rysunku planu oznacza się strefę ochrony sanitarnej od cmentarza skanalizowanego,
 - b) w obszarze strefy, o której mowa w lit. a obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) strefy ochrony ujęć wody:
 - a) granice terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1W do 5W są tożsame ze strefami ochrony ujęć wody ustanowionymi decyzjami właściwego starosty powiatowego,
 - b) na terenach, w strefach, o których mowa w lit. a obowiązują ograniczenia i nakazy wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) w celu zapewnienia możliwości zapewnienia prac konserwacyjnych wzdłuż cieków wodnych ustala się obowiązek zachowania trzech metrów strefy wolnej od zainwestowania, zieleni wysokiej i grodzienia;
- 4) na terenie objętym opracowaniem planu zakazuje się zainwestowania zaburzającego prawidłowe funkcjonowanie istniejącej sieci drenarskiej;
- 5) na rysunku planu oznaczono obszary zagrożone powodzią:
 - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - prawdopodobieństwo wystąpienia wysokie, $Q=10\%$,
 - prawdopodobieństwo wystąpienia średnie, $Q=1\%$,
 - b) obszary, na których ryzyko wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi $Q=0,2\%$;
- 6) dla terenów, o których mowa w pkt 5 lit. a obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu jak dla terenów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN, RM i RM/MN obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem MU, MU i U obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dla terenów oznaczonych symbolem literowym UP, UP/U, w przypadku lokalizacji szkoły, przedszkola, biblioteki lub domu kultury obowiązują standardy akustyczne jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytym dzieci i młodzieży.

§ 7. W zakresie zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :

- 1) ustala się ochronę konserwatorską:
 - a) obszarów w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego,
 - b) obszarów w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska,
 - c) zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego obowiązują następujące ustalenia:
 - a) ustala się zachowanie historycznego układu przestrzennego:
 - rozplanowania dróg, ulic, placów, cieków i zbiorników wodnych,
 - przebiegu linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych, kompozycji historycznej zieleni,
 - poszczególnych elementów tego układu, tj. nawierzchni ulic, placów i chodników,
 - b) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie i historycznie zespoły,
 - c) ustala się konserwowanie zachowanych elementów układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddawać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej i projektowanej funkcji do charakteru obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące należy wyeliminować,
 - d) ustala się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie:
 - sytuacji - zabudowy zwartej, zagrodowej, rozproszonej, układu wsi łańcuchowej,
 - skali, bryły i jej formy architektonicznej, w tym podziałów architektonicznych proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystyki, stolarki okiennej i drzwiowej,
 - nawiązywania formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - e) ustala się usunięcie obiektów dysharmonizujących oraz tymczasowych, w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalania istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
 - f) zakazuje się umieszczania reklam i tablic reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w danym obiekcie i stanowiących na obiekcie lub obszarze element dysharmonizujący,
 - g) dopuszcza się umiejscawianie szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
 - h) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 3) w strefie „OW” obserwacji archeologicznej istnieje wysokie prawdopodobieństwo odkrycia podlegających ochronie prawnej przedmiotów i obiektów jak: nawarstwienia kulturowe i znajdujące się w nich wytwory bądź ich ślady, w tym wszelkie pozostałości, obiekty oraz jakiegokolwiek inne ślady ludzkości z minionych epok, które są podstawowym źródłem badań archeologicznych obejmujących struktury, konstrukcje, zespoły budowlane, eksploatowane tereny, przedmioty, zabytki innego rodzaju;

- 4) oznacza się na rysunku planu zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków i ich otoczenie, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) kościół parafialny p. w. św. Trójcy, nr rejestru A/1771/1043,
 - b) założenie ogrodowe, dworskie, obecnie ogrody użytkowe, nr rejestru A/4458/858/WŁ;
- 5) oznacza się na rysunku planu inne zabytki nieruchome, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:
- a) dom nr 2, adres: Olszany nr 2,
 - b) dom nr 3, adres: Olszany nr 3,
 - c) dom nr 5, adres: Olszany nr 5,
 - d) dom nr 18, adres: Olszany nr 18,
 - e) dom nr 22, adres: Olszany nr 22,
 - f) oficyna mieszkalna nr 72 w zespole folwarku pałacowego, adres: Olszany nr 72,
 - g) dom nr 86, adres: Olszany nr 86,
 - h) dom nr 91, adres: Olszany nr 91,
 - i) willa nr 112, adres: Olszany nr 112,
 - j) mur cmentarza przykościelnego, zlokalizowany w centrum wsi przy skrzyżowaniu z drogą na Modłęcín,
 - k) cmentarz przykościelny, zlokalizowany w centrum wsi przy skrzyżowaniu z drogą na Modłęcín,
 - l) cmentarz ewangelicki, zlokalizowany w centrum wsi za szkołą podstawową,
 - m) mur ogrodzenia cmentarza ewangelickiego, zlokalizowany w centrum wsi za szkołą podstawową,
 - n) pałac – ruina, zlokalizowany w południowym krańcu wsi przy drodze na Strzegom,
 - o) oficyna gospodarcza w zespole folwarku pałacowego, zlokalizowana w południowym krańcu wsi przy drodze na Strzegom,
 - p) obora w zespole folwarku pałacowego, zlokalizowana w południowym krańcu wsi przy drodze na Strzegom,
 - q) stodoła I w zespole folwarku pałacowego, zlokalizowana w południowym krańcu wsi przy drodze na Strzegom,
 - r) stodoła II w zespole folwarku pałacowego, zlokalizowana w południowym krańcu wsi przy drodze na Strzegom,
 - s) brama wjazdowa zewnętrzna w zespole folwarku pałacowego, zlokalizowana w południowym krańcu wsi przy drodze na Strzegom,
 - t) brama wewnętrzna przy oficynie gospodarczej w zespole folwarku pałacowego, zlokalizowana w południowym krańcu wsi przy drodze na Strzegom,
 - u) brama wjazdowa wewnętrzna w zespole folwarku pałacowego, zlokalizowana w południowym krańcu wsi przy drodze na Strzegom,
 - v) most na fosie w zespole folwarku pałacowego, zlokalizowany w południowym krańcu wsi przy drodze na Strzegom,
 - w) ogrodzenie w zespole folwarku pałacowego, zlokalizowane w południowym krańcu wsi przy drodze na Strzegom;
- 6) dla zabytków, o których mowa w pkt 5 ustala się:
- a) obowiązek zachowania historycznej formy, a w szczególności następujących elementów:
 - bryły,
 - geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia dachowego,
 - tektoniki elewacji,

- tradycyjnych kształtów i podziałów okiennych,

b) zakaz:

- docieplania ścian budynków w sposób zmieniający charakter istniejących elewacji, w tym: zmiany proporcji otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży i elementów dekoracyjnych,
- docieplania zewnętrznego ścian z cegły licowej lub kamienia,
- zmiany wyglądu w sposób niezgodny ze stylem budowli w zakresie stosowanych materiałów zewnętrznych i kolorystyki;

7) oznacza się na rysunku planu udokumentowane stanowiska archeologiczne:

- a) Olszany 84-21 (nr obszaru) - 12 (nr stanowiska), epoka kamienia – ślad osadnictwa, działka nr 874/2,
- b) Olszany 84-22 (nr obszaru) – 2 (nr stanowiska), późne średniowiecze – ślad osadnictwa, działki nr 921 i 922,
- c) Olszany 84-22 (nr obszaru) – 3 (nr stanowiska), późne średniowiecze – ślad osadnictwa, działki nr 708, 709 i 710,
- d) Olszany 84-22 (nr obszaru) – 4 (nr stanowiska), późne średniowiecze – ślad osadnictwa, działki nr 608 i 609,
- e) Olszany 84-22 (nr obszaru) – 5 (nr stanowiska), późne średniowiecze – ślad osadnictwa, działka nr 919,
- f) Olszany 83-22 (nr obszaru) – 26 (nr stanowiska), pradziej – ślad osadnictwa, późne średniowiecze – ślad osadnictwa, działki nr 9, 10, 11 i 12,
- g) Olszany 83-22 (nr obszaru) – 27 (nr stanowiska), późne średniowiecze – osada, działki nr 477, 478/2 i 479/1,
- h) Olszany 83-22 (nr obszaru) – 28 (nr stanowiska), epoka brązu/wczesna epoka żelaza – osada, działki nr 137, 138, 139, 1067544 i 1068;

- 8) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 7 zakazuje się nowych nasadzeń drzew i krzewów;
- 9) odkryte podczas prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny oznaczone symbolami UP, UP/U, USK, US, ZC, KD(L), KD(D);
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1 ustala się obowiązek lokalizacji obiektów małej architektury w sposób sprzyjający kontaktom i interakcji użytkowników tych przestrzeni.

§ 9. W zakresie zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego:

- 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi publiczne:
 - a) drogi klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL,
 - b) pozostałe drogi publiczne bezpośrednio sąsiadujące z obszarem opracowania planu miejscowego;
- 2) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny:
 - a) dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL,
 - b) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD;
- 3) ustala się możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych w ramach ustalonego przeznaczenia o parametrach odpowiadającym parametrom dróg pożarowych ustalonych w przepisach odrębnych, o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m;
- 4) na drogach nie przelotowych nie wyznaczonych w planie ustala się minimalną wielkość placu zawrotnego: min. 12,5 m x 12,5 m.

- 5) w celu segregacji ruchu ustala się zasady lokalizacji wjazdu do wszystkich działek niezainwestowanych do dnia wejścia w życie planu:
- w przypadku jednoczesnego bezpośredniego dostępu do dróg publicznych w różnych klasach wjazd obowiązuje z dróg o najniższej klasie,
 - w przypadku jednoczesnego bezpośredniego dostępu do dróg publicznych w klasie zbiorczej lub wyższej oraz drogi wewnętrznej, która posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych wjazd obowiązuje z drogi wewnętrznej,
- 6) ustala się linie rozgraniczające tereny w zakresie komunikacji i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną:
- 1KD(L), 2KD(L), 3KD(L)** – drogi klasy lokalnej:
 - ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 9 do 20 m,
 - dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
 - 1KD(D), 2KD(D), 3KD(D), 4KD(D)** – drogi klasy dojazdowej:
 - ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 10 do 12 m,
 - dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
 - od 1KDW do 20KDW** – drogi wewnętrzne wśród zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej:
 - ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 8 m,
 - dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
 - 1KDbg, 2KDbg, 3KDbg, 4KDbg** – drogi gospodarcze transportu rolniczego: ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 4 m;
- 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 oraz realizacji nowych ogrodzeń, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu;
- 8) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania (realizowanych na terenie własnym inwestora) dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach nie mniejszych niż:
- lokale mieszkalne – 2 miejsca na 1 mieszkanie, w tym wlicza się miejsca w garażach,
 - obiekty usług oświaty - 3 miejsca na 10 przewidywanych zatrudnionych,
 - obiekty sportowe – 1 miejsce na 20 przewidywanych użytkowników,
 - domy kultury, świetlice, kluby, biblioteki – 1 miejsce postojowe na 20 przewidywanych użytkowników,
 - obiekty handlowe – 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - obiekty usługowe – 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 9) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 8 należy urządzić:
- w formie: placów postojowych, garaży wbudowanych lub wolnostojących, jedno lub wielostanowiskowych,
 - w granicach terenu, w którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona;
- 10) wynik obliczeń ilości miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 8 należy zaokrąglić do pełnej liczby w górę;

- 11) liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) w przypadku działek zabudowanych przed dniem wejścia w życie planu dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w ilości mniejszej niż określona w pkt 8 przy zachowaniu wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 10. W zakresie zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:
 - a) realizacja uzbrojenia terenu powinna wyprzedzać wykonanie dróg,
 - b) dopuszcza się lokalizację, rozbudowę, przebudowę oraz remonty sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, poza przyłączami do poszczególnych obiektów winny być usytuowane w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
 - d) dopuszcza się przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza układem ulic z zachowaniem ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu tych sieci, przy czym ich lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym,
 - e) lokalizację nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji bezpośrednio z dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych posiadających dostęp do drogi publicznej,
 - f) powiązanie poszczególnych sieci z układem zewnętrznym poprzez istniejące wodociągi, instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz linie elektroenergetyczne;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych ustala się odprowadzanie ścieków:
 - a) do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
 - b) do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - c) do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
 - a) dopuszcza się budowę systemu odprowadzenia wód opadowych,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do dołów chłonnych lub zbiorników na własnym terenie lub rozprowadzenie w ramach terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie,
 - d) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych w maksymalnym zakresie na terenie nieruchomości,
 - e) należy dążyć do ograniczenia odprowadzania wód opadowych z obiektów budowlanych do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) na terenie opracowania występują następujące sieci przesyłowe:
 - gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 250 i ciśnieniu nominalnym PN 6.3 MPa relacji Tomkowice – Lubiechów,

- gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 300 i ciśnieniu nominalnym PN 6.3 MPa relacji Tomkowice – Lubiechów;
 - b) dopuszcza się rozbudowę dystrybucyjnej sieci gazowej na terenach istniejącego i nowego zainwestowania,
 - c) dopuszcza się modernizację istniejącej sieci gazowej,
 - d) dla gazociągów wysokiego ciśnienia, zgodnie z przepisami szczególnymi obowiązującą strefy kontrolowane:
 - 50 m od osi gazociągu dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 300 i ciśnieniu nominalnym PN 6.3 MPa,
 - 25 m od osi gazociągu dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 250 i ciśnieniu nominalnym PN 6.3 MPa,
 - e) strefa kontrolowana sieci gazowej wysokiego ciśnienia, której lokalizację pokazano na rysunku planu stanowi w myśl przepisów odrębnych obszar, w którym operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) dla nowych obiektów ustala się stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej, a także nowoczesnych wysokosprawnych źródeł energii opalanych paliwem stałym lub zaopatrzenie w ciepło z lokalnych grupowych kotłowni,
 - b) dla istniejących obiektów dopuszcza się stosowanie dotychczasowych źródeł ciepła,
 - c) dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych,
 - d) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych źródeł kogeneracyjnych,
 - e) nie dopuszcza się napowietrznych sieci przesyłu ciepła;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) przez obszar opracowania przebiega:
 - napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV,
 - napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV,
 - b) od napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się strefy ograniczeń zabudowy o szerokości:
 - 24 m od trasy linii wysokiego napięcia 110kV,
 - 11 m od trasy linii średniego napięcia 20kV,
 - c) ustala się utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji;
 - d) ustala się lokalizację nowej infrastruktury elektroenergetycznej w miejscach dostępnych do celów eksploatacyjnych i modernizacyjnych;
 - e) budowa nowych sieci elektroenergetycznych na terenach zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę wyłącznie liniami kablowymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną:
- a) ustala się rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci,
 - b) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują przepisy lokalne i odrębne.

§ 11. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla strefy ochrony sanitarnej cmentarza, wskazanej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 2) dla strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie po 2 m od osi gazociągu – zagospodarowanie terenu zielenią niską,
 - c) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji;
- 3) w strefach ograniczeń zabudowy od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20 kV i WN 110 kV ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji nowych budynków,
 - b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na terenie objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia procedury scalania i podziału;
- 2) ustala się minimalne szerokości frontu działki:
 - a) w terenach oznaczonych symbolem MN, MW, RM, RM/MN, RM/RU - 20 m,
 - b) w terenach oznaczonych symbolami MU - 24 m,
 - c) dla pozostałych terenów - 5 m;
- 3) ustala się minimalne powierzchnie działek:
 - a) w terenach oznaczonych symbolem MN: 800 m²,
 - b) w terenach oznaczonych symbolami MW: 1000 m²,
 - c) w terenach oznaczonych symbolami RM, RM/MN, RM/RU: 2000 m²,
 - d) dla pozostałych terenów: 25 m²;
- 4) granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 40 stopni do 140 stopni;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w pkt 2 i 3 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne w przypadku regulacji sytuacji prawno – własnościowej nieruchomości oraz w celu poprawy funkcjonowania nieruchomości sąsiednich.

Rozdział 3.**Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 13. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami od **1MN** do **13MN**, dla których obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna,
 - c) zieleń urządzona;
- 3) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) układ zabudowy - wolnostojąca, bliźniacza,

b) parametry budynków mieszkalnych:

- wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 8 m do okapu dachu,
- dachy symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe z kalenicą, kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, obowiązuje pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym - koloru czerwonego, w odcieniach szarości lub brązowego,

c) parametry budynków niemieszkalnych, w tym gospodarczych i garaży:

- wysokość zabudowy – maksymalnie 6 m do okapu dachu,
- dachy jedno, dwu lub czterospadowe z kalenicą o minimalnym kącie nachylenia połaci dachu 10°,

d) wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 50%,
- ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 0,6,
- ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
- ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;

4) w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności dodatkowych miejsc do parkowania w ilości jak dla zabudowy usługowej;

5) zabrania się lokalizowania na terenie zakładów kamieniarskich i działalności związanej z obsługą kamieniarstwa oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej.

§ 14. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW**, dla którego obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- zabudowa usługowa nieuciążliwa,
- urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne prywatne, obiekty małej architektury, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna,
- zieleń urządzona;

3) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) parametry budynków mieszkalnych:

- wysokość zabudowy – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do okapu dachu,
- dachy symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe z kalenicą, kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, obowiązuje pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym - koloru czerwonego, w odcieniach szarości lub brązowego;

b) parametry budynków niemieszkalnych, w tym gospodarczych i garaży:

- wysokość zabudowy – maksymalnie 6 m do okapu dachu,
- dachy jedno, dwu lub czterospadowe z kalenicą o minimalnym kącie nachylenia połaci dachu 10°,

c) wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 60%,

d) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,

e) ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,1,

- f) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności dodatkowych miejsc do parkowania w ilości jak dla zabudowy usługowej;
- 5) zabrania się lokalizowania na terenie zakładów kamieniarskich i działalności związanej z obsługą kamieniarstwa oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej.

§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MU** do **7MU**, dla których obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowo – usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - usługi, tym usługi publiczne,
 - urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna,
 - zieleń urządzona;
- 3) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) parametry budynków mieszkalno-usługowych:
 - wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 8 m do okapu dachu,
 - dachy symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe z kalenicą, kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, obowiązuje pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym - koloru czerwonego, w odcieniach szarości lub brązowego,
 - b) parametry budynków niemieszkalnych, w tym gospodarczych i garaży:
 - wysokość zabudowy – maksymalnie 6 m do okapu dachu,
 - dachy jedno, dwu lub czterospadowe z kalenicą o minimalnym kącie nachylenia połaci dachu 10°,
 - c) wskaźniki urbanistyczne:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 60%,
 - ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
 - ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
 - ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) zabrania się lokalizowania na terenie zakładów kamieniarskich i działalności związanej z obsługą kamieniarstwa oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na za wyjątkiem infrastruktury technicznej.

§ 16. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**, dla którego obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe- zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) lokale mieszkalne funkcyjne,
 - b) dopuszcza się prowadzenie działalności produkcyjnej nieuciążliwej,
 - c) urządzenia towarzyszące w tym,: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna,
 - d) zieleń urządzona;

3) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) parametry budynków:

- wysokość zabudowy – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m do okapu dachu,
- dachy jedno, dwu lub czterospadowe z kalenicą o minimalnym kącie nachylenia połaci dachu 10°,

b) wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 60%,
- ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
- ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
- ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%.

§ 17. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **2U**, dla którego obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- lokale mieszkalne,
- urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne prywatne, obiekty małej architektury, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna,
- zieleń urządzone;

3) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) parametry budynków:

- wysokość zabudowy – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m do okapu dachu,
- dachy jedno, dwu lub czterospadowe z kalenicą o minimalnym kącie nachylenia połaci dachu 10°,

b) wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 100%,
- ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 2,0,
- ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
- ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0%.

§ 18. Wyznacza się teren usług kultu religijnego oznaczony na rysunku planu symbolem **1UK**, dla którego obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe – teren obiektów sakralnych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) lokale mieszkalne funkcyjne, pokoje gościnne,
- b) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna,
- c) obiekty małej architektury,
- d) zieleń urządzone,

3) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) parametry budynków:

- wysokość zabudowy dla budynków: maksymalnie 30,0 m,
- wysokość zabudowy dla budowli: maksymalnie 35,0 m,
- dopuszcza się dowolną geometrię dachów dla budynków i budowli o funkcji sakralnej;

b) wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 60%,
- ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 2,0,
- ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
- ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%;

4) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się remonty i przebudowę.

§ 19. Wyznacza się tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami **1UP** oraz **2UP**, dla których obowiązują:

1) przeznaczenie podstawowe - usługi publiczne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) lokale mieszkalne funkcyjne,
- b) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna,
- c) obiekty i urządzenia sportowe, place zabaw,
- d) zieleń urządzona;

3) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) parametry budynków:

- wysokość zabudowy – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do okapu dachu,
- dachy jedno, dwu lub czterospadowe z kalenicą o minimalnym kącie nachylenia połaci dachu 10°,

b) wskaźniki urbanistyczne:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 80%,
- b) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
- c) ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
- d) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%.

§ 20. Wyznacza się teren usług publicznych i zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1UP/U**, dla którego obowiązują:

1) przeznaczenie podstawowe - usługi publiczne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa usługowa,
- b) place zabaw,
- c) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna,
- d) obiekty i urządzenia sportowe,
- e) obiekty i urządzenia do rekreacji,
- f) obiekty małej architektury,

g) zieleni urządzona;

3) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) parametry budynków:

- wysokość zabudowy – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do okapu dachu,
- dachy jedno, dwu lub czterospadowe z kalenicą o minimalnym kącie nachylenia połaci dachu 10°,

b) wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 80%,
- ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
- ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
- ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;

4) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 21. Wyznacza się teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **1US**, dla którego obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe – teren sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi gastronomii i handlu,
- b) obiekty małej architektury,
- c) obiekty sportowe oraz administracyjne, gospodarcze i sanitarne, bezpośrednio związane z przeznaczeniem podstawowym;

3) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) parametry budynków:

- wysokość zabudowy – maksymalnie 15 m do okapu dachu,
- dachy jedno, dwu lub czterospadowe z kalenicą o minimalnym kącie nachylenia połaci dachu 10°,

b) wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 60%,
- ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 0,5,
- ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
- ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;

4) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią izolacyjną na granicy terenu;

5) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się remonty i przebudowy, zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 22. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolami od **1RM** do **12RM**, dla których obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi agroturystyki, gastronomii i handlu, usługi nieuciążliwe,
 - b) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna,
 - c) zieleń urządzona;
- 3) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) parametry budynków w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych:
 - wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 8 m do okapu dachu,
 - dachy symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe z kalenicą, kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, obowiązuje pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym - koloru czerwonego, w odcieniach szarości lub brązowego,
 - b) parametry budynków niemieszkalnych, w tym gospodarczych i garaży:
 - wysokość zabudowy – maksymalnie 12 m do okapu dachu,
 - dachy jedno, dwu lub czterospadowe z kalenicą o minimalnym kącie nachylenia połaci dachu 10°,
 - c) wskaźniki urbanistyczne:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 60%,
 - b) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 0,8,
 - c) ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
 - d) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) zabrania się lokalizowania na terenie zakładów kamieniarskich i działalności związanej z obsługą kamieniarstwa oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
- 5) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 23. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1RM/MN** do **24RM/MN**, dla których obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi agroturystyki, gastronomii i handlu,
 - b) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna,
 - c) zieleń urządzona;
- 3) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) parametry budynków w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 8 m do okapu dachu,

- dachy symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe z kalenicą, kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, obowiązuje pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym - koloru czerwonego, w odcieniach szarości lub brązowego,

b) parametry budynków niemieszkalnych, w tym gospodarczych i garaży:

- wysokość zabudowy – maksymalnie 12 m do okapu dachu,
- dachy jedno, dwu lub czterospadowe z kalenicą o minimalnym kącie nachylenia połaci dachu 10°,

c) wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 60%,
- ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 0,8,
- ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
- ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;

4) zabrania się lokalizowania na terenie zakładów kamieniarskich i działalności związanej z obsługą kamieniarstwa oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;

5) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się remonty i przebudowy, zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 24. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich oznaczone na rysunku planu symbolami od **1RM/RU** do **5RM/RU**, dla których obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna,
- c) zieleń urządzone, place zabaw, urządzenia sportowe;

3) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) parametry budynków w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych:

- wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 8 m do okapu dachu,
- dachy symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe z kalenicą, kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, obowiązuje pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym - koloru czerwonego, w odcieniach szarości lub brązowego;

b) parametry budynków niemieszkalnych, w tym gospodarczych i garaży:

- wysokość zabudowy – maksymalnie 12 m do okapu dachu,
- dachy jedno, dwu lub czterospadowe z kalenicą o minimalnym kącie nachylenia połaci dachu 10°,

c) wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 60%,
- ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 0,8,

- ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,1,

- ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;

- 4) zabrania się lokalizowania na terenie zakładów kamieniarskich i działalności związanej z obsługą kamieniarstwa oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 5) dla zabudowy istniejącej dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 25. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R** do **28R**, dla których obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny użytków rolniczych – uprawy polowe, łąki i pastwiska;
- 2) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy;
- 3) dopuszcza się:
 - a) drogi gospodarcze transportu rolniczego o szerokości minimum 4 m;
 - b) prowadzenie infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 26. Wyznacza się teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem **29R**, dla którego obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny użytków rolniczych – uprawy polowe, łąki i pastwiska;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa;
- 3) parametry budynków w zabudowie zagrodowej:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 8 m do okapu dachu,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe z kalenicą, kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, obowiązuje pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym - koloru czerwonego, w odcieniach szarości lub brązowego;
- 4) parametry budynków niemieszkalnych, w tym gospodarczych i garaży:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 12 m do okapu dachu,
 - b) dachy jedno, dwu lub czterospadowe z kalenicą o minimalnym kącie nachylenia połaci dachu 10°;
- 5) wskaźniki urbanistyczne:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 60%,
 - b) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 0,8,
 - c) ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
 - d) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 6) ustala się minimalne szerokości frontu działki: 24 m;
- 7) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 2000 m²;
- 8) dopuszcza się:
 - a) drogi gospodarcze transportu rolniczego o szerokości minimum 4 m;
 - b) prowadzenie infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 27. Wyznacza się tereny rolnicze pod lokalizację przyszłej drogi oznaczone na rysunku planu symbolami od **1RP** do **4RP**, dla których obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny użytków rolniczych – uprawy polowe, łąki i pastwiska oraz rezerwy pod przyszłą drogę;
- 2) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy.

§ 26. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZL** do **2ZL**, dla których obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny użytków rolniczych – łąki i pastwiska;
- 2) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy;
- 3) dopuszcza się:
 - a) drogi gospodarcze transportu rolniczego o szerokości minimum 4 m,
 - b) dopuszcza się wydzielanie ścieżek pieszych i rowerowych,
 - c) prowadzenie infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 28. Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZL** do **11ZL**, dla których obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów i zadrzewień;
- 2) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy;
- 3) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów;
- 4) dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe takie jak ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe oraz lokalizację obiektów małej architektury z nim związanej.

§ 29. Wyznacza się tereny planowanych zalesień oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZLD** oraz **2ZLD**, dla których obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny planowanych zalesień;
- 2) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy;
- 3) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów;
- 4) dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe takie jak ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe oraz lokalizację obiektów małej architektury z nim związanej.

§ 30. Wyznacza się teren zieleni izolacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZI**, dla którego obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy;
- 3) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią wysoką i niską;
- 4) dopuszcza się wytyczanie utwardzonych ścieżek rowerowych i pieszych;
- 5) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 31. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP**, **2ZP**, **3ZP** oraz **4ZP**, dla których obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- 2) roboty ziemne należy przeprowadzać, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego;

- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, urządzeń sportowych, wytyczanie utwardzonych ścieżek rowerowych i pieszych, plenerowych obiektów handlowych na potrzeby imprez masowych;
- 5) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 32. Wyznacza się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZC**, dla którego obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz;
- 2) dopuszcza się lokalizację kaplicy cmentarnej;
- 3) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 33. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WS** do **18WS**, dla których obowiązuje:

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

§ 34. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka oznaczone na rysunku planu symbolami od **1E** do **2E**, dla których obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) parametry budynków i budowli:
 - wysokość zabudowy: maksymalnie 20 m,
 - dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
 - b) wskaźniki urbanistyczne:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 99%,
 - ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
 - ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%.

§ 35. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej - wodociągi oznaczone na rysunku planu symbolami od **1W** do **6W**, dla których obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 2) dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów i urządzeń związanych z eksploatacją ujęcia wód dla celów komunalnych;
- 3) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) parametry budynków i budowli:
 - wysokość zabudowy: maksymalnie 15 m,
 - dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
 - b) wskaźniki urbanistyczne:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 99%,
 - ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
 - ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,01,

- ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 36. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w wysokości 15 %.

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzegomia.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Strzegomiu:

T. Marczak

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 58/17

Rady Miejskiej w Strzegomiu

z dnia 21 sierpnia 2017 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Olszany, gmina Strzegom**

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 58/17
Rady Miejskiej w Strzegomiu
z dnia 21 sierpnia 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH
PUBLICZNYCH**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) Rada Miejska w Strzegomiu postanawia co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Olszany, gmina Strzegom znajdują się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) przebudowa/rozbudowa dróg istniejących,
- 2) przebudowa/rozbudowa istniejących sieci,
- 3) budowa nowo wydzielonych dróg,
- 4) budowa nowych sieci.

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także z innych środków zewnętrznych.