

UCHWAŁA NR 91/04
Rady Miejskiej w Strzegomiu
z dnia 10 listopada 2004 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Strzegom.**

*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 uchwałą Rady Miejskiej Gminy Strzegom Nr 54/02 z dnia 30 września 2002r . w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzegom oraz uchwałą Nr 65/03 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 4 września 2003r. zmieniającą uchwałę Nr 54/02 Rady Miejskiej Gminy Strzegom w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzegomia, **Rada Miejska w Strzegomiu uchwala co następuje:***

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Strzegom, z wyłączeniem obszarów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące :
 - 1) tereny przy ul. Koszarowej, zatwierdzony uchwałą nr 87/96 Rady Miejskiej Gminy Strzegom z dnia 29 grudnia 1996r.
 - 2) tereny pomiędzy ul. Sikorskiego a ul. Kalcytową, zatwierdzony uchwałą nr 71/98 Rady Miejskiej Gminy Strzegom z dnia 26 listopada 1998r.
 - 3) teren przy ul. Parkowej, zatwierdzony uchwałą nr 72/98 Rady Miejskiej Gminy Strzegom z dnia 26 listopada 1998r.
 - 4) tereny przy ul. Wałbrzyskiej, zatwierdzony uchwałą nr 1/2001 Rady Miejskiej Gminy Strzegom z dnia 30 stycznia 2001r.
 - 5) teren przy ul. Gronowskiej, obejmujący działkę nr 17,AM 9, zatwierdzony uchwałą nr 117/2001 Rady Miejskiej Gminy Strzegom z dnia 21 listopada 2001r.
 - 6) 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.
 - 7) obszar staromiejski, w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, zatwierdzony uchwałą nr 116/2001 Rady Miejskiej Gminy Strzegom z dnia 21 listopada 2001r.
 - 8) obszar Góry Krzyżowej, zatwierdzony uchwałą nr 56/02 Rady Miejskiej Gminy Strzegom z dnia 30 września 2002r.
 - 9) teren ograniczony: ul. Gronowską, granicą z obrębem Morawa, ul. Morską i drogą krajową nr 5 , zatwierdzony uchwałą nr 60/2002 Rady Miejskiej Gminy Strzegom z dnia 10 października 2002 r.
 - 10) teren przy ul. Klonowej, zatwierdzony uchwałą nr 6/03 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 21 stycznia 2003r.
 - 11) tereny dawnych koszar Wojska Polskiego przy: ul. Armii Krajowej, zatwierdzony uchwałą nr 63/03 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 04 września 2003r.
 - 12) teren górniczy złoża granitu „ Barcz II ” oraz część działki Nr 25/1, AM 2, zatwierdzony uchwałą nr 74/04 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 27 września 2004r.

2. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1, na którym określono granice obszaru objętego planem oraz ustalenia w formie graficznej.
3. Załącznikami do uchwały są również rozstrzygnięcia dotyczące:
- Załącznik Nr 2 - rozpatrzenia uwag do projektu planu, złożonych po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu,
 - Załącznik Nr 3 – sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§ 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 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 wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 14) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 15) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 16) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 3

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

- 1) rozdziale II, zawierającym ustalenia ogólne,
- 2) rozdziale III, zawierającym ustalenia szczegółowe, dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych,
- 3) rysunku planu w skali 1:2000, przedstawione w oznaczeniach „Ustalenia planu”.

§ 4

Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) *planie* - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar o którym mowa w § 1 ust. 1 uchwały;

- 2) *uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Strzegomiu;
- 3) *rysunku planu* - należy przez to rozumieć rysunek planu obejmujący cały obszar planu, opracowany na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) *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;
- 5) *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.;
- 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) *obsłudze 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) *wskaźniku zabudowy działki* – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni wszystkich budynków znajdujących się na tej działce, do powierzchni całej działki;

- 16) *wskazniku intensywności zabudowy* – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków do powierzchni terenu lokalizacji;
- 17) *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;
- 18) *dominancie wysokościowej* – należy przez to rozumieć obiekty lub ich części, wyróżniające je pod względem gabarytów wysokościowych w stosunku do sąsiadującej zabudowy lub w sylwecie miasta;
- 19) *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.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne

§ 5

1. Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczono elementy strukturalne, zwane jednostkami funkcjonalnymi, oznaczone na rysunku planu symbolami :

- MW** - mieszkalnictwo wielorodzinne,
- MN** - mieszkalnictwo jednorodzinne,
- MR** - zabudowa zagrodowa,
- UP** - usługi publiczne,
- U** - usługi,
- US** - usługi sportu i turystyki,
- P** - zabudowa produkcyjna, w tym przemysł, magazyny i składy, budownictwo,
- PE** - tereny związane z eksploatacją udokumentowanych złóż kopalin,
- UR** - rzemiosło produkcyjne,
- RU** - tereny obsługi produkcji rolnej,
- KS** - tereny obsługi ruchu samochodowego w tym garaże i parkingi ,
- ZP** - zieleń parkowa,
- ZD** - ogrody działkowe,
- ZC** - cmentarze,
- RP** - użytki rolne,
- ZL** - lasy,
- WS** - wody otwarte,
- IE** - elektroenergetyka,
- IG** - gazownictwo,
- IW** - wodociągi,
- IK** - kanalizacja,
- IT** - telekomunikacja,
- KGP** - drogi główne ruchu przyspieszonego,
- KG** - drogi główne,
- KZ** - drogi zbiorcze,
- KL** - drogi lokalne,
- KD** - drogi dojazdowe,
- KK** - tereny kolejowe.

Symbol przeznaczenia jednostki funkcjonalnej jest oznaczeniem jej funkcji podstawowej.

2. Jako funkcje uzupełniające, umożliwiające prawidłową eksploatację poszczególnych jednostek funkcjonalnych, przewiduje się:
 - obsługę techniczną nieruchomości,
 - układ komunikacji wewnętrznej,
 - zieleń ozdobną oraz towarzyszącą, zapewniającą izolację pomiędzy poszczególnymi funkcjami

podstawowymi,

- inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowej.

3. 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 miasta ustala się :

1) w zakresie struktury przestrzennej :

- utrzymanie centrum usługowego miasta w obrębie zabytkowego Starego Miasta,
- utworzenie wokół centrum strefy śródmiejskiej o funkcji mieszkaniowej, wielo-rodzinnej i usług publicznych,
- zapewnienie realizacji powyższych postulatów przez sukcesywną likwidację z tych obszarów funkcji produkcyjnej oraz innych, powodujących uciążliwość,
- ograniczenie realizacji budownictwa rozproszonego, oderwanego od istniejących kompleksów zabudowy miejskiej,
- lokalizowanie inwestycji uciążliwych poza rejonami zabudowy mieszkaniowej i usług publicznych, na terenach oznaczonych symbolem „P”,
- na obszarze miasta nie przewiduje się lokalizacji dalszych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m² ;

2) w zakresie kształtowania przestrzeni zurbanizowanej:

- nowe zespoły zabudowy mieszkaniowej realizować według jednorodnych koncepcji kompozycyjnych, o architekturze obiektów tworzących harmonijną całość, akcentowanych dominantami wysokościowymi
- w zabudowie uzupełniającej, dla nowej zabudowy obowiązuje wymóg nawiązania do budynków przyległych, poprzez:
 - a) gabaryty pionowe,
 - b) wielkość i kształt brył,
 - c) rodzaje dachów, pokrycia połaci i układy kalenic w stosunku do ulic,
 - d) rozwiązanie kolorystyczne,
 - e) elementy małej architektury, a w szczególności ogrodzeń;
- lokalizacje zakładów produkcyjnych, magazynowych oraz usług technicznych i budownictwa należy skoncentrytować w jednostkach funkcjonalnych, wyznaczonych na rysunku planu, a oznaczonych symbolem „P”,
- dawną zabudowę zagrodową, obecnie w większości zagrożoną pogorszeniem warunków życia przez oddziaływanie innych funkcji, przede wszystkim komercyjnych i produkcyjnych, sukcesywnie porządkować i przekształcać, przez rozdzielenie przeznaczenia terenów na strefy :
 - a) o funkcji mieszkaniowo – usługowej, sytuowane wzdłuż przyległych ulic,
 - b) o funkcji produkcyjno – komercyjnej, lokalizowane w pasie dawnych obiektów gospodarczych i poza nimi w kierunku przyległych pól,
- tworzyć pasy zieleni izolacyjnej od istniejących obiektów uciążliwych, a w szczególności wzdłuż dróg publicznych;

3) w zakresie walorów krajobrazowych

- obowiązuje nakaz ochrony i konserwacji starodrzewu na całym obszarze miasta,

- na terenach zabudowy mieszkaniowej, budynki należy otaczać drzewami i krzewami, uwzględniając ekspozycje najciekawszych fragmentów brył obiektów,
 - należy ograniczyć stawianie wolnostojących konstrukcji reklamowych na terenach mieszkaniowych i usług publicznych,
 - na terenach przeznaczonych na cele publiczne wskazana zieleń towarzysząca, ze zgrupowaniami wysokich drzew;
- 4) w zakresie sterowania realizacją :
- budownictwo jednorodzinne realizować poprzez etapową koncentrację na terenach o optymalnych warunkach fizjograficznych i najmniejszych nakładach inwestycyjnych na budowę infrastruktury technicznej; zamierzenia takie powinny być uwzględniane w budżecie gminy,
 - dążenie do tworzenia osiedli o zintegrowanym programie i kompozycji przestrzennej,
 - ograniczenie rozprzestrzeniania zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej poprzez lokalizację na terenach nie zainwestowanych; w szczególnych wypadkach dopuszcza się takie lokalizacje, pod warunkiem jednak inwestowania niezbędnej infrastruktury na koszt własny inwestora.

§ 7

Ustalenia w zakresie komunikacji kołowej.

1. W planie miasta 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 1999r. 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 powyższego rozporządzenia. We wnioskach do projektu planu, 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 2004r. Nr 204, poz. 2086).
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 powyższej ustawy należeć będzie do zarządców terenów, a w przypadku ich braku – do właścicieli tych terenów.
2. Przebiegająca przez miasto droga krajowa nr 5, o klasie drogi głównej o ruchu przyśpieszonym GP 1/2, docelowo zostanie zmodernizowana do klasy technicznej GP 2/2. 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
 - ustalenia dla drogi nr 5 określone w obowiązujących planach miejscowych wyszczególnionych w § 1 ust. 1 pkt 4 i 9 ustawy,
 na rysunku planu wyznaczono pas drogowy włącznie z rezerwą terenu, z założeniem budowy drugiej jezdni po stronach wschodniej i południowej.
Na obszarze miasta droga krajowa Nr 5 połączona będzie z układem dróg miejskich poprzez istniejące skrzyżowania z :
 - 1) ulicą Gronowską
 - 2) ulicą Wojska Polskiego, w przyszłości przez wspólne skrzyżowanie bezkolizyjne z

projektowaną obwodnicą północną - drogą wojewódzką nr 374 ,

- 3) ulicą Armii Krajowej,
- 4) ulicą Bracką,
- 5) ulicą Świdnicką,
- 6) ulicą Wałbrzyską i jej przedłużeniem w kierunku północnym.

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

Ustala się zakaz zjazdów bezpośrednich z nieruchomości położonych na obszarze planu, na drogę krajową nr 5.

Projekt modernizacji drogi nr 5 należy uzgodnić z operatorem sieci gazociągowej wysokiego ciśnienia. Przy projektowaniu zachować zgodność z normą PN-91/M-34501 „Skrzyżowania gazociągów z przeszkodami terenowymi”.

3. Przez miasto przebiega droga wojewódzka nr 374, stanowiąca fragment Drogi Podsudeckiej. 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 miasta, od granicy Strzegomia do połączenia z drogą krajową Nr 5. Do czasu uzgodnienia terminu realizacji tej inwestycji i warunków wprowadzenia jej do planu miejscowego, sposób użytkowania tego terenu pozostaje bez zmian. W pasie tym 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 terenu przyległego należy uzgodnić w zakresie możliwości włączenia do ruchu drogowego z zarządcą dróg wojewódzkich.

Po wybudowaniu obwodnicy, wyłączyć z funkcji drogi wojewódzkiej odcinek przebiegający ulicami : Legnicką, Wojska Polskiego, Kasztelańską i Świdnicką. Funkcję tego odcinka przejmie droga krajowa nr 5.

W docelowym układzie komunikacyjnym, dla poszczególnych odcinków dróg wojewódzkich należy przyjąć :

- dla planowanej obwodnicy północnej - klasę główną G,
- dla obecnego przebiegu drogi 374 odpowiednio:
 - 1) na odcinku od skrzyżowania z drogą krajową nr 5 do skrzyżowania z projektowaną obwodnicą - klasę zbiorczą Z,
 - 2) dla pozostałych odcinków- klasę główną G

Uwarunkowania dla odcinków dróg klasy G:

- linie rozgraniczające- szerokość co najmniej 25 m,
- ograniczenie wjazdów z przyległych posesji do niezbędnych (dotyczy nowych działek),
- obsługę komunikacyjną terenów przyległych zapewnić poprzez ulice niższych klas,
- lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic możliwe jest tylko za zgodą zarządzającego.

Uwarunkowania dla ulic klasy Z:

- 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 ulic możliwe jest tylko za zgodą zarządzającego.

4. Przebieg dróg powiatowych przez obszar miasta pozostawia się bez zmian. Dokonuje się ich przekwalifikowania, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z

dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie / Dz. U. nr 43, poz. 430 /, zakładając klasy L i Z. Linie rozgraniczające tych ulic w obszarze zagospodarowanym uzależnia się od zainwestowania przyległych działek.

5. Na terenach jednostek funkcjonalnych ustala się w planie adaptację układu dróg wewnętrznych, z możliwością zmian porządkujących sytuowanie poszczególnych odcinków. Dopuszcza się budowę nowych ulic dojazdowych, stanowiących drogi wewnętrzne w rozumieniu art. 8 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r o drogach publicznych (Dz. U. z 2000r. Nr 71, poz. 838 z późn.zm.). Realizacja dróg wewnętrznych nie dotyczy jednostek funkcjonalnych :

- 1) w których znajdują się tereny i obiekty wymagające bezpośrednich połączeń z drogą publiczną,
- 2) w których zagospodarowanie poprzedzone musi być postępowaniem scalenia nieruchomości i ich ponownemu podziałowi, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.).
- 3) przez które powinny przebiegać ulice, niezbędne dla zapewnienia połączeń z układem dróg publicznych.

Dla dróg wewnętrznych nie określa się warunków technicznych i ich usytuowania; w projektach ich należy jednak uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

6. W granicach poszczególnych działek budowlanych należy zabezpieczyć odpowiednią ilość miejsc garażowych i postojowych. Należy przyjąć następujące wskaźniki :

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna : 1 miejsce / 1 mieszkanie
- zabudowa jednorodzinna - 2 miejsca / dom,
- obiekty kultury i sakralne - 1 miejsce / 50 użytkowników,
- obiekty sportowe - 1 miejsc / 20 użytkowników + parking na autobusy,
- domy handlowe - 1 miejsce / 20 m² powierzchni sprzedaży,
- urzędy, obiekty administracyjne - 1 miejsce / 30 m² powierzchni użytkowej.

W zespołach istniejących garaży należy uporządkować i ujednolicić architekturę obiektów oraz zmodernizować nawierzchnie dojazdów.

7. Układ komunikacji kołowej uzupełnić ścieżkami rowerowymi, realizowanymi w pasach terenu o szerokości: 3,0 – 4,0 m, wyznaczonymi na rysunku planu .

§ 8

Komunikacja kolejowa

1. Istniejący na obszarze miasta układ komunikacji kolejowej, na który składają się :
 - 1) linia kolejowa nr 137 Katowice – Nysa – Legnica, nie zelektryfikowana, jednotorowa,
 - 2) linia kolejowa nr 302 Marciszów – Strzegom – Malczyce o znaczeniu lokalnym,
 - 3) łącznica nr 772, Strzegom Międzyrzecze – Strzegom Miasto, obecnie nieczynna, zostaje zaadaptowany w planie.

Linia kolejowa nr 137 stanowi alternatywne połączenie na trasie Głogów – Legnica – Katowice z ominięciem Wrocławia i Opola. 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 :
 - 10,0 m od granicy terenów kolejowych,

- 20,0 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;
 - 6) dla zabudowy mieszkaniowej, usług oświaty i służby zdrowia, nieprzekraczalna linia zabudowy powinna wynosić 50,0 m od torów kolejowych.
3. Istniejące obiekty usytuowane w strefie uciążliwości linii kolejowych, w wypadku ich remontów, przebudowy czy modernizacji, wymagają zabezpieczenia konstrukcji przed wibracjami i drganiami od przejeżdżających pociągów oraz wyciszenia pomieszczeń, w których przebywają ludzie w czasie dłuższym niż 2 godziny.
4. 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 tym paragrafie, jak również w stosownych tablicach niniejszej uchwały, odpowiadających zamierzonym funkcjom.

§ 9

1. Ochronie i opiece konserwatorskiej, na podstawie przepisów odrębnych, podlegają wpisane do rejestru zabytków :
- 1) obszar strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmujący pas terenu przyległy do starego miasta, pomiędzy linią dawnych murów obronnych (obecnie odcinka wiaduktu kolejowego) a ulicą Kasztelańską,
 - 2) obszar strefy „W” ścisłej ochrony archeologicznej, obejmujący teren w granicach ścisłej strefy konserwatorskiej „A” (jak w pkt 1),
 - 3) obiekty zabytkowe :
 - zespół budynków dworca Strzegom – Grabina o nr rej. 73, wpisany 12.02.1957 r.
 - młyn wodny przy ul. Kasztelańskiej 12 o nr rej. 734 /Wł, wpisany 18.07.1979 r.
 - budynek mieszkalno – usługowy przy ul. Kasztelańskiej 18 o nr rej. 1302/Wł, wpisany 12.02.1957 r.,
2. Obszar strefy „A”, wpisany do rejestru zabytków decyzją Nr 417 z dnia 12. 02. 1956 r. obejmuje południowo – wschodni fragment historycznego układu przestrzennego miasta Strzegom, stanowiący w zasadzie otoczenie zachowanych relikwów murów miejskich. Należy dążyć, aby teren ten w przyszłości przeznaczyć pod zielenią parkową, stanowiącą uzupełnienie plant okalających stare miasto. Adaptuje się w planie dworzec autobusowy i istniejące budynki mieszkalne, zakładając równocześnie stopniową likwidację substandardowej zabudowy towarzyszącej o charakterze gospodarczym i garaży.
- W strefie „A” obowiązuje :
- 1) zakaz budowy i rozbudowy wszelkiej zabudowy,
 - 2) zachowanie istniejącej zieleni i ciągu spacerowego wzdłuż wiaduktu kolejowego,
 - 3) dostosowanie elementów „małej architektury” i oświetlenia zewnętrznego, do charakteru i formy nawiązującej do zabudowy zabytkowej.

W strefie „A” obowiązuje bezwzględny wymóg uzyskania zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków na wszelkie zmiany form własności i podziału nieruchomości, zmiany funkcji obiektów i ich przebudowy oraz usunięcia starodrzewu.

3. W obrębie strefy „W” ścisłej ochrony archeologicznej zakazuje się wszelkiej działalności budowlanej nie związanej bezpośrednio z konserwacją lub rewaloryzacją tego obszaru. Wszelkie prace ziemne należy poprzedzić pracami archeologicznymi. Prace prowadzone na tym terenie dopuszcza się tylko pod nadzorem wojewódzkiego urzędu ochrony zabytków.
4. Obiekty wpisane do rejestru zabytków objęte są pełną ochroną prawną, wynikającą z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn.zm.).
5. Wszelkie prace i roboty przy tych zabytkach wolno prowadzić tylko za zezwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków. Bez jego zgody obiektów tych nie wolno przerabiać, odnawiać, rekonstruować, konserwować, zabudowywać, odbudowywać, zdobić, uzupełniać, ani dokonywać żadnych innych zmian. Obiekty te mogą być użytkowane wyłącznie zgodnie z zasadami opieki nad zabytkami oraz w sposób odpowiadający ich wartości zabytkowej. Właściciele i użytkownicy zabytku zobowiązani są dbać o jego zachowanie, a w szczególności zabezpieczyć przed zniszczeniem, uszkodzeniem i dewastacją oraz w terminie jednego miesiąca zawiadomić wojewódzkiego konserwatora zabytków o zmianie własności lub oddania obiektu w użytkowanie, najem lub dzierżawę.

§ 10

1. Ustala się ochronę konserwatorską:
 - 1) obszaru w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
 - 2) obiektów zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków nieruchomych,
 - 3) zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.
2. Na obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej należy dążyć do zachowania zabytkowych układów przestrzennych oraz rewaloryzacji obiektów zabytkowych. Nowa zabudowa powinna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej poprzez odpowiednie rozplanowanie, skale i bryły zapewniające harmonijne współistnienie elementów zabytkowych i obiektów współczesnych. Z wojewódzkim konserwatorem zabytków należy uzgadniać :
 - zmiany historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych i zespołów zieleni,
 - budowę nowych obiektów kubaturowych,
 - przebudowy, rozbudowy, remonty kapitalne i elewacji obiektów zabytkowych,
 - wszelką działalność planowaną w obrębie oznaczonych na rysunku planu cmentarzy,
 - usunięcia starodrzewu.
3. Zabytki architektury i budownictwa ujęte w ewidencji zabytków nieruchomych, podlegają ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. 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.
 Budynki zabytkowe oznaczono na rysunku planu a zestawienie ich zawiera wykaz, który stanowi załącznik nr 4 do planu, ważny do czasu założenia gminnej ewidencji zabytków.
 Wpisywanie lub skreślanie z ewidencji zabytków nieruchomych poszczególnych obiektów nie spowoduje zmian w ustaleniach planu.
4. Stanowiska i obszary archeologiczne oznaczone na rysunku planu należy objąć ochroną konserwatorską. Zestawienie ich przedstawiono na wykazie stanowiącym załącznik nr 4 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. Wszelkie inwestycje oraz prace ziemne planowane na nich 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.

§ 11

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska.

1. Na rysunku planu oznaczono granice obszaru zagrożonego wodami powodziowymi. Granice te mają charakter informacyjny, ponieważ określono je jedynie 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 ich do kanalizacji sanitarnej, winny 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. Na terenach przewidzianych pod zabudowę, w rejonie których występują otwarte rowy odwadniające, należy zastąpić je systemem kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych . Nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków i rowów melioracyjnych, chroniącej 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. Na działkach domów jednorodzinnych osłony pojemników wkomponować w ogrodzenia frontowe działek.

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 :

- obsadzenie zielenią o charakterze izolacyjnym terenów w pobliżu źródeł uciążliwości, o ile pozwolą na to względy użytkowe,
- przeznaczenie na zadrzewienie gruntów zbędnych dla potrzeb technologicznych zakładu.

Na nieruchomościach przeznaczonych pod mieszkalnictwo, przylegających do ulic publicznych klasy „Z” i „L” przewidzieć żywoploty formowane o wysokości do 200 cm.

W planach zagospodarowania terenu inwestycji, będących integralną częścią projektów budowlanych, należy przedstawiać projekty w zakresie zadrzewienia preferując gatunki, uwzględniające mikroklimat, warunki środowiskowe i charakter regionalnego krajobrazu.

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:

§ 12

Zasady zagospodarowania terenu.

1. Od strony ulic publicznych należy przyjąć linie zabudowy:
 - według oznaczeń na rysunku plan,
 - przy uzupełnianiu zabudowy – nawiązując do budynków sąsiednich, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
 - w pozostałych wypadkach – od pasa ulicznego co najmniej:
 - 15 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 7,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 10,0 m dla zabudowy zagrodowej,
 - 15 m dla pozostałych budynków.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia na terenie własnym każdej jednostki funkcjonalnej odpowiedniej wielkości parkingów dla samochodów osobowych. Dopuszcza się w całości lub części adaptacje zespołów garażowych, pod warunkiem ujednoczenia ich architektury w zespole.
3. Adaptowaną zabudowę istniejącą można modernizować zgodnie z ustaleniami planu, jednak przy zmianach w zagospodarowaniu terenu i użytkowaniu budynków nie mogą występować wzajemne kolizje.
4. Ogrodzenia działek :
 - od frontu - ażurowe o wysokości do 1,8 m , z cokołem o wysokości do 40 cm,
 - boczne- wg porozumień właścicieli, za wyjątkiem odcinków od ulicy do linii zabudowy, które powinny być realizowane w nawiązaniu do ogrodzeń frontowych.

§ 13

1. Na obszarze planu wyznaczono jednostki funkcjonalne, w których podział terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN1) i usługi rzemieślnicze (RU1) poprzedzony musi być postępowaniem scalenia nieruchomości i ich ponownemu podziałowi, według ustaleń określonych planem. Postępowanie scaleniowe należy przeprowadzić zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z późn.zm.). Realizacja inwestycji na tych terenach uwarunkowana jest zakończeniem postępowania scaleniowego.
2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN 1, objętych scaleniem,

ustala się następujące uwarunkowania :

- w programie zagospodarowania tych terenów, oprócz działek budowlanych, należy uwzględnić : ulice wewnętrzne, infrastrukturę techniczną oraz według uznania, tereny wspólnego użytkowania, w tym place zabaw dla dzieci i sportu,
- szerokość w liniach rozgraniczających ulic wewnętrznych zależy od postanowień właścicieli działek objętych scaleniem, jednak przy założonym docelowym pełnym uzbrojeniu ulic, szerokość pasa zaleca się min. 8,0 m.
- szerokość działki powinna wynosić co najmniej:
 - a) dla zabudowy szeregowej - 12,0 m
 - b) dla zabudowy bliźniaczej - 15,0 m
 - c) dla zabudowy wolnostojącej - 25,0 m
- powierzchnia działki powinna wynosić co najmniej :
 - a) segmentu domu szeregowego - 400 m²
 - b) budynku w zabudowie bliźniaczej - 600 m²
 - c) domu wolnostojącego - 800 m².
- granice boczne działek w stosunku do linii rozgraniczającej ulic powinny dochodzić pod kątem prostym (90⁰).

Pozostałe uwarunkowania należy przyjąć wg tablicy Nr 2 - rozdział III uchwały.

3. Dla terenów zabudowy rzemiosła usługowego i produkcyjnego, oznaczonych symbolem UR 1, objętych scaleniem, ustala się następujące uwarunkowania :

- w programie zagospodarowania tych terenów należy uwzględnić, oprócz działek budowlanych : ulice wewnętrzne, infrastrukturę techniczną oraz co najmniej 5% powierzchni pod zielenią wysoką,
- szerokość w liniach rozgraniczających ulic wewnętrznych powinna wynosić co najmniej 10 m , przy czym należy przewidzieć obsadzenie ulic alejami drzew liściastych.

Pozostałe uwarunkowania należy przyjąć wg tablicy Nr 8 - rozdział III uchwały.

4. Na terenach zmeliorowanych, przed przystąpieniem do podziału geodezyjnego, należy opracować dokumentację adaptacji istniejącego systemu drenarskiego, dostosowując go do przewidywanych zmian przestrzennych. Dokumentację należy uzgodnić z Regionalnym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Świdnicy

§ 14

Zasady obsługi miasta w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Istniejące na obszarze miasta Strzegom systemy infrastruktury technicznej :

- zaopatrzenia w wodę,
- kanalizacji rozdzielczej,
- elektroenergetyczny,
- gazowniczy,
- telekomunikacji

w planie zostają zaadaptowane, z wymogiem ich rozbudowy i modernizacji.

Projektowane modernizacje i nowe sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic publicznych, za zgodą ich zarządców. W szczególnych

wypadkach przy występowaniu ograniczonych możliwości poszerzenia ulic dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia i budowę urządzeń infrastruktury technicznej na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem zapewnienia dostępności do nich przez zarządców poszczególnych mediów. Warunki techniczne przyłączy, po złożeniu wniosków inwestorów, określa właściwi zarządcy poszczególnych urządzeń. W obszarach jednostek funkcjonalnych sieci

infrastruktury sytuować w istniejących pasach ulic, placów i ciągów pieszych oraz projektowanych ciągach ulic wewnętrznych, wg warunków technicznych określonych obowiązującymi przepisami.

2. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe i przeciwpożarowe przewidzieć z sieci miejskiej, zasilanej z ujęć komunalnych znajdujących się w obrębie wsi Olszany. 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. Wodę dla celów technologicznych pobierać z ujęć własnych przedsiębiorcy z zaleceniem wykorzystywania jej w obiegu zamkniętym.

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

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

Zakazuje się dokonywania indywidualnego rozsączkowania ścieków na działkach.

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

4. Odprowadzanie wód opadowych przewidzieć siecią kanalizacji deszczowej do rzeki Strzegomki. 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. Zaopatrzenie w gaz z gazociągów wysokiego ciśnienia $\varnothing 150$ i $\varnothing 300$ poprzez stacje redukcyjno - pomiarowe I i II stopnia doprowadzające gaz do sieci miejskiej. Zaopatrzenie w gaz wymaga rozbudowania sieci rozdzielczej na obszarze terenów zainwestowanych według warunków technicznych wydanych przez Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. Zakład Gazowniczy w Wałbrzychu.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci i urządzeń przedsiębiorstw energetycznych zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2003r. Nr 153, poz. 1504 z późn. zm.). Dopuszcza się dostawę energii elektrycznej z indywidualnych i niekonwencjonalnych źródeł. Adaptuje się przebiegi linii elektroenergetycznych SN przebiegających przez obszar miasta. Warunki techniczne zaopatrzenia inwestycji w energię elektryczną należy uzyskać w Zakładzie Energetycznym Wałbrzych, Rejonie Dystrybucji Energii w Strzegomiu. W zależności od wielkości zapotrzebowania energii elektrycznej, należy wybudować stacje transformatorowe 20/0,4 kV, na wydzielonych działkach w zakładach produkcyjnych lub na terenach mieszkaniowych, które powinny mieć zapewnione dostępy dla obsługi i środków transportu. 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.

7. Zaopatrzenie w ciepło przewidzieć:

- 1/ z kotłowni osiedlowych,
- 2/ z kotłowni indywidualnych, wg rozwiązań technologicznych z wymogiem zastosowania urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń powietrza.

8. Przez obszar miasta 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 strefy ochronne i ustalając obowiązujące w nich następujące uwarunkowania :

- zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
- zapewnienie swobodnej dostępności do gazociągów oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy ochronnej,
- przeprowadzanie podziemnych sieci infrastruktury technicznej wymaga uzgodnienia przez zarządcę gazociągu,
- zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4,0 m / po 2 m od osi gazociągu/,
- zakaz włączania do terenów zakładów produkcyjnych terenów położonych bliżej niż wymagane odległości określone w obowiązujących przepisach dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

Przy wyznaczaniu stref ochronnych ustalono, że dla terenów przemysłowych i rzemiosła *odległość podstawowa* powinna wynosić :

20 m - dla gazociągu \varnothing 300 i ciśnieniu 1,6 MPa,

25 m - dla gazociągu \varnothing 150 i ciśnieniu 6,3 MPa

Na rysunku planu określono strefy ochronne gazociągów.

§ 15

Tereny związane z powierzchnią eksploatacją granitu.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **PE** przeznaczone są pod działalność związaną z powierzchnią eksploatacją udokumentowanych złóż granitu. W obrębie tych terenów przewiduje się :

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

Zbędne dla technologii zakładu fragmenty działek należące do przedsiębiorcy należy zadrzewić.

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 obrębie złoża, ale nie na

obszarze projektowanej eksploatacji. Po zakończeniu eksploatacji, wykorzystać ją do rekultywacji wyrobiska i zwałowiska zewnętrznego.

4. Przez okres stokowej eksploatacji złoże spływ wód opadowych zapewni grawitacyjny system odprowadzania do rowów odwadniających. Po przystąpieniu do eksploatacji wglębnej złoże, 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 2001 r. 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 - leśne kierunki rekultywacji i zagospodarowania terenów poeksploatacyjnych. Rekultywację przedsiębiorca zobowiązany jest przeprowadzić w terminie do 5 lat od momentu zakończenia eksploatacji złoże. 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 przeróbczych i obsługi technicznej, po zakończeniu eksploatacji granitu można przeznaczyć pod inną działalność przemysłową. Przedsiębiorca zobowiązany jest do opracowania dokumentacji rekultywacyjnej i złożenia jej w Starostwie Powiatowym w Świdnicy.
8. W granicach udokumentowanych złóż surowców mineralnych, określonych na rysunku planu ,ustala się zakaz wszelkiego inwestowania.

§ 16

Tereny przestrzeni publicznej miasta Strzegom, obejmujące :

- Rynek Starego Miasta,
- park krajobrazowy Góra Krzyżowa

położone są poza obszarem opracowania planu, a ich program zagospodarowania i zasady kształtowania przestrzennego ustalono w miejscowych planach, wymienionych w § 1 ust. 1 pkt 7 i 8 .

§ 17

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 sadzenie na nich roślinności dostosowanej do otoczenia, z uwzględnieniem okresu ich docelowego wykorzystania.

§ 18

Na obszarze planu wyznaczono tereny, które należy objąć rehabilitacją istniejącej zabudowy i zagospodarowania. Są to dwa tereny w rejonie skrzyżowania ulicy Wojska Polskiego i ul. Legnickiej, eksponowane przy głównych trasach komunikacyjnych, charakteryzujące się chaotycznym zagospodarowaniem i niską wartością techniczną zabudowy. Wymagają one gruntownych, kompleksowych przekształceń funkcjonalno - przestrzennych, w granicach określonych na rysunku planu, poprzez:

- likwidację lub modernizację obiektów o niskim standardzie,
- od strony ulic wprowadzenie funkcji komercyjnych, wbudowanych,
- uatrakcyjnienie elewacji z wprowadzeniem akcentów architektonicznych,
- zapewnienie bezpiecznych warunków dla ruchu pieszego,
- zmodernizowanie urządzeń infrastruktury technicznej,
- wprowadzenie zieleni dekoracyjnej,
- zharmonizowanie małej architektury z charakterem architektury budynków.

Pożądane wprowadzenie dominanty wysokościowej i ekranizującej zabudowy wzdłuż ul. Wojska Polskiego .

Celem tych realizacji jest stworzenia atrakcyjnych ram architektonicznych dla skrzyżowania wymienionych wyżej tras komunikacyjnych.

§ 19

Ustala się dopuszczenie wtórnych podziałów działek budowlanych pod warunkiem, że są one uzasadnione 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 90^0 .

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe

§ 20

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 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 § 11 ust. 1 ,
 - 2) dla terenów objętych ochroną środowiska kulturowego – określone w § 9 i § 10
 - 3) dla terenów górniczych - określone w § 15,
 - 4) dla terenów na których realizacja zabudowy poprzedzona musi być postępowaniem scaleniowym – określone w § 13,
 - 5) dla terenów, które należy objąć rehabilitacją istniejącej zabudowy i zagospodarowania - określone w § 18,

- 6) 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, poza wymienionymi w ust. 2 niniejszego paragrafu. W przypadkach inwestycji szczególnych, wytyczne o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, można wzbogacić o dodatkowe uwarunkowania wynikające z ustaleń ogólnych, nie wymienione w punktach 4 poszczególnych tablic.
4. Obecne funkcje na terenie poszczególnych jednostek funkcjonalnych nie zgodne 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		MW
		PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE		<i>OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU</i>
PKT	PRZEDMIOT USTALEŃ	TREŚĆ USTALEŃ		
1	2	3		
1	FUNKCJE TERENU	<p>Podstawowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna, - usługi lokalne w zakresie handlu detalicznego, małej gastronomii i rzemiosła nieuciążliwego <p>Dopuszczalne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowa jednorodzinna, jako adaptacja budynków istniejących, - zabudowa usługowa, nieuciążliwa. - parkingi i garaże, pod warunkiem nie przekroczenia wskaźników określonych w pkt 2 		
2	ZASADY ZAGOSPODAROWA NIA TERENU	<ol style="list-style-type: none"> 1. Od strony ulic, ustala się linie zabudowy wg § 12 ust. 1 2. Nieprzekraczalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6 3. Powierzchnie biologicznie czynne powinny wynosić min. 30 % terenu działki budowlanej 4. Ustala się zasadę, że wnętrza poszczególnych jednostek funkcjonalnych należy użytkować wspólnie, przeznaczając je na zielen, place zabaw dla dzieci, placówki gospodarcze i w ograniczonym zakresie na stanowiska postojowe samochodów osobowych . Ustalenie to nie jest obowiązujące dla nieruchomości stanowiących obecnie własność prywatną. W wypadku nie wyrażenia zgody przez właściciela na ogólną dostępność części jego terenu dla celów określonych wyżej, dopuszcza się odizolowanie tych nieruchomości od terenów wspólnego użytkowania 5. Partery budynków mieszkalnych, szczególnie przy głównych ulicach publicznych, stanowiących mieszkania substandardowe, należy stopniowo przeznaczać na cele usługowo – handlowe. 		
3	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wysokość zabudowy nie może przekraczać : <ul style="list-style-type: none"> - 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 połąci od 45 % do 100 %, z mocno wysuniętymi okapami. 3. Długość budynków należy ograniczyć do 3 klatek schodowych /do 50 m/ 4. W piwnicach budynków dopuszcza się sytuowanie garaży na samochody osobowe. 5. Uwzględniając szczególne położenie tych terenów w obrębie miasta oraz ich ekspozycję z głównych ulic, nowa zabudowa winna cechować się wysokimi walorami estetycznymi i wkomponowaniem w otaczający krajobraz. W kolorystyce elewacji powinny dominować barwy pastelowe, ciepłe. 		
4.	UWZGLĘDNIENIE § § USTALEŃ OGÓLNYCH	§ 5 ust. 2 i 3 + § 6 + § 7 ust. 5 i 6 + § 8 ust. 2 i 3 + § 11 ust. 4 - 5 + § 12 + § 14 + § 17 + § 19 + § 20 ust. 2 i 4.		
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.		

TABELA NR 2		TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ		MN
		PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE		<i>OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU</i>
PKT	PRZEDMIOT USTALEŃ	TREŚĆ USTALEŃ		
1	2	3		
1.	FUNKCJE TERENU	Podstawowe - zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, Dopuszczalne : - usługi lokalne w zakresie handlu detalicznego, małej gastronomii i rzemiosła nieuciążliwego pod warunkiem, że skalą i charakterem bryły nie będzie odbiegać od zabudowy mieszkaniowej, - zabudowa wielorodzinna, jako adaptacja budynków istniejących ,		
2.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA A TERENU	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. Na terenach nie objętych scaleniem : - szerokość działki musi wynosić co najmniej- 25,0 m - powierzchnia działki powinna wynosić co najmniej - 600 m ² . 3. Budynki lokalizowane wzdłuż ulic należy sytuować w układzie kalenicowym, z odstępstwem w przypadku sąsiedztwa z istniejącym budynkiem usytuowanym w układzie szczytowym. 4. Dopuszcza się budowę budynków gospodarczych pod warunkiem: - usytuowania w odległości min. 10 m od domów mieszkalnych , - nie przekroczenia powierzchni zabudowy = 35,0 m ² , - o wysokości I kondygnacji, - nawiązania charakterem architektury do budynku mieszkalnego.		
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	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. Poziom posadzki parteru nie może przekraczać 60 cm w stosunku do przyległego terenu, a wysokość budynku - 12 m licząc do kalenicy dachu. 2. Należy stosować rzuty poziome budynków o obrysie prostokątnym, z dopuszczeniem ryzalitów i dobudówek akcentujących główne funkcje obiektów / np. ganków i werand /. 3. Dachy strome, o symetrycznych połaciach, nachyleniu połaci od 70 % do 100 %, kryte dachówkami ceramicznymi lub innymi materiałami w kolorze ceramiki naturalnej. W kolorystyce elewacji obowiązuje wymóg nawiązania do budynków sąsiadujących.		
4.	UWZGLĘDNIENIE § § USTALEŃ OGÓLNYCH	§ 5 ust. 2 i 3 + § 6 ust. 2, 3 i 4 + § 7 ust. 5 i 6 + § 8 ust. 2 i 3 + § 11 ust. 4-6 + § 12 + § 14 ust. 1-7 + § 17 + § 19 + § 20, ust. 2 i 4.		
JEDNOSTKI FUNKCJONALNE O DODATKOWYCH UWARUNKOWANIACH				
5.	Tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej; podział na działki budowlane poprzedzony musi być procedurą scalenia, wg przepisów odrębnych . Warunki zabudowy i zagospodarowania określono w § 13 ust. 2.			MN1
6.	Zabudowa mieszkaniowa o charakterze willowym /rezydencjalnym/. Nie obowiązują ustalenia w zakresie: rzutów budynków oraz geometrii dachów, określone w pkt 3.2. i 3.3.			MN2

TABELA NR 3		TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ		MR
		PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE		<i>OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU</i>
PK T	PRZEDMIOT USTALEŃ	TREŚĆ USTALEŃ		
1	2	3		
1	FUNKCJE TERENU	<p>Podstawowe - tradycyjny układ zabudowy siedliskowej z budynkiem mieszkalnym, wielopokoleniowym i obiektami gospodarczymi.</p> <p>Dopuszczalne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowa jednorodzinna, - zabudowa usługowa, nieuciążliwa, - usługi wbudowane w zakresie handlu i gastronomii oraz rzemiosła. 		
2	ZASADY ZAGOSPODAROWA NIA TERENU	<ol style="list-style-type: none"> 1. Od strony ulic należy przyjąć linie zabudowy wg ustaleń § 12 ust. 1. 2. Przy rozbudowie siedlisk przestrzegać zasad, że budynki mieszkalne należy sytuować przy ulicy, a zabudowę gospodarczą na zapleczu. 3. Zasady podziału na działki budowlane winny spełniać warunki określone przepisami szczególnymi, a w szczególności w zakresie dostępności do ulic ogólnodostępnych. 		
3	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	<ol style="list-style-type: none"> 1. Obiekty należy projektować w układzie horyzontalnym, ograniczając wysokość budynków mieszkalnych do : <ul style="list-style-type: none"> - II kondygnacji w obiektach z niewykorzystanym poddaszem, - III kondygnacji w obiektach z wykorzystanym poddaszem. Dopuszcza się ścianki kolankowe o wysokości do 60 cm. W wypadku podpiwniczenia domu, poziom posadzki parteru nie może przekraczać 70 cm w stosunku do przyległego terenu. 2. Dopuszczalna wysokość budynków produkcyjno – gospodarczych 12 m licząc do poziomu kalenicy 3. Dachy strome, o symetrycznych połaciach, nachyleniu połaci od 70 % do 100 %, kryte dachówkami ceramicznymi lub innymi materiałami w kolorze ceramiki naturalnej 		
4.	UWZGLĘDNIENIE § § USTALEŃ OGÓLNYCH	§ 5 ust. 2 i 3 + § 6 ust. 2 - 4 + § 7 ust. 5 i 6 + § 8 ust. 2 i 3 + § 11 ust. 3-6 + § 12 + § 14 ust. 1-7 + § 17 + § 19 + § 20 ust. 2 i 4		
5	INNE UWARUNKOWANIA	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. Dopuszczalna obsada w budynkach inwentarskich na działce zagrodowej nie może przekraczać 15 DJP.		

TABELA NR 4	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE		UP <i>OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU</i>
PK T	PRZEDMIOT USTALEŃ	TREŚĆ USTALEŃ	
1	2	3	
1	FUNKCJE TERENU	<p>Podstawowe - usługi obejmujące obiekty realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, których podstawowym przeznaczeniem może być :</p> <ul style="list-style-type: none"> - oświata i kultura, - ochrona zdrowia i opieka społeczna, - administracja publiczna i łączność, - obiekty sakralne, - działalność społeczna, <p>Dopuszczalne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - usługi lokalne, - mieszkania. 	
	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA 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. 50 % powierzchni działki budowlanej, pozostałą część należy przeznaczyć na zieleni. 	
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. Dachy o nachyleniu połąci od 35 do 90 % 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. 3. W piwnicach budynków dopuszcza się lokalizowanie garaży na samochody osobowe. 4. W rozwiązaniu funkcjonalnym obiektów uwzględnić dostosowanie do korzystania z nich przez osoby niepełnosprawne. 	
4.	UWZGLĘDNIENIE § § USTALEŃ OGÓLNYCH	§ 5 ust. 2 i 3 + § 6 + § 7 ust. 5 i 6 + § 8 ust. 2 i 3 + § 11 ust. 2, 4-6 + § 12 + § 14 ust. 1-7 + § 17 + § 19 + 20, ust. 2 i 4.	
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			
6.	Obiekty należy lokalizować w otoczeniu zieleni parkowej.	UP1	

TABELA NR 5		TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH	U OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU
		PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE	
PK T	PRZEDMIOT USTALEŃ	TREŚĆ USTALEŃ	
1	2	3	
1	FUNKCJE TERENU	<p>Podstawowe- usługi komercyjne obejmujące :</p> <ul style="list-style-type: none"> - administrację i obsługę działalności gospodarczej / w tym banki /, - 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 , obsługę turystyki i gastronomię, <p>Dopuszczalne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - usługi rzemiosła i drobnej wytwórczości. 	
2	ZASADY ZAGOSPODAROWA NIA TERENU	<ol style="list-style-type: none"> 1. Należy dążyć do unikania sąsiedztwa lokalizacji obiektów konfliktowych, a w wypadku takiej konieczności, nakazuje się rozdzielenie ich pasem zieleni izolacyjnej. 2. Na poszczególnych działkach budowlanych, powierzchnie biologicznie czynne powinny wynosić min. 20 % terenu. 3. Od strony ulic publicznych należy przyjąć linie zabudowy wg zasad określonych w § 12 ust 1 	
3	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wysokość zabudowy nie może przekraczać III kondygnacji , nie więcej jednak niż 12 m, licząc do poziomu kalenicy. 2. Dachy o nachyleniu połaci min. 35 % , z mocno wysuniętymi okapami. 3. W piwnicach budynków dopuszcza się sytuowanie garaży na samochody osobowe. 4. Uwzględniając eksponowane położenie tych terenów w obrębie miasta, nowa zabudowa winna cechować się wysokimi walorami estetycznymi i wkomponowaniem w otaczający krajobraz. 5. Zakazuje się stosowanie reklam, w sposób drastyczny zasłaniające kompozycje bryły i dominujące elementy architektoniczne obiektu. 	
4	UWZGLĘDNIENIE § § USTALEŃ OGÓLNYCH	§ 5 ust. 2 i 3 + § 6 + § 7 ust. 5 i 6 + § 8 ust. 2 i 3 + § 11 ust. 4 i 5 + § 12 + § 14 ust. 1-7 + § 17 + § 19 + 20 ust. 2 i 4.	
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		US
	PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE		<i>OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU</i>
PK T	PRZEDMIOT USTALEŃ	TREŚĆ USTALEŃ	
1	2	3	
1	FUNKCJE TERENU	Podstawowe: - boiska, - sale sportowe, - pływalnie kryte i otwarte , Dopuszczalne : - parkingi, - usługi w zakresie: odnowy biologicznej, gastronomii, handlu detalicznego.	
2	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1. Obiekty sportowe i rekreacyjne należy lokalizować w otoczeniu zieleni wysokiej. Powierzchnie biologicznie czynne powinny wynosić min. 30 % terenu działki budowlanej. 2. Od strony ulic publicznych należy przyjąć linie zabudowy wg zasad określonych w § 12 ust 1. 3. Dla użytkowników terenów sportowych należy zapewnić możliwość korzystania z podstawowych urządzeń sanitarnych.	
3	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	Obiekty sportowe należy projektować jako dominanty urbanistyczne o wysokich walorach architektonicznych. Bryły budynków wyeksponować od strony dojazdów i głównych ciągów pieszych. Fragmenty obiektów mogą stanowić dominanty wysokościowe.	
4	UWZGLĘDNIENIE § § USTALEŃ OGÓLNYCH	§ 5 ust. 2 i 3 + § 6 ust. 2 i 3 + § 7 ust. 6 + § 11 ust. 3 –6 + § 12 + § 14 ust. 1-7 + § 17 + § 19 + § 20 ust. 2 i 4	
JEDNOSTKI FUNKCJONALNE O DODATKOWYCH UWARUNKOWANIACH			
5	Teren powinien zawierać elementy architektoniczne i odpowiednio ukształtowaną zielen, które tworzyłyby formy krajobrazowe i przestrzeni publicznej, na której możliwa byłaby organizacja imprez masowych.	US1	

TABELA NR 7		TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ		P	
		PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE		OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU	
PK T	PRZEDMIOT USTALEŃ	TREŚĆ USTALEŃ			
1	2	3			
1	FUNKCJE TERENU	Podstawowe: - 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 , parkingi.			
2	ZASADY ZAGOSPODAROWA NIA TERENU	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 - 0,6.			
3	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	1. Wysokość obiektów nie może przekraczać III kondygnacji oraz 12,0 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy. 2. Obiekty powinny posiadać dachy o spadkach od 25 ⁰ do 35 ⁰ , dwuspadowe, kryte materiałami w kolorze czarnym lub grafitowym			
4.	UWZGLĘDNIENIE § § USTALEŃ OGÓLNYCH	§ 5 ust. 2 i 3 + § 6 ust. 2 - 4 + § 7 ust. 5 i 6 + § 8 ust. 2 i 3 + § 11 ust. 2 - 5 + § 12 + § 14 ust. 1-7 + § 17 + § 19 + § 20, ust. 2 i 4.			
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 eksploatacją powierzchniową złóż granitu. Zasady zagospodarowania terenu, ochrony środowiska i warunki zabudowy określono w § 15				PE

TABELA NR 8		TERENY RZEMIOSŁA PRODUKCYJNEGO		UR
		PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE		OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU
PK T	PRZEDMIOT USTALEŃ	TREŚĆ USTALEŃ		
1	2	3		
1	FUNKCJE TERENU	Podstawowe- rzemiosło produkcyjne Dopuszczalne: <ul style="list-style-type: none"> - usługi lokalne, - handel wyrobami własnymi, - mieszkalnictwo jednorodzinne, pod warunkiem, że w miejscu sytuowania obiektu nie występuje uciążliwość przekraczająca dopuszczalne normy. 		
2	ZASADY ZAGOSPODAROWA NIA TERENU	1. Od strony ulic należy przyjąć linie zabudowy wg zasad określonych w § 12 ust 1 2. Pod zabudowę i nawierzchnie utwardzone przeznaczyć można maks. 75 % 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 o charakterze ozdobnym, w tym żywopłoty. 4. Wody opadowe z terenów narażonych na zanieczyszczenie, przed odprowadzeniem do odbiorników należy oczyścić z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych.		
	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	1. Wysokość obiektów nie może przekraczać II kondygnacji oraz 12,0 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	WYMAGANE UWZGLĘDNIENIE § §	§ 5 ust. 2 i 3 + § 6 ust. 2 - 4 + § 7 ust. 5 i 6 + § 8 ust. 2 i 3 + § 11 ust. 2 - 5 + § 12 + § 14 ust. 1-7 + § 17 ust.1 + § 19 + § 20 ust. 2 i 4.		
5	INNE UWARUNKOWANIA	Ustala się dopuszczenie wtórnych podziałów działek pod warunkiem, że uzasadnione one są projektem podziału uwzględniającym obecne zagospodarowanie jednostki funkcjonalnej, w tym relacje w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostępności komunikacyjnej, a także harmonijnym nawiązaniem do układu przestrzennego.		
JEDNOSTKI FUNKCJONALNE O DODATKOWYCH UWARUNKOWANIACH				
6	Tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej; podział na działki budowlane poprzedzony musi być procedurą scalenia, wg przepisów szczególnych. Uwarunkowania zagospodarowania określono w § 13 ust 3.			UR 1

TABELA NR 9	TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI ROLNEJ PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE		RU <i>OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU</i>
PK T	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, - produkcja roślin szklarniowych. Dopuszczalne : - handel produktów własnych, - mieszkania służbowe.	
2	ZASADY ZAGOSPODAROWA NIA TERENU	1. 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. 2. Od strony ulic należy przyjąć linie zabudowy wg zasad określonych w § 12 ust 1	
3	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	1. Wysokość obiektów nie może przekraczać II kondygnacji oraz 12,0 m, licząc do poziomu kalenicy. 2. Budynki powinny posiadać dachy o spadkach od 50 % do 100 % , kryte materiałami w kolorze ceramiki naturalnej, 3. W kolorystyce elewacji stosować biel , z podkreśleniem detalu w odcieniach koloru niebieskiego lub indygo.	
4	UWZGLĘDNIENIE § § USTALEŃ OGÓLNYCH	§ 5 ust. 2 i 3 + § 6 ust. 2 i 3 + § 7 ust. 6 + § 8 ust. 2 i 3 + § 11 ust. 2, 4, 5 + § 12 + § 14 ust. 1-7 + § 17 ust.1 + § 19 + § 20 ust. 2 i 4.	

TABELA NR 10		TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ		KS <i>OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU</i>
PRZEDMIOT USTALEŃ		TREŚĆ USTALEŃ		
PKT				
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, - zieleń 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. Dojazdy zapewnić ulicami wewnętrznymi, o podstawowych parametrach technicznych: - szerokość w liniach rozgraniczających min. = 10 m - szerokość jezdni - 5,5 m - obustronne chodniki po 1,50 m. 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 metrów, licząc do poziomu kalenicy. 2. Obiekty powinny posiadać dachy o spadkach od 35 % do 45 % i pokryciu połąci materiałami w kolorze grafitowym, 3. W kolorystyce tynków elewacji stosować biel, z podkreśleniem detalu w odcieniach koloru niebieskiego lub indygo.		
4.	UWZGLĘDNIENIE § § USTALEŃ OGÓLNYCH	§ 5 ust. 2 i 3 + § 6 ust. 2 i 3 + § 7 ust. 5 i 6 + § 8,ust. 2 i 3 + § 11 ust. 2, 4, 5 + § 12 + § 14 ust. 1-7 + § 17 ust.1 + § 19 + § 20 ust. 2 i 4.		
JEDNOSTKI FUNKCJONALNE - UWARUNKOWANIA SZCZEGÓLNE				
5.	Tereny przeznaczone pod funkcje obsługi ruchu samochodowego, położone przy drodze krajowej nr 5. Połączenia ich z drogami publicznymi przez ulice wewnętrzne w rozumieniu art. 8 ustawy z dnia 21.03.1985 r, o drogach publicznych (Dz.U. z 2000 r. nr 71, poz 838 z późn. zm.)		KS 1	

TABELA NR 11		TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ	Z...
		PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE	OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU
PKT	PRZEDMIOT USTALEŃ	TREŚĆ USTALEŃ	
1	2	3	
1	FUNKCJE TERENU	Podstawowe: zieleń urządzona, w tym : - parki i zieleńce, - ogrody działkowe, - cmentarze, Dopuszczalne : - zieleń izolacyjna, - obiekty administracyjno – społeczne, - urządzenia obsługi technicznej zieleni.	
2	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	Tereny zieleni publicznej należy zabezpieczyć przed niszczeniem od terenów o dużym ruchu kołowym i pieszym. Na terenach przeznaczonych pod zieleń dopuszcza się budowę : - drobnych obiektów pawilonowych, o powierzchni zabudowy do 30 m ² , - elementów małej architektury, - placyków, alejek i ścieżek. Dopuszcza się oświetlenie elektryczne, lampami dostosowanymi do charakteru krajobrazu. Na terenach zainwestowanych preferować żywopłoty formowane. Obowiązuje dobór gatunków dostosowany do rodzaju i wielkości uciążliwości.	
3	ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU	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.	
4	UWZGLĘDNIENIE § § USTALEŃ OGÓLNYCH	§ 5 ust. 2 i 3 + § 6 ust. 3 + § 7 ust. 5 + § 8, ust.2 + § 11 ust. 1, 3, 4, 6 + § 14 ust. 4 i 8 + § 17 ust.1 i 2 + § 19 + § 20 ust. 2 i 4.	
5	INNE UWARUNKOWANIA	Na terenie zieleni publicznej należy zapewnić możliwość korzystania z wody, z zakazem korzystania z sieci wodociągów komunalnych.	
JEDNOSTKI FUNKCJONALNE - PRZEZNACZENIE SZCZEGÓŁOWE			
6	Tereny przeznaczone pod zieleń parkową i skwery . Zakaz urządzania placyków zabawowych dla dzieci i budowy urządzeń sportowych. W obrębie śródmieścia skwery projektować wg kompozycji geometrycznej.	ZP	
7	Tereny przeznaczone pod cmentarze Ustala się zakaz sytuowania obiektów mieszkaniowych mniej niż 50 m od cmentarza Wzdłuż ulic 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...
		PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE		OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU
PK T	PRZEDMIOT USTALEŃ	TREŚĆ USTALEŃ		
1	2	3		
1	FUNKCJE TERENU	Podstawowe- urządzenia infrastruktury w zakresie: wodociągów kanalizacji, elektroenergetyki , gazownictwa i zaopatrzenia w ciepło Dopuszczalne : - magazyny i składy, - zaplecza administracyjno – społeczne, - bazy obsługi technicznej pojazdów i urządzeń, - zieleń wysoka.		
2	ZASADY ZAGOSPODAROWA NIA TERENU	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.		
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 ⁰ do 30 ⁰ , kryte materiałami w kolorze grafitowym , z mocno wysuniętymi okapami.		
4	UWZGLĘDNIENIE § § USTALEŃ OGÓLNYCH	§ 5 ust. 2 i 3 + § 6 ust. 3 + § 7 ust. 6 + § 8, ust.2 + § 11 ust. 2 i 5 + § 12 + § 17 ust.1 i 2 + § 20 ust. 2 i 4.		
JEDNOSTKI FUNKCJONALNE - PRZEZNACZENIE SZCZEGÓŁOWE				
5	Tereny przeznaczone pod obiekty związane z zaopatrzeniem miasta 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 § 14 ust. 2.			IW
6	Tereny przeznaczone pod obiekty i urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych. Zasady odprowadzania ścieków komunalnych i wód opadowych przedstawiono w § 14 ust. 3 i 4			IK
7	Tereny urządzeń elektroenergetycznych. Zasady zaopatrzenia miasta w energię elektryczną przedstawiono w § 14 ust. 6			IE
8	Tereny urządzeń zaopatrzeniem w gaz. Zasady zaopatrzenia miasta w gaz przedstawiono w § 14 ust. 5.			IG
9	Tereny przeznaczone pod obiekty związane z gospodarką ciepłą. Zasady zaopatrzenia miasta w energię ciepłą przedstawiono w § 14 ust. 7			IC
10	Tereny przeznaczone pod obiekty związane z telekomunikacją.			IT

TABELA NR 13		TERENY KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ		K...
		PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE		<i>OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU</i>
PK T	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 ZAGOSPODAROWA NIA 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 odrębnymi.		
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	§ 5 ust. 3 + § 6 ust. 3 + § 11 ust. 3, 4, 5 + § 12 ust. 1 + § 14 ust. 1-7 + § 17 ust.1 i 2 + § 19 + § 20 ust. 2 i 4 oraz § 7 wg zestawienia w pkt 5-9		
JEDNOSTKI FUNKCJONALNE - PRZEZNACZENIE SZCZEGÓŁOWE				
5.	Tereny przeznaczone pod ulice klasy głównej o ruchu przyspieszonym 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 14		<i>TERENY GRUNTÓW ROLNYCH</i> <i>PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE</i>	RP <i>OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU</i>
PK T	PRZEDMIOT USTALEŃ	TREŚĆ USTALEŃ	
1	2	3	
1	FUNKCJE TERENU	Podstawowe- pola uprawne, łąki i pastwiska, sady ; cieki 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 ZAGOSPODAROWANIA TERENU	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 wolne od zainwestowania o szerokości 4 m.	
4	WYMAGANE UWZGLĘDNIENIE § § USTALEŃ OGÓLNYCH	§ 11 ust. 3 + § 14 ust. 8 + § 20 ust. 2 i 4	

TABELA NR 15		<i>TERENY LEŚNE</i> <i>PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE</i>	RL <i>OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU</i>
PK T	PRZEDMIOT USTALEŃ	TREŚĆ USTALEŃ	
1	2	3	
1	FUNKCJE TERENU	Podstawowe - lasy, tereny zakrzewione Dopuszczalne : wody otwarte, drogi leśne, obiekty gospodarki leśnej.	
2	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA 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	Dla jednostek RL nie mają zastosowania ustalenia określone w § 5 ust. 2 i 3	

Ustalenia końcowe

§ 21

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 obowiązywania planu.

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzegomia.

§ 23

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

*PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU*

Stanisław Sitarz

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR 91/04
RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU
z dnia 10 listopada 2004 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Strzegom.**

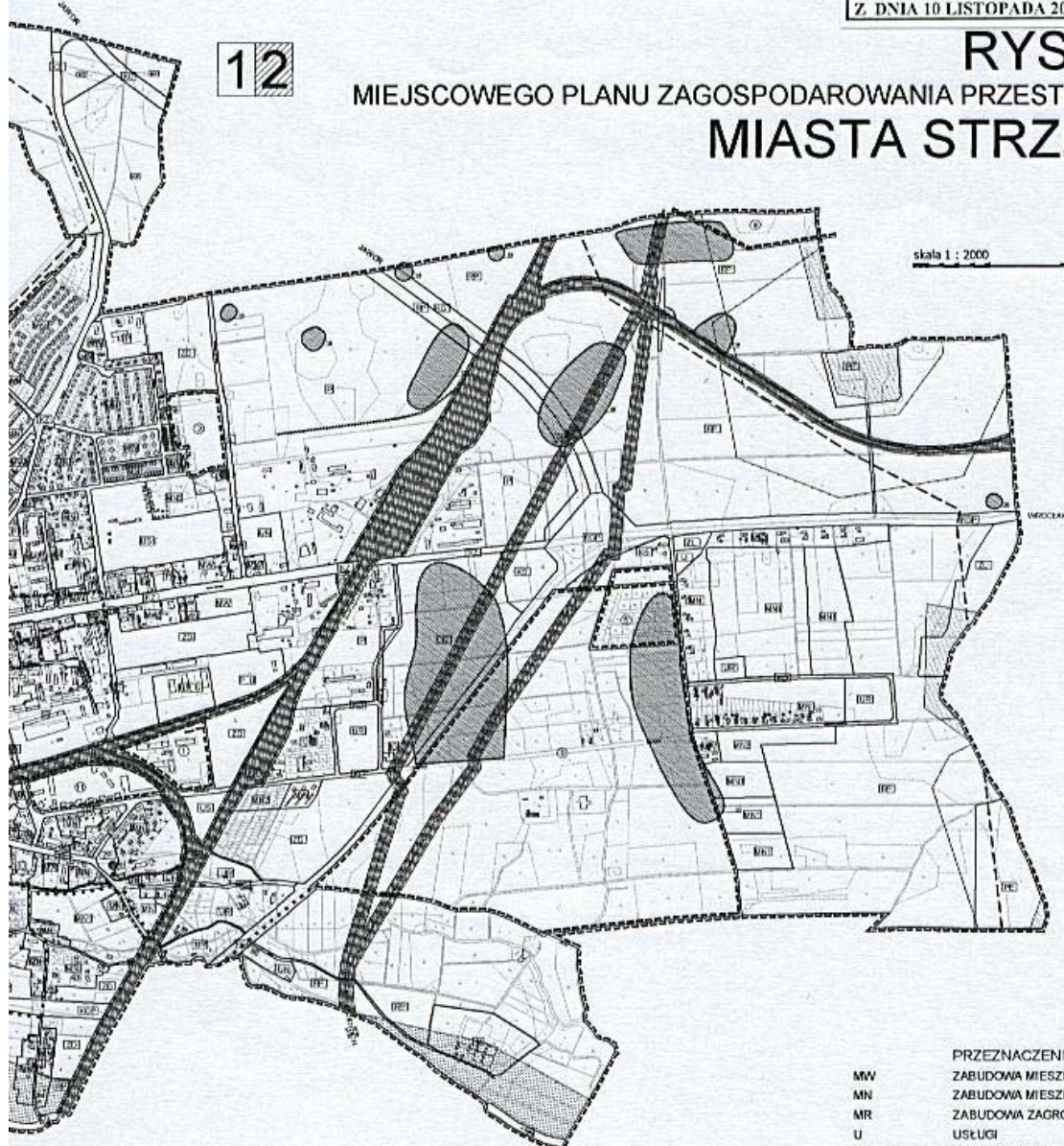
W związku z ustawą z dnia 21 grudnia 2001r. o zmianie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzono zmianę, która przedłużyła ważność posiadanych przez gminę planów ogólnych do dnia 31 grudnia 2003r. pod warunkiem przystąpienia gmin do sporządzenia nowych planów, na podstawie uchwały Nr 54/02 Rady Miejskiej Gminy Strzegom z dnia 30 września 2002r. gmina Strzegom przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po dokonaniu oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w latach 1995-2002r. W związku z obowiązywaniem od dnia 11 lipca 2003r. przepisów nowej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Strzegomiu podjęła uchwałę Nr 65/03 z dnia 4 września 2003r. zmieniającą uchwałę Nr 54/02 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzegomia, dostosowując przygotowywane projekty planów do wymogów nowych przepisów. Z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłączono tereny, dla których w latach 1996- 2002 zostały sporządzone plany i są nadal obowiązujące.

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 91/04
RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU
Z DNIA 10 LISTOPADA 2004 R.

12

RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA STRZEGOM

skala 1 : 2000



USTALENIA PLANU



GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM-GRANICA MIASTA
TERENY MIASTA NIE OBJĘTE PLANEM
NUMERY PLANÓW UCHWALONYCH PO 31.12.1994r. WIG § 1 UST. 1 UCHWAŁY



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH
GRANICA STREF ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I GOSPODARZEJ W JEDNOSTKACH FUNKCJONALNYCH MR



GAZOCIĄGI WYSOKOCIŚNIENIOWE
GRANICA CHRONIENIEGO OBSZARU ZLEWNI NISY SZALONEJ
BOCZNICA KOLEJOWA



CIĄGI ROWEROWE



USTALENIA W ZAKRESIE WARTOŚCI KULTUROWYCH
ZE WIDOCZNOŚCIOWANIE STANOMSKA ARCHEOLOGICZNE
GRANICE STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ



ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
NIEPRZEKRACZALNA LINIE ZABUDOWY



OBSTASY BEHABRI I T.C. I ZABUDOWY I NIEZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW

MW	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
MR	ZABUDOWA ZAGRODOWA
U	USŁUGI
UP	USŁUGI PUBLICZNE
US	USŁUGI SPORTU, TURYSTYKI I REKREACJI
P	ZABUDOWA PRODUKCYJNA
FE	TERENY ZWIĄZANE Z EKSPLOATACJĄ KOPALIN
UR	RZEMIOSŁO PRODUKCYJNE
RU	OBŚLUGA PRODUKCJI ROLNEJ
RP	UPRAWY ROLNE
KS	OBŚLUGA RUCHU SAMOCHODOWEGO
ZP	ZIELEŃ PARKOWA
ZD	OGRODY DZIAŁKOWE
ZC	CEMENTARZE
ZL	LASY
W	WODY OTWARTE
IE	INFRASTRUKTURA
IC	ELEKTROENERGETYKA
IG	CIEPŁOWNICTWO
IW	GAZOWNICTWO
IK	WODOCIĄGI
IT	KANALIZACJA
IT	TELEKOMUNIKACJA
KGP	DROGI GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
KG	DROGI GŁÓWNE
KZ	DROGI ZBIORCZE
KL	DROGI LOKALNE
KD	DROGI DOJAZDOWE
KK	TERENY KOLEJOWE
...1	OZNACZENIA LICZBOWE NA RYSUNKU PLANU DOTYCZĄ UWARUNKOWAŃ SZCZEGÓLNYCH KŁASZCZĄCYCH WYKONANIE (BOZ III)

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR 91/04
RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU
Z DNIA 10 LISTOPADA 2004 R.

ROZSTRZYGNIĘCIA

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzegom.

W oparciu o art. 17, pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.), wniesione zostały uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzegom. W przepisowym terminie złożonych zostało 19 uwag.

Zgodnie z art. 17, pkt 12 powyższej ustawy, uwagi rozpatrzone zostały przez Burmistrza Strzegomia, z których 10 nie uwzględniono w części lub całości.

Stosownie do art. 20, ust 1 ustawy, nie uwzględnione uwagi przedstawione do rozpatrzenia przez Radę Miejską w Strzegomiu, uzyskują poniższe rozstrzygnięcia :

1. Uwaga wniesiona przez Pana Krzysztofa Kalinowskiego, zam. w Strzegomiu, ul Koszarowa 3 b postuluje, aby na działkach dawnego zaplecza technicznego jednostki W.P. nie lokalizować obiektów, które powodowałyby uciążliwości dla mieszkańców sąsiednich budynków mieszkalnych, wielorodzinnych.
Burmistrz Strzegomia uwagę uwzględnił częściowo, wprowadzając zapis do ustaleń planu, rozdzielenia przeznaczenia terenów na funkcje usług rzemiosła (UR) i funkcję przemysłową (P). Wprowadzono również dodatkowo funkcje usług komercyjnych (U).
Rada Miejska w Strzegomiu rozstrzygnięcie, polegające na wprowadzeniu na terenach przy ul. Mickiewicza, dodatkowych funkcji oprócz produkcyjnej, uważa za właściwe.
2. Uwagi wniesione przez Panią Ewę Solimę, zam. w Strzegomiu, ul. Kochanowskiego 43/5; dotyczą działek nr 66/7 i 67/3 AM 4, stanowiących jej własność, które zamierza przeznaczyć na cele usług komercyjnych. Postuluje również, aby działki przyległe były przeznaczone na usługi, w tym dom handlowy o powierzchni sprzedaży ok.650 m² .
Burmistrz Strzegomia uwagi, dotyczące działek będących jej własnością, uwzględnił w planie. Pozostałe propozycje zostały odrzucone, ze względu na niekorzystną lokalizację usług komercyjnych na terenach o ograniczonej dostępności komunikacyjnej oraz sąsiedztwo osiedli mieszkaniowych, o dużej intensywności zabudowy. Ochrony również wymaga znajdujący się tutaj starodrzew.
Rada Miejska w Strzegomiu pozytywnie ocenia decyzje Burmistrza, o przeznaczeniu części tego terenu na zaplecze rekreacyjne i gospodarcze zabudowy mieszkaniowej, odrzucając propozycje dotyczące zmiany funkcji na działkach nie stanowiących własności Pani Ewy Solimy.
3. Uwaga wniesiona przez Pana Ryszarda Żmijewskiego, zam. w Wieśnicy, dotyczy działek nr 20, 36 i 37 – dawnej strzelnicy. W projekcie planu miejscowego, nie całe powierzchnie tych działek przeznaczono pod funkcje produkcyjną i mieszkaniową.
Burmistrz Strzegomia uwagę uwzględnił częściowo. Działki te w części północnej objęte są granicami dawnego terenu górniczego, obecnie nie eksploatowanego złoża granitu „Morawa”. Ze względu na przewidywaną dalszą eksploatację złoża „Morawa”, lokalizacja zabudowy usługowej i mieszkaniowej do granicy obszaru górniczego jest niemożliwa.

Rada Miejska w Strzegomiu, uwzględniając uzasadnienie Burmistrza Strzegomia, uwagę Pana Ryszarda Żmijewskiego nie może uwzględnić w całości.

4. Uwaga wniesiona przez Pana Romana Nowaka, zam. w Strzegomiu, ul Paderewskiego 39a/6, dotyczy działki budowlanej domu jednorodzinnego, na której zamierza budowę wolnostojącego obiektu usługowego.

Burmistrz Strzegomia uwagi nie mógł uwzględnić, ponieważ w projekcie planu przyjęto ogólne ustalenia, że na działkach budowlanych zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej o ograniczonych parametrach w zakresie powierzchni i szerokości, nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących obiektów produkcyjno - usługowych.

Rada Miejska w Strzegomiu podtrzymuje stanowisko Burmistrza Strzegomia i ustala odrzucenie uwagi.

5. Uwaga wniesiona przez Pana Pawła Sawę, zam. w Świdnicy, ul. Wodna 13/1, dotyczy działek nr: 30/9, 30/7, 31/2, na których wnioskował lokalizację usług obsługi ruchu samochodowego. Występuje o ustalenie zgody na zjazd z drogi krajowej nr 5 bezpośrednio na teren projektowanych usług.

Burmistrz Strzegomia uwagi nie mógł uwzględnić, ponieważ jest niezgodna z obowiązującymi przepisami. Postulat wniesiony w uwadze, podłączenia działek nr 309, 30/7 i 31/2 do drogi krajowej nr 5, o klasie technicznej drogi GP jest sprzeczny z § 9, ust 1, pkt 3 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2. 03. 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. nr 43, poz. 430). W dodatkowym wystąpieniu do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział we Wrocławiu, uzyskano odpowiedź, o podtrzymaniu negatywnego stanowisko w tej sprawie, zawartym w postanowieniu nr 1/2004 (pismo nr GDDKiA/Wr-W.10/4070/25/s/2004).

Rada Miejska w Strzegomiu stwierdza, że uwaga niezgodna z przepisami prawa nie może być uwzględniona w planie.

6. Uwaga wniesiona przez Pana Henryka Cichuta, zam. w Strzegomiu, ul Wrzosowa 7, dot. działki nr 23, A.M. 37 . Wobec nie uwzględnienia w projekcie planu wniosku o przeznaczenie działki nr 23, A.M. 37 pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej, wnioskuję o przeznaczenie tego terenu pod funkcje przemysłową.

Burmistrz Strzegomia nie mógł uwzględnić wniosku do planu, ponieważ działka na całej długości przylega do uciążliwego zakładu „ROLPEK” i lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w takim miejscu byłaby błędem. W uwadze właściciel przedstawia nową propozycję wprowadzenia funkcji produkcyjnej. Postulat wniesiony w uwadze nie może być uwzględniony, ponieważ zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spowodowałoby to konieczność dokonywania ponownego uzgadniania projektu planu oraz wystąpienia z wnioskiem rolnym, a przez to przedłużenie o kilka miesięcy terminu jego zatwierdzenia.

Rada Miejska w Strzegomiu stwierdza, że rozstrzygnięcie dokonane przez Burmistrza jest w pełni uzasadnione.

7. Uwaga wniesiona przez Pana Franciszka Franczaka, zam. w Strzegomiu, ul. 3-go Maja 1, dotyczy działek nr 8/3, 8/4 i 8/5 położonych przy ul. Olszowej. Właściciel tych działek, stanowiących pola uprawne, postuluje zachowanie na nich funkcji mieszkaniowej, jak w dawnym planie ogólnym miasta.

Burmistrz Strzegomia uwagę rozstrzygnął w oparciu o poniższe przesłanki.

Wniosek rolny o wyrażenie zgody na wyłączenie gruntów z użytkowania rolniczego, złożony w czasie sporządzania planu ogólnego miasta w roku 1993, nie uzyskał zgody Ministra Rolnictwa.

Po obwieszczeniu w prasie i na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu miasta, właściciel nie wystąpił z wnioskiem o przeznaczenie działek nr 8/3, 8/4 i 8/5 pod zabudowę mieszkaniową. Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo z uciążliwym zakładem przemysłowym, w projekcie planu zrezygnowano z lokalizacji na tym terenie mieszkalnictwa. Wprowadzanie zmiany do projekt planu na obecnym, końcowym etapie sporządzania, skutkowałoby przedłużeniem terminu jego zatwierdzenia o kilka miesięcy.

Rada Miejska w Strzegomiu, wobec nie złożenia przez właściciela w odpowiednim terminie wniosku do planu, nie może uwzględnić złożonej uwagi. Przy dokonywaniu zmiany planu miejscowego, właściciel tych działek będzie mógł złożyć wniosek o zmianę ich przeznaczenia.

8. Uwaga wniesiona przez Pana Andrzeja Pięte, zam. w Strzegomiu, ul. Armii Krajowej 40/1, dotyczy działek 10/6, 8/14, 8/16-17, 8/53-54, 8/58-62, 8/46. Obecni właściciele dawnych ogródków działkowych wnoszą przeznaczenie ich pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej.

Burmistrz Strzegomia uwagi nie mógł uwzględnić, ponieważ nie zostały złożone wnioski do planu, na etapie przystąpienia do jego sporządzenia. Działki ogrodowe, w pasie o szerokości około 80 m wzdłuż ul. Armii Krajowej, w projekcie planu przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową, jako kontynuacja ustaleń poprzedniego planu ogólnego miasta. Uwzględnienie złożonej uwagi spowodowałoby konieczność ponownego dokonywania czynności określonych w art. 17 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, a przez to znaczne przedłużenie terminu jego zatwierdzenia.

Rada Miejska w Strzegomiu stwierdza, że postanowienie Burmistrza Strzegomia dotyczące przedmiotowej uwagi jest prawidłowe, ponieważ niedopatrzenie poszczególnych mieszkańców nie może powodować braku planu miejscowego, stanowiącego podstawę prawną do wydawania decyzji w zakresie zmian przestrzennych i własnościowych na obszarze miasta.

9. Uwaga wniesiona przez Pana Andrzeja Pawlice, zam. w Strzegomiu, ul. Brzegowa 27 dotyczy działki nr 8/2. Właściciel wnosi o zlokalizowanie na działce usługi komercyjnej w zakresie gastronomii.

Burmistrz Strzegomia uwagi nie mógł uwzględnić pozytywnie, ponieważ działka nr 8/2 przylega do drogi krajowej nr 5, bezpośrednio przy skrzyżowaniu z drogą do wsi Stawiska. Działka ta w większości objęta jest rezerwą pod modernizację drogi krajowej nr 5, o szerokości pasa drogowego min. 45 m.

Rada Miejska w Strzegomiu podtrzymuje stanowisko Burmistrza Strzegomia i ustala odrzucenie uwagi.

10. Uwaga wniesiona przez Panią Lilię Franczak, zam. w Świdnicy, ul. Dębowa 1/9, dot. działki nr 13, A.M. 8, położonej przy ul. Wojska Polskiego 92. W uwadze wnosi się przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową i przemysłową.

Burmistrz Strzegomia uwagę uwzględnił częściowo, przeznaczając działkę pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną, co jest zgodne z złożonym wnioskiem przed przystąpieniem do sporządzenia planu. Lokalizowanie obiektów przemysłowych wśród zabudowy mieszkaniowej stwarza potencjalne zagrożenie warunków życia mieszkańców oraz utrudnia rozwój zakładów przemysłowych. Nie wyrażono zgody na wprowadzenie funkcji przemysłowej

Rada Miejska w Strzegomiu uznaje za prawidłowe stanowisko Burmistrza. Postulat wprowadzenia dodatkowo zabudowy przemysłowo – inwestycyjnej na tę działkę jest nie do

przyjęcia, ponieważ rejon ten przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe. Uwaga w zakresie funkcji przemysłowej zostaje odrzucona..

.....

UWAGA :

Załącznik niniejszy nie podlega publikacji
w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego

**Załącznik Nr 3
do uchwały nr 91/04
Rady Miejskiej w Strzegomiu**

z dnia 10 listopada 2004 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzegom.*

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.)

1. Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu zawierającą:

- ◆ Analizę i charakterystykę ustaleń projektu planu
- ◆ Analizę lokalnego rynku nieruchomości
- ◆ Analizę dochodów gminy wynikających z:
 - Opłat planistycznych od wzrostu wartości nieruchomości
 - Opłat adiacenckich
 - Wzrostu podatku od nieruchomości
 - Sprzedaży nieruchomości gminnych
 - Opłat od czynności cywilnoprawnych
- ◆ Analizę kosztów gminy wynikających z:
 - Wykupu nieruchomości na cele publiczne
 - Kosztów infrastruktury technicznej
 - Odszkodowania za spadek wartości nieruchomości
 - Spadek podatku od nieruchomości

Z ww prognozy wynika synteza wydatków i wpływów bezpośrednio związana z realizacją infrastruktury technicznej będącej zadaniami własnymi gminy i należą do nich po stronie kosztów: drogi gminne, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna; po stronie dochodów: opłaty adiacenckie.

Na terenie opracowania przeważa rozwój nowych terenów w uzupełnieniu istniejącej zabudowy oraz w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej infrastruktury, nakłady związane ze skutkami finansowymi planu w zakresie infrastruktury wynikają z potrzeby realizacji brakujące kanalizacji sanitarnej oraz sieci wodociągowej w terenach istniejącej zabudowy:

Kanalizacji sanitarnej o łącznej długości około 1 km i przewidywanych przybliżonych kosztach jej realizacji 300 000 zł

Sieci wodociągowej o łącznej długości około 1 km i przewidywanych kosztach jej realizacji 140 000zł. Realizacja brakującej w istniejącej zabudowie sieci infrastruktury technicznej wynikała już ze wcześniejszych planów miejscowych, które straciły ważności w związku ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn.zm.) i automatycznie stała się skutkiem finansowym uchwalenia nowych planów.

Dodatkowo istnieją koszty wynikające z obsługi nowych terenów pod zabudowę wymagających realizacji drogi z pełną komunalną infrastrukturą techniczna.

* Załącznik nie podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego

Zestawienie prognozowanych wydatków i wpływów związanych bezpośrednio z infrastrukturą techniczną

Lp.	Opis prognozowanych wydatków i wpływów	Wydatki w zł (prognozowane w okresie 10 lat od daty uchwalenia)	Dochody w zł (prognozowane w okresie 10 lat od daty uchwalenia)
1.	Wydatki na budowę sieci drogowej (drogi gminne)	-	-
2.	Wydatki na budowę sieci kanalizacji sanitarnej	750 000	-
3.	Wydatki na budowę sieci wodociągowej	175 000	-
4.	Dochody wynikające z opłat adiacenckich	-	215 000
5.	suma	925 000	215 000

W związku z brakiem możliwości finansowania ww infrastruktury z budżetu gminy należy podjąć starania o pozyskanie środków zewnętrznych z odpowiednich funduszy.

2. W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w terenach:
 - a) położonych najbliżej istniejącej infrastruktury i o najdogodniejszych finansowo możliwościach jej realizacji,
 - b) dużym Istniejącym zapotrzebowaniem,
 - c) o intensywnej dynamice rozwoju, znacznym wzroście zapotrzebowania.
3. W przypadku przeprowadzanych przebudowy lub budowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej, w tym przypadku kanalizacji sanitarnej, i realizację kanalizacji przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.

Należy podkreślić, że ustalenia planu miejscowego – nie stanowią decyzji inwestycyjnych a jedynie dyspozycje przestrzenne umożliwiające wprowadzenie inwestycji na określonych zasadach. Realizacja ustaleń zawartych w projekcie planu uzależniona jest od możliwości finansowych gminy ze względu na ich finansowanie z budżetu gminy i wymaga pozyskiwania środków zewnętrznych.

Strzegom, 10.11.2004 r.

Stwierdzenie zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Strzegom z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Strzegom zatwierdzonego Uchwałą Nr 12/2000 Rady Miejskiej Gminy Strzegom z dnia 27 marca 2000 r. o uchwaleniu studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzegom.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Burmistrz Strzegomia przedstawił wyniki oceny zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa wyżej, z ustaleniami Studium we wszystkich jego podstawowych elementach:

- projekt planu w pełni uwzględnia uwarunkowania przyrodnicze, kulturowe oraz społeczno – gospodarcze zapisane w studium.
 - jest zgodny z kierunkami polityki przestrzennej ustalonymi w studium określającymi funkcje obszarów miasta Strzegom:
w strefie I MIEJSKIEJ:
 - centrum miasta o dominującej funkcji usługowo-administracyjno-turystycznej
 - osiedli mieszkaniowych
 - przemysłowo-inwestycyjny
 - rekreacyjno-wypoczynkowy
 - rolniczy
 - uwzględnia zapisane w studium funkcje terenów:
 - leśne-dolesienia
 - mieszkaniowo - usługowe
 - komunalne
 - obsługi turystycznej
 - gospodarki rolnej i leśnej
 - gospodarczo-przemysłowe (w tym przemysł wydobywczy)
- uwzględnia ustalenia studium w zakresie podstawowego układu komunikacyjnego oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.