

Projekt

z dnia 30 maja 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRZEGOMIU**

z dnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie 1 miasta Strzegom

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn.zm.¹⁾), w związku z uchwałą Nr 78/13 z dnia 23 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie 1 miasta Strzegom, w gminie Strzegom, po stwierdzeniu, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegom, przyjętego uchwałą Nr 36/17 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 26 kwietnia 2017 r., uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie 1 miasta Strzegom, w gminie Strzegom.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000, stanowiący graficzny zapis ustaleń planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 i 3 nie są ustaleniami planu.

§ 2. Następujące określenia stosowane w tekście uchwały oznaczają:

- 1) plan – to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) teren – to obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – to przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu – to przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie jest przeznaczeniem dominującym w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) usługi publiczne – to funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2019 r., poz.60, poz. 235, poz.730

- 6) produkcja nieuciążliwa – to funkcje terenów i obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, z wykluczeniem usług kamieniarskich i związanych z obróbką kamienia, niezaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, których oddziaływanie nie przekracza norm poza granicami własności terenu na jakim są lokalizowane oraz nie powodują konfliktów społeczno – sąsiedzkich;
- 7) usługi – to funkcje terenów i obiektów realizowanych w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw oraz usług kamieniarskich i związanych z obróbką kamienia), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;
- 8) usługi nieuciążliwe – to usługi, o których mowa w § 2 pkt 7 i niezaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których oddziaływanie nie przekracza norm poza granicami własności terenu na jakim są lokalizowane oraz nie powodują konfliktów społeczno - sąsiedzkich;
- 9) urządzenia towarzyszące – to urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny wód śródlądowych, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz obiekty małej architektury;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy – to linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji, ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrołapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi;
- 11) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi zaspakajające podstawowe potrzeby mieszkańców i gospodarstw domowych takie jak: usługi handlu detalicznego, usług rzemiosła z zakresu napraw, usługi biurowe, lekarskie, kosmetyczne, fryzjerskie, pralnicze, krawieckie oraz inne podobne, z wykluczeniem zakładów mechaniki samochodowej.

§ 3. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) granica obszaru obserwacji archeologicznej historycznych przedmieść średniowiecznego miasta;
- 7) granica historycznego układu urbanistycznego;
- 8) stanowiska archeologiczne;
- 9) obiekty i obszary zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 10) obszar wzgórza bazaltowego;
- 11) granica obszaru obserwacji archeologicznej archiwalnego grodziska z podgrodzem;
- 12) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Góra Krzyżowa;
- 13) granica obszaru górniczego "Barcz II";
- 14) granica terenu górniczego „Barcz II”;
- 15) udokumentowane złoża „Barcz I”;
- 16) granica terenu górniczego „Andrzej I”;

17) granica terenu górniczego „Żółkiewka IV”.

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów i obszarów o takich walorach;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innych niż wynikającego z przepisów odrębnych, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 22MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jako adaptacja istniejących budynków,
 - c) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - d) tereny zieleni urządzonej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 50%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,
 - e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,
 - f) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 35-45°, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe, kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze odcieni czerwieni lub szarości;
 - g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od drogi oznaczonej symbolem KDG:
 - na terenach oznaczonych symbolami 2MN, 5MN, 6MN: 8 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - na terenie oznaczonym symbolem 18MN: 6 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) od dróg oznaczonych symbolem KDL: 6 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) od dróg oznaczonych symbolem KDD:

- na terenach oznaczonych symbolem 2MN, 15MN, 16MN, 18MN: w istniejącej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- na pozostałych terenach: 6 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,

d) od dróg oznaczonych symbolem KDW:

- od dróg oznaczonych symbolem 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW: 4 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
- od pozostałych dróg: 6 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) usługi podstawowe,
 - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - d) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 50%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,05,
 - f) dachy dwuspadowe, wielospadowe, mansardowe w układzie symetrycznym o spadkach połąci od 30° do 45°, w parterowej zabudowie usługowej, garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe;
- 4) dopuszcza się realizację trwale związanych z gruntem garaży, ich lokalizację należy przewidzieć w projekcie zagospodarowania terenu, obiekty te powinny posiadać ujednolicone gabaryty i formę architektoniczną;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od drogi oznaczonej symbolem KDG: 8 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) od drogi oznaczonej symbolem KDD: 6 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 2MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) usługi podstawowe,
 - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - d) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 50%,

- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,
 - f) dachy płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe, mansardowe w układzie symetrycznym o spadkach połaci od 30° do 45°, lub dachy płaskie do 12°;
- 4) dopuszcza się realizację trwale związanych z gruntem garaży, ich lokalizację należy przewidzieć w projekcie zagospodarowania terenu, obiekty te powinny posiadać ujednolicone gabaryty i formę architektoniczną;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6 m od krawędzi jezdni dróg oznaczonych symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem 3MW, 4MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) usługi podstawowe,
 - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - d) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 50%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,0,
 - e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,
 - f) dachy dwuspadowe, wielospadowe, mansardowe w układzie symetrycznym o spadkach połaci od 30° do 45°, w parterowej zabudowie usługowej, garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg oznaczonych symbolem: KDD i KDW w istniejącej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem 5MW, 6MW, 7MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) usługi podstawowe,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 5 kondygnacje nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 16 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 50%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,5,

- e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1,
 - f) dachy płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe, mansardowe w układzie symetrycznym o spadkach połaci od 30° do 45°;
- 4) dopuszcza się realizację trwale związanych z gruntem garaży, ich lokalizację należy przewidzieć w projekcie zagospodarowania terenu, obiekty te powinny posiadać ujednolicone gabaryty i formę architektoniczną;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) od dróg oznaczonych symbolem KDD i KDL: 6 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) od dróg oznaczonych symbolem KDW: 4 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Dla terenów oznaczonych symbolem 8MW, 9MW, 10MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) usługi podstawowe,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 6 kondygnacje nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 16 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 60%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 3,0,
 - e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1,
 - f) dachy płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe, mansardowe w układzie symetrycznym o spadkach połaci od 30° do 45°;
- 4) dopuszcza się realizację trwale związanych z gruntem garaży, ich lokalizację należy przewidzieć w projekcie zagospodarowania terenu, obiekty te powinny posiadać ujednolicone gabaryty i formę architektoniczną;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) na terenie oznaczonym 8MW: 6 m od linii rozgraniczającej teren z drogami, zgodnie z rysunkiem planu
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 9MW:
 - od ulicy Wojska Polska (przylegającej do granic opracowania planu): w linii istniejącej zabudowy oraz 8 m od krawędzi jezdni, zgodnie z rysunkiem planu,
 - od drogi oznaczonej symbolem KDD: 6 m od krawędzi jezdni, zgodnie z rysunkiem planu,
 - od drogi oznaczonej symbolem KDG: 8 m od krawędzi jezdni, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem 10MW: od drogi oznaczonej symbolem KDD i ulicy Kościuszki (przyległej do granic opracowania planu) w linii istniejącej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) obowiązujące linie zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 10MW: w istniejącej linii zabudowy budynków zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem 11MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) usługi podstawowe,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 5 kondygnacje nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 16 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 50%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,5,
 - e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1,
 - f) dachy płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe, mansardowe w układzie symetrycznym o spadkach połąci od 30° do 45°;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, w linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu.

8. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MW/U do 4MW/U ustala się:

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

- c) na terenie oznaczonym symbolem 3MW/U: od drogi oznaczonej symbolem KDL: 6 m od krawędzi jezdni, zgodnie z rysunkiem planu, od drogi oznaczonej symbolem KDG: 8 m od krawędzi jezdni, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem 4MW/U: od drogi oznaczonej symbolem KDG: 8 m od krawędzi jezdni, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obowiązującą linię zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 2MW/U w istniejącej linii zabudowy budynków zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jako adaptacja istniejących budynków,
 - c) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - d) tereny zieleni urządzonej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 50%,
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,
 - d) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połąci dachowych zawartych między 35-45°, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe, kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze odcieni czerwieni lub szarości;
 - e) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 5) nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi oznaczonej symbolem KDD: 6 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem 1M/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej nieuciążliwej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) tereny zieleni urządzonej,
 - c) zabudowa produkcyjna nieuciążliwa;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 50%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,

- d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,
 - f) dachy dwuspadowe, wielospadowe, mansardowe w układzie symetrycznym o spadkach połaci od 30° do 45°, w zabudowie usługowej, garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe;
- 4) dopuszcza się realizowanie przeznaczenia podstawowego jako budynki usługowe, usługowo – mieszkaniowe i mieszkaniowe;
- 5) nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi oznaczonej symbolem KDD: 6 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu.

11. Dla terenów oznaczonych symbolem 2M/U, 3M/U, 4M/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej nieuciążliwej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 50%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,
 - f) dachy dwuspadowe, wielospadowe, mansardowe w układzie symetrycznym o spadkach połaci od 30° do 45°, w zabudowie usługowej, garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe;
- 4) dopuszcza się realizowanie przeznaczenia podstawowego jako budynki usługowe, usługowo – mieszkaniowe i mieszkaniowe;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) na terenie oznaczonym 2M/U:
 - od ulicy Wojska Polskiego (przyległej do granic opracowania planu): w linii rozgraniczającej teren z drogą, zgodnie z rysunkiem planu,
 - od rogi oznaczonej symbolem KDL: w linii rozgraniczającej teren oraz w linii istniejącej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 3M/U: 6 m od linii rozgraniczającej z drogami, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem 4M/U: od drogi oznaczonej symbolem KDG: 8 m od krawędzi jezdni, zgodnie z rysunkiem planu.

12. Dla terenu oznaczonego symbolem 5M/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej nieuciążliwej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 50%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,
 - f) dachy dwuspadowe, wielospadowe, mansardowe w układzie symetrycznym o spadkach połaci od 30° do 45°, w zabudowie usługowej, garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe;
- 4) dopuszcza się realizowanie przeznaczenia podstawowego jako budynki usługowe, usługowo – mieszkaniowe i mieszkaniowe;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6 m od linii rozgraniczające z drogami, zgodnie z rysunkiem planu,

13. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) na terenie dopuszcza się usługi obsługi komunikacji samochodowej, bazę transportową, stację diagnostyczną pojazdów;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 50%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,
 - f) dachy dwuspadowe, wielospadowe o spadkach połaci do 45° lub dachy płaskie i jednospadowe,
 - g) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczanych do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, których oddziaływanie przekracza normy poza granicami własności terenu na jakim są lokalizowane oraz powodujących konfliktów społeczno – sąsiedzkich,
 - h) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu.
- 5) nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg oznaczonych symbolem KDD i KDW: 6 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu.

14. Dla terenów oznaczonych symbolami od 2U do 6U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 50%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,

- d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,
 - f) dachy dwuspadowe, wielospadowe o spadkach połąci do 45° lub dachy płaskie i jednospadowe,
 - g) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczanych do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, których oddziaływanie przekracza normy poza granicami własności terenu na jakim są lokalizowane oraz powodujących konfliktów społeczno – sąsiedzkich,
 - h) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu.
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) na terenach oznaczonych symbolami 2U i 3U: 6m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi symbolami KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 4U: od dróg oznaczonych symbolem KDD i KDW: 6 m od krawędzi jezdni, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem 5U: 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL, zgodnie z rysunkiem planu,,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem 6U: 6 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KDD i 8 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KDG, zgodnie z rysunkiem planu.

15. Dla terenów oznaczonych symbolami 7U, 8U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 60%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,5,
 - e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,
 - f) dachy dwuspadowe, wielospadowe o spadkach połąci do 45° lub dachy płaskie i jednospadowe,
 - g) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczanych do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, których oddziaływanie przekracza normy poza granicami własności terenu na jakim są lokalizowane oraz powodujących konfliktów społeczno – sąsiedzkich,
 - h) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy: 8m od krawędzi jezdni dróg oznaczonych symbolami KDG i KDL, zgodnie z rysunkiem planu.

16. Dla terenu oznaczonego symbolem 9U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna,

- b) zabudowa mieszkaniowa,
 - c) zabudowa produkcyjna,
 - d) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 60%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,0,
 - e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,
 - f) dachy dwuspadowe, wielospadowe o spadkach połąci do 45° lub dachy płaskie i jednospadowe,
 - g) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczanych do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, których oddziaływanie przekracza normy poza granicami własności terenu na jakim są lokalizowane oraz powodujących konfliktów społeczno – sąsiedzkich,
 - h) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6m od krawędzi jezdni dróg oznaczonych symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

17. Dla terenów oznaczonych symbolami od 10U do 12U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa,
 - c) zabudowa produkcyjna,
 - d) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 60%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,
 - f) dachy dwuspadowe, wielospadowe o spadkach połąci do 45° lub dachy płaskie i jednospadowe,
 - g) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczanych do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, których oddziaływanie przekracza normy poza granicami własności terenu na jakim są lokalizowane oraz powodujących konfliktów społeczno – sąsiedzkich,
 - h) dopuszcza się lokalizację zakładów kamieniarskich i usług kamieniarskich oraz tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu.
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

18. Dla terenu oznaczonego symbolem 13U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy bez możliwości jej rozbudowy;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 1 kondygnacji nadziemnej, oraz tym poddasze nie użytkowe, lecz nie więcej niż 6 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 60%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,6,
 - e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1,
 - f) dachy dwuspadowe, wielospadowe o spadkach połąci do 45° lub dachy płaskie i jednospadowe,
 - g) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczanych do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, których oddziaływanie przekracza normy poza granicami własności terenu na jakim są lokalizowane oraz powodujących konfliktów społeczno – sąsiedzkich,
 - h) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu.
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy: w linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

19. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UT ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna, mała architektura,
 - b) usługi podstawowe,
 - c) zabudowa mieszkaniowa,
 - d) tereny sportu i rekreacji,
 - e) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 60%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,
 - f) dachy dwuspadowe, wielospadowe o spadkach połąci do 45° lub dachy płaskie i jednospadowe,
 - g) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu.
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami KDW i KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

20. Dla terenów oznaczonych symbolami 1UP, 2UP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, mała architektura, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna,
 - b) obiekty i boiska sportowe,
 - c) zielen publiczna,
 - d) lokale mieszkalne;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 50%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%
 - d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - h) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,
 - e) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych do 45°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy płaskie i wielospadowe,
 - f) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczanych do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, których oddziaływanie przekracza normy poza granicami własności terenu na jakim są lokalizowane oraz powodujących konfliktów społeczno – sąsiedzkich,
 - g) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
 - h) dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych.
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

21. Dla terenów oznaczonych symbolami 3UP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: ciągi piesze i pieszo jezdne, miejsca postojowe obiekty małej architektury,
 - b) tereny zieleni urządzonej i rekreacyjnej,
 - c) usługi nieuciążliwe;
- 3) w obrębie foru „Gaj”, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu jako obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków, ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem:
 - a) adaptacji zabytkowego wiatraka prochowego na punkt widokowy z dopuszczeniem wykorzystania wnętrza wiatraka jako powierzchni wystawienniczych - o maksymalnej wysokości 9 m,
 - b) budowy sceny z wiatą, o maksymalnej wysokości 4,5 m,
 - c) odbudowy i budowy budynków warsztatowych: warsztat piekarza, warsztat stolarza i ceramika, kuźnia, laboratorium, dom ogrodnika o maksymalnej wysokości 6 m,
 - d) lokalizacji tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, rekreacyjnym, podestów i scen koncertowych, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
 - e) lokalizacji obiektów małej architektury, lokalizowanych w sposób niezagrażający zachowanym elementom fortu, w tym jego części podziemnych i fundamentów;

- 4) poza obrębem fortu „Gaj” dopuszcza się zabudowę o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 30%,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,6,
 - c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,0,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%,
 - e) dachy dwuspadowe, czterospadowe, mansardowe o spadkach głównych połaci do 50°;
- 6) dopuszcza się organizowanie plenerowych imprez masowych.

22. Dla terenów oznaczonych symbolami 4UP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna, obiekty małej architektury,
 - b) tereny zieleni urządzonej, w tym obiekty sportowe i rekreacyjne,
 - c) usługi nieuciążliwe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 50%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,0,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
 - f) dachy dwuspadowe, wielospadowe o spadkach połaci do 45° lub dachy płaskie i jednospadowe,
 - g) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczanych do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, których oddziaływanie przekracza normy poza granicami własności terenu na jakim są lokalizowane oraz powodujących konfliktów społeczno – sąsiedzkich,
 - h) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu.
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy: w linii rozgraniczającej teren z drogą oznaczoną symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

23. Dla terenu oznaczonego symbolem 1US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna,
 - b) obiekty socjalne i biurowe oraz obiekty małej architektury,
 - c) tereny zieleni urządzonej,
 - d) usługi handlu i gastronomii;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14 m do okapu dachu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 30 %,

- c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,5,
 - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,0,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
 - f) ustala się jako obowiązujące stosowanie połaci dachowych do 45°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe,
 - g) dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych.
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

24. Dla terenu oznaczonego symbolem 2US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m do okapu dachu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 30 %,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,5,
 - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,0,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej budowlanej: 60%,
 - f) ustala się jako obowiązujące stosowanie połaci dachowych do 45°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
- 4) nieprzekraczalną linię zabudowy: 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczone symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

25. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny urządzonej zieleni parkowej;
- 2) wykonywanie wszelkich robót ziemnych należy przeprowadzić w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne;
- 3) sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić skrajem terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami;
- 4) uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych, plenerowych obiektów handlowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) maksymalną wysokość obiektów budowlanych: 5 m;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowana działki budowlanej: 20 %;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,2;
- 9) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,0;
- 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 70%.

26. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U/P/UC ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej, w tym usługi rzemiosła oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna,
 - b) usługi kamieniarskie i związane z obróbką kamienia,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 70%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,0,
 - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,
 - f) ustala się jako obowiązujące stosowanie dachów płaskich lub dwuspadowych o połaciach dachowych do 45°, dopuszcza się dachy wielospadowe;
- 4) nieprzekraczalną linię zabudowy: 20 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KDG, zgodnie z rysunkiem planu.

27. Dla terenów oznaczonych symbolami 1U/UC ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej i rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacjeinadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 60%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,5,
 - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
 - f) dachy dwuspadowe, wielospadowe o spadkach połaci do 45° lub dachy płaskie i jednospadowe,
 - g) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczanych do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, których oddziaływanie przekracza normy poza granicami własności terenu na jakim są lokalizowane oraz powodujących konfliktów społeczno – sąsiedzkich,
 - h) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu;
- 4) nieprzekraczalną linię zabudowy: 8 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KDG, zgodnie z rysunkiem planu.

28. Dla terenów oznaczonych symbolami 1U/P, 2U/P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej, w tym usługi rzemiosła;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 70%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,
 - f) ustala się jako obowiązujące stosowanie dachów płaskich lub dwuspadowych o połaciach dachowych do 45°, dopuszcza się dachy wielospadowe;
- 4) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczanych do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, których oddziaływanie przekracza normy poza granicami własności terenu na jakim są lokalizowane oraz powodujących konfliktów społeczno – sąsiedzkich;
- 5) zakaz lokalizowania usług kamieniarskich i związanych z obróbką kamienia na terenie oznaczonym symbolem 1U/P;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) na terenie oznaczonym symbolem 1U/P w linii istniejącej zabudowy od drogi oznaczonej symbolem KDD i drogi ulicy Wojska Polskiego (przyległej do granic opracowania planu), zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 2U/P 6 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem KDL i KDD;
- 7) nakaz wykonania pasa zieleni izolacyjnej na terenie oznaczonym symbolem 2U/P, przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, o min. szerokości 5 m.

29. Dla terenów oznaczonych symbolami od 3U/P do 9U/P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej, w tym usługi rzemiosła;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe i garaże, infrastruktura techniczna,
 - b) usługi kamieniarskie i związane z obróbką kamienia,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 70%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
 - e) inimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,
 - f) ustala się jako obowiązujące stosowanie dachów płaskich lub dwuspadowych o połaciach dachowych do 45°, dopuszcza się dachy wielospadowe;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej teren z drogami oznaczonymi symbolami KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

30. Dla terenu oznaczonego symbolem 1PG ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych i zakładów górniczych;
- 2) użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) teren stanowi obszar obsługi komunikacyjnej eksploatacji i przeróbki złoża kamienia;
- 4) na terenie dopuszcza się:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) zwałowisko zewnętrzne nakładu,
 - d) magazyny materiałów wybuchowych,
 - e) urządzenia i obiekty technologiczne,
 - f) budynki administracyjne i zaplecze socjalne,
 - g) urządzenia transportowe,
 - h) obiekty obsługi technicznej i infrastrukturalnej,
 - i) bocznice kolejowe,
 - j) usługi kamieniarskie i związane z obróbką kamienia;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych lecz nie więcej niż 10 m,
 - b) maksymalna wysokość budowli 40 m,
 - c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,0;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,2,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 10%,
 - f) dachy płaskie lub dwuspadowe do 35°;
- 6) na terenie dopuszcza się składowanie mas skalnych i ziemnych, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych;
- 7) tereny nie zagospodarowane na cele technologiczne zagospodarować zielenią izolacyjną;
- 8) zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego powodowane zapyleniem w procesie eksploatacji, przez prace wiertnicze i urabianie skał oraz kruszenie i sortowanie surowca nie może powodować na terenie poza granicami zakładu stężenia przekraczającego dopuszczalne normy;
- 9) glebę z gruntów zakładów górniczych należy zdejmować sukcesywnie, składując w miejscach wyznaczonych projektem zagospodarowania złoża, po zakończeniu eksploatacji, wykorzystać ją do rekultywacji wyrobiska i zwałowiska zewnętrznego;
- 10) zagrożenie hałasem eliminować poprzez dobór odpowiednich osłon izolacyjnych i ekranów dźwiękochłonnych oraz pasów zieleni;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej teren z drogami oznaczonymi symbolami KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

31. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZD, 2ZD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ogrodów działkowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
 - b) zieleń urządzona;

- 3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, w tym altan ogrodowych, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej teren z drogami oznaczonymi symbolami KDD, zgodnie z rysunkiem planu.

32. Dla terenu oznaczonego symbolem 1C/E/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej – ciepłownictwo i elektroenergetyka oraz zabudowa usługowa;
- 2) na terenie dopuszcza urządzenia fotowoltaiczne i solary o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, mała architektura, infrastruktura techniczna,
 - b) obiekty szklarniowe do produkcji roślinnej, ogrodniczej;
- 4) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z parametrami niezbędnymi do ich poprawnego funkcjonowania;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 16 m,
 - b) wysokość budowli nie może przekroczyć więcej niż 40 m,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 70%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,5,
 - f) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,
 - g) dachy płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe, mansardowe w układzie symetrycznym o spadkach połaci od 30° do 45°, w parterowej zabudowie usługowej, garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy 8 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KDL, zgodnie z rysunkiem planu.

33. Dla terenu oznaczonego symbolem 1R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się:
 - a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 5-8 m,
 - b) prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, wysokość obiektów związanych z infrastrukturą techniczną nie może przekroczyć 30 m.,
 - c) lokalizację zbiorników wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo-wodne obszarów przyległych, z wyłączeniem strefy ochronnej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia,
 - d) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych,
 - e) w ramach dopuszczonych dolesień gospodarkę leśną należy prowadzić, zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany zarządzania lasów;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z dopuszczoną infrastrukturą techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

34. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- 2) ustala się zakaz zabudowy;

- 3) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów;
- 4) teren podlega ochronie jako Obszar Chronionego Krajobrazu Góra Krzyżowa, w granicach zgodnie z rozporządzeniem nr 37 wojewody dolnośląskiego z dnia 28 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Góra Krzyżowa, oznaczonych na rysunku planu.

35. Dla terenów oznaczonych symbolami 2ZL, 3ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- 2) ustala się zakaz zabudowy;
- 3) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów.

36. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KS/U, 2KS/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy garażowej i parkingów, zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z parametrami niezbędnymi do ich poprawnego funkcjonowania;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dla zabudowy usługowej 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m, dla zabudowy garażowej 5 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 50%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,0,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 10%,
 - f) dachy dwuspadowe, wielospadowe o spadkach połąci do 45° lub dachy płaskie i jednospadowe,
 - g) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych zaliczanych do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, których oddziaływanie przekracza normy poza granicami własności terenu na jakim są lokalizowane oraz powodujących konfliktów społeczno – sąsiedzkich,
 - h) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu;
- 5) dopuszcza się realizowanie przeznaczenia podstawowego jako parkingów, zabudowy garażowej, budynków usługowych lub dowolny zespół tych budynków;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6 m od linii rozgraniczającej teren z drogami oznaczonymi symbolami KDL i KDW, zgodnie z rysunkiem planu.

37. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1KS do 9KS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy garażowej i parkingów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z parametrami niezbędnymi do ich poprawnego funkcjonowania;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 5 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 80%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,

- d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,0,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 0%,
 - f) dachy dwuspadowe, jednospadowe o spadkach połąci do 45° lub dachy płaskie;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) na terenach oznaczonych symbolami 1KS, 3KS, 4KS, 5KS, 6KS: w istniejącej linii zabudowy od dróg oznaczonych symbolami KDW i KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 2KS: 8 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem 7KS: 6 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KDD i 8 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KDL, zgodnie z rysunkiem planu.
 - d) na terenie oznaczonym symbolem 8KS: 6 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KDD i w istniejącej linii zabudowy od drogi oznaczonej symbolem KDG, zgodnie z rysunkiem planu.

38. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KSP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren parkingu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z parametrami niezbędnymi do ich poprawnego funkcjonowania;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 5 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,5
 - c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 0%.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie przepisami szczególnymi.

2. Poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, w tym na granicy działki, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz nośników reklamowych, zgodnie z przepisami odrębnymi i z zachowaniem wymagań dotyczących minimalnej odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni.

3. dla terenów istniejącej zabudowy ustala się następujące zasady zmian i uzupełnień istniejącej zabudowy:

- 1) przebudowa, rozbudowa (nadbudowa), wymiana, remonty istniejących budynków;
- 2) zmiana przeznaczenia budynków na inne funkcje zgodnie z ustalonym przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym;
- 3) zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych;
- 4) budowa nowych obiektów i urządzeń towarzyszących na działkach zabudowanych;
- 5) budowa nowych budynków wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy, na działkach niezabudowanych, w tym na wtórnie wydzielonych działkach;
- 6) dla istniejących budynków niespełniających ustalonych w planie wysokości zabudowy dopuszcza się remonty rozbudowy i przebudowy z zachowaniem istniejącej wysokości;
- 7) dla działek w zabudowie istniejącej, na których przekroczone są w stanie istniejącym ustalone w planie wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy

powierzchni biologicznie czynnej działki, dopuszcza się rozbudowę na działkach z dopuszczeniem zwiększenia istniejących wskaźników o nie więcej niż 10 % stanu istniejący;

8) dla istniejących budynków o dachach innych niż ustalone w planie dopuszcza się remonty i przebudowy i rozbudowy z zachowaniem istniejącej formy dachu;

9) dla istniejących budynków niespełniających ustalonych planem linii zabudowy dopuszcza się ich remonty, rozbudowy i przebudowy pod warunkiem nie zbliżania się bryłą budynku do drogi, od której ustalono linie zabudowy.

5. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizowanie garaży lub obiektów gospodarczych na granicach działek, jeżeli na działce sąsiedniej są one również zlokalizowane na granicy działki; w sytuacji, o której mowa nowe obiekty należy sytuować bezpośrednio na działce sąsiedniej.

6. Dopuszcza się remonty i przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki oraz w granicach działek.

7. Dla wszystkich terenów objętych planem zakazuje się prowadzenia działalności związanej bezpośrednio z gospodarowaniem odpadami oraz składowisk odpadów.

Rozdział 3.

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

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

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

3. W graniach opracowania planu znajduje się udokumentowane złożo „Barcz II”, oznaczone na rysunku planu, w granicach których obowiązują warunki wynikające z przepisów odrębnych.

4. W granicach opracowania planu znajduje się teren i obszar górniczy: „Barcz II”, oznaczony na rysunku planu, w granicach, których obowiązują warunki wynikające z przepisów odrębnych.

5. W granicach opracowania planu znajdują się części terenów górniczych „Andrzej I” i „Żółkiewka IV” oznaczone na rysunku planu, w granicach, których obowiązują warunki wynikające z przepisów odrębnych.

6. W obszarze opracowania w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) MN i MW/MN obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone przepisami odrębnymi,
- 2) M/U, MW/U obowiązują, określone standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych, określone przepisami odrębnymi,
- 3) MW obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, określone przepisami odrębnymi,
- 4) US i UP obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów jak dla terenów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, określone przepisami odrębnymi.

7. Na obszarze objętym planem ochronie podlega Obszar Chronionego Krajobrazu Góra Krzyżowa. W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Góra Krzyżowa obowiązują zakazy i ograniczenia określone w rozporządzeniu nr 37 wojewody dolnośląskiego z dnia 28 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Góra Krzyżowa.

8. W zakresie ochrony wód, na terenie opracowania ochronie podlega:

- 1) jednolite części wód powierzchniowych (JCWP) Wierzbiak od źródła do Chotli o kodzie PLRW600018138834, która stanowi część scalonej części wód Wierzbiak (SO0708), zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny;
- 2) jednolite części wód powierzchniowych (JCWP) Strzegomka od zb. Dobromierz do Pełcznicy o kodzie PLRW60008134859, która stanowi część scalonej części wód Strzegomka od źródła do Pełcznicy (S00810), niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny;

- 3) jednolite części wód powierzchniowych (JCWP) dopływ w Morawie o kodzie PLRW600017134854, która stanowi część scalonej części wód Strzegomka od źródła do Pełcznicy (S00810), niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny;
- 4) jednolite części wód podziemnych JCWPd 94 o kodzie PLGW600094, oceniona jako zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry stan ilościowy i chemiczny;
- 5) jednolite części wód podziemnych JCWPd 108 o kodzie PLGW6000108, oceniona jako niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry stan ilościowy i chemiczny.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. Ustala się, jeżeli przepisy szczegółowe zawarte w § 5 planu nie stanowią inaczej, maksymalną wysokość budowli 40 m.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9. 1. Ustala się ochronę obiektów budowlanych ujętych w ewidencji zabytków architektury:

- 1) dom – ul. Legnicka 2,
- 2) kamienica – ul. Legnicka 4,
- 3) kamienica – ul. Legnicka 6,
- 4) kamienica – ul. Legnicka 8,
- 5) kamienica – ul. Legnicka 10,
- 6) kamienica – ul. Legnicka 12,
- 7) kamienica – ul. Legnicka 17,
- 8) dom – ul. Legnicka 18,
- 9) kamienica – ul. Legnicka 19,
- 10) kamienica – ul. Legnicka 21,
- 11) kamienica – ul. Kościuszki 30/32,
- 12) kamienica – ul. Kościuszki 34,
- 13) dom – ul. Niepodległości 4,
- 14) kamienica – ul. Niepodległości 8,
- 15) kamienica – ul. Niepodległości 10,
- 16) kamienica – ul. Niepodległości 12,
- 17) hala gimnastyczna – ul. Św. Jana 1,
- 18) wiatrak prochowy – Wzgórze Bazaltowe,
- 19) „Fort – Gaj” – Wzgórze Bazaltowe.

2. Ustala się ochronę wieży ciśnień przy ul. Promenady – jako obiektu o wartościach historycznych.

3. Dla obiektów budowlanych ujętych w ewidencji zabytków architektury, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt od 1 do 17 oraz wieży ciśnień przy ul. Promenady obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
- 2) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;
- 3) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
- 4) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;

- 5) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”;
- 6) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglany);
- 7) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

4. Dla obiektów budowlanych ujętych w ewidencji zabytków architektury: wiatraka prochowego oraz fortu, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 18 i 19 obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) zachować lub odtworzyć ich historyczną formę,
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy w obrębie fortu z wyłączeniem zabudowy historycznie udokumentowanej oraz zabudowy dopuszczonej na terenie, zgodnie z zapisami § 5, ust. 21 uchwały,
- 3) zakaz lokalizacji współczesnych obiektów masztowych,
- 4) zakaz wprowadzania nasadzeń drzew,
- 5) ustala się ochronę niezidentyfikowanych podziemnych obiektów obronnych oraz budynków pomocniczych,
- 6) ustala się ochronę uformowania terenu, podkreślającego charakter miejsca,
- 7) ustala się priorytet wymogów konserwatorskich,
- 8) zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu oraz wykorzystaniem terenu na cele usług publicznych,
- 9) dopuszcza się prowadzenia badań naukowych, prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia zniszczeń.

5. Ustala się ochronę zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych:

- 1) nr stanowiska w miejscowości 1 - epoka brązu IV-V- osada obronna, wczesne średniowiecze XI-XIII w.- grodzisko;
- 2) nr stanowiska w miejscowości 2 - epoka brązu II-IV- halsztat- znalezisko luźne;
- 3) nr stanowiska w miejscowości 3 - epoka brązu II- halsztat- osada
- 4) nr stanowiska w miejscowości 6 - wczesne średniowiecze- grób szkieletowy
- 5) obszar wzgórza bazaltowego - epoka brązu IV-V, wczesne średniowiecze XI-XIII w.

6. W obrębie oraz bezpośrednim sąsiedztwie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Obszary obserwacji archeologicznych historycznych przedmieść średniowiecznego miasta oraz archiwalnego grodziska z podgrodziami podlegają szczególnemu nadzorowi archeologicznemu, prace budowlane w strefie należy prowadzić z zachowaniem przepisów odrębnych.

8. Ustala się ochronę konserwatorską historycznego układu urbanistycznego, których granicę określono na rysunku planu, dla których ustala się:

- 1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania i kompozycji zieleni, w tym przede wszystkim układu dróg, linii zabudowy, podziału działek i sposobu zagospodarowania działek,
- 2) restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów,
- 3) dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i ukształtowania brył budynków, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

9. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny dróg publicznych oraz tereny oznaczone symbolami US i UP.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 chodniki w liniach rozgraniczających ulic, oraz ciągi pieszo–jezdne i piesze na terenach oznaczonych symbolem US i UP należy dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 11. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych.

2. od 1KDD do 23KDD- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 8 do 33, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się bezpośrednio zjazdy na drogę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej.

3. 1KDL do 2KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 8 do 34 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się bezpośrednio zjazdy na drogę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej.

4. 1KDG – teren drogi publicznej klasy głównej:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: od 14 - 48 m, zgodnie z istniejącym pasem władania;
- 2) dopuszcza się bezpośrednio zjazdy na drogę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. od 1KDW do 15KDW – tereny dróg wewnętrznych:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalne parametry drogi odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej;
- 3) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej.

6. 1KP – ciąg pieszy:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m,
- 2) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i sieci infrastruktury technicznej.

7. Do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, oraz realizacji nowych ogrodzeń, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

8. Remonty, przebudowę dróg i sieci infrastruktury technicznej można prowadzić w istniejących granicach własności lub etapami w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu.

9. Dopuszcza się etapową realizację poszerzenia dróg do ustalonych linii rozgraniczających.

10. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;

- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
- 3) restauracje, kawiarnie - 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej;
- 4) obiekty handlowe – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) inne obiekty usługowe – 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej;
- 6) zabudowa produkcyjna – 1 miejsce postojowe na 500 m² powierzchni użytkowej.

11. Liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Miejsca postojowe dopuszcza się lokalizować na nieruchomościach jako parkingi i miejsca postojowe wydzielone, miejsca garażowe w garażach wbudowanych lub budynkach garażowych wolnostojących oraz miejsca postojowe w ciągach dróg publicznych oznaczonych symbolem KDD, KDL oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Na całym obszarze opracowania planu dopuszcza się lokalizowanie tras i ścieżek rowerowych.

14. W ciągach dróg publicznych, w strefach zabudowanych, należy zapewnić ciągi piesze wydzielone lub jako budowę dróg w formie ciągów pieszo – jezdnych, przystosowanych do poruszania się osób niepełnosprawnych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze opracowania planu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej lub własnego ujęcia.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczania dopuszcza się:

- 1) prowadzenie sieci wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi;
- 2) odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników wybieralnych i oczyszczalni przydomowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dołów chłonnych lub zbiorników na własnym terenie lub rozproszanie w ramach terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej na terenie planu, z tym że przy lokalizacji nowych obiektów należy zachować odległości określone w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się: prowadzenie sieci wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną dopuszcza się: prowadzenie sieci wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi.

8. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki:

- 1) W zabudowie oznaczonej symbolem MN, MW, MW/MN, MW/U dla:
 - a) działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy wielorodzinnej: 18 m.,
 - b) działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 16 m;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem M/U, U, UT, U/P, UP: 24 m;
- 3) dla pozostałych terenów, z wyjątkiem terenów rolnych: 18 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, MW, MW/MN, MW/U: 600 m²;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem M/U, U, UT, U/P, UP: 800 m²;
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem UT: 500 m²;
- 4) dla pozostałych terenów, z wyjątkiem terenów rolnych: 800 m².

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

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

Rozdział 10.

Oplata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz.1945 z późn.zm.) w wysokości 15 %.

DZIAŁ III.

Ustalenia końcowe

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strzegomia.

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

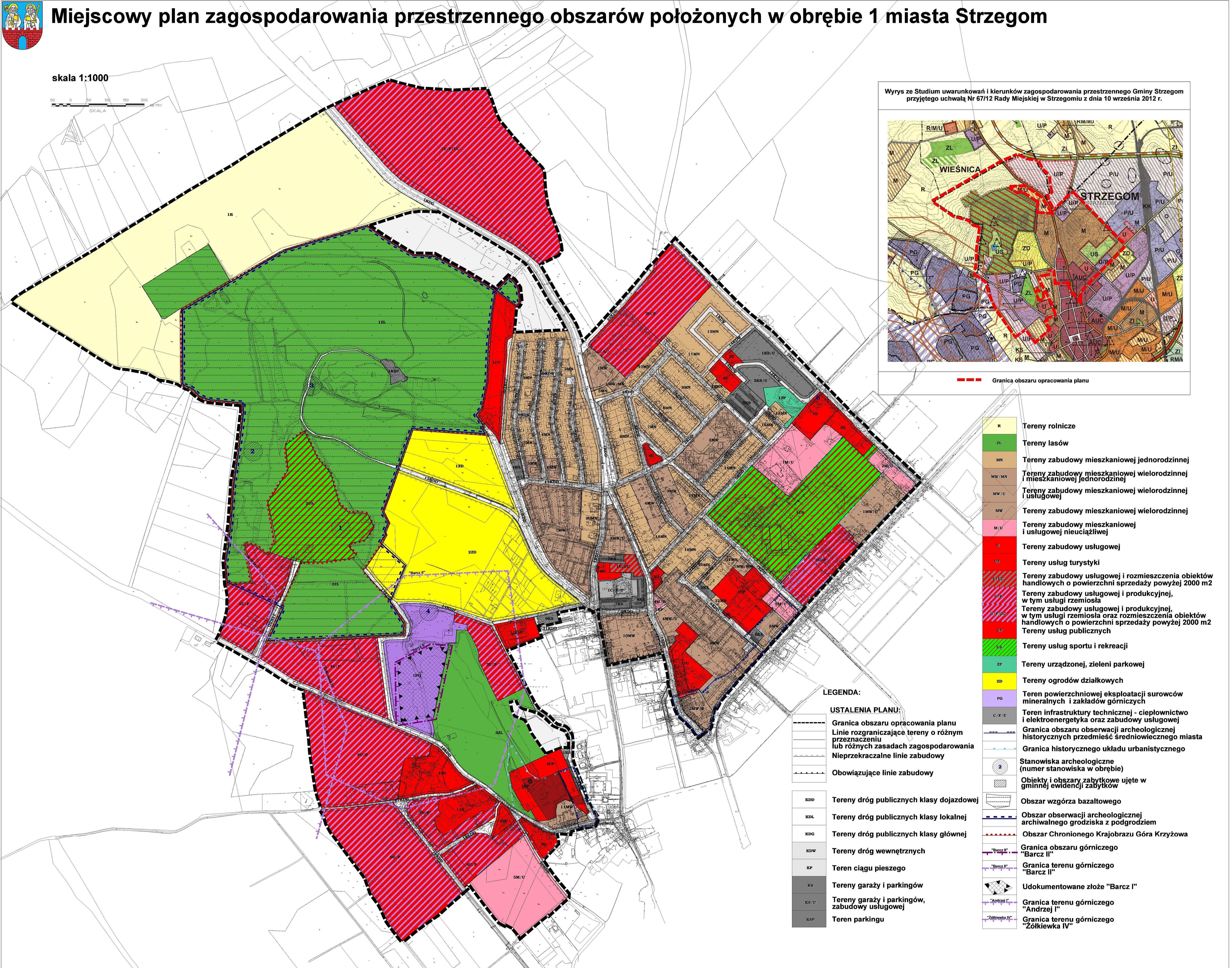
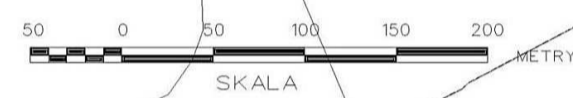
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strzegomiu

Tomasz Marczak

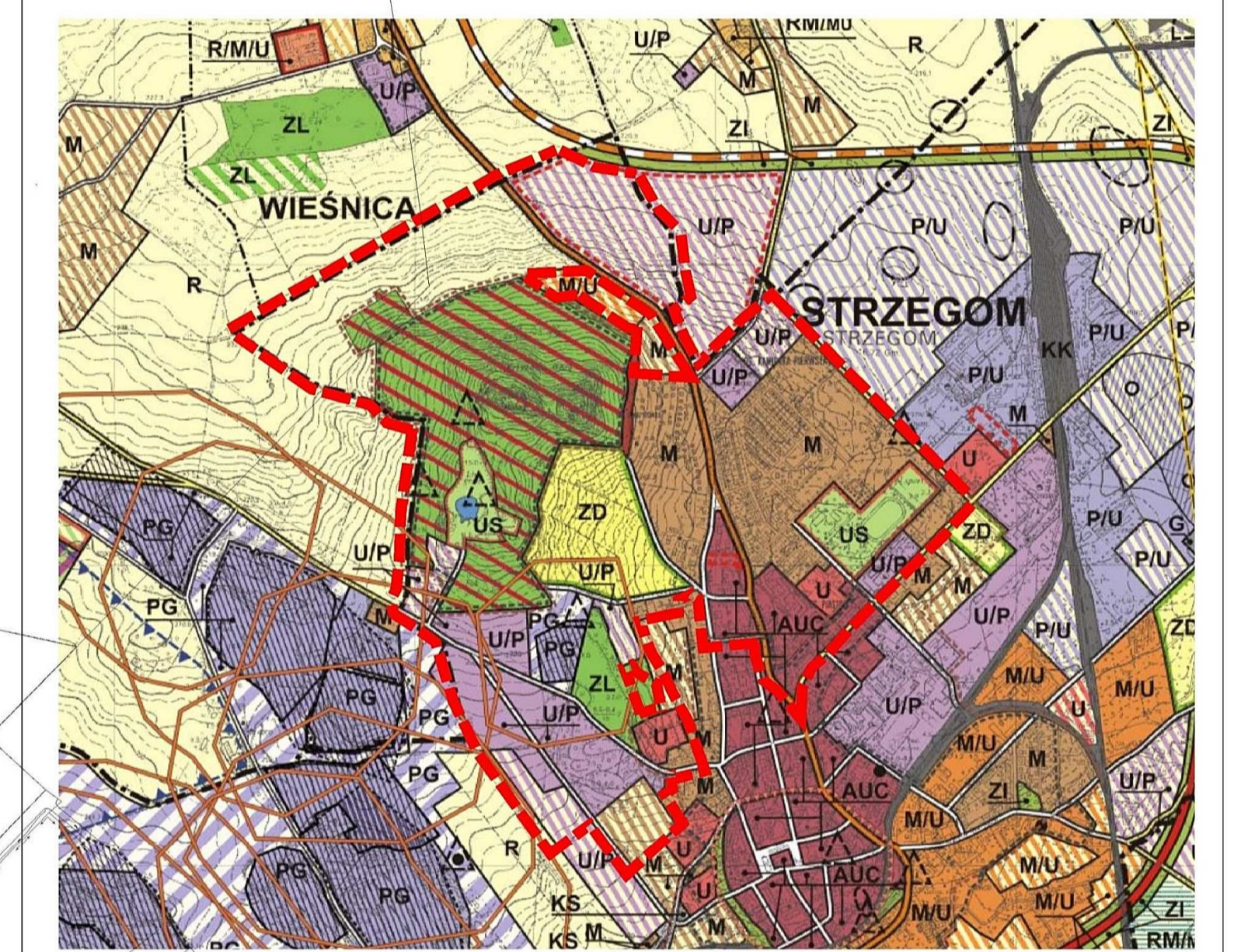


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie 1 miasta Strzegom

skala 1:1000



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzegom przyjętego uchwałą Nr 67/12 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 10 września 2012 r.



--- Granica obszaru opracowania planu

- Tereny rolnicze
- Tereny lasów
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej
- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej nieuczłajliwej
- Tereny zabudowy usługowej
- Tereny usług turystyki
- Tereny zabudowy usługowej i rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- Tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej, w tym usługi rzemiosła
- Tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej, w tym usługi rzemiosła oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- Tereny usług publicznych
- Tereny usług sportu i rekreacji
- Tereny urządzonej, zieleni parkowej
- Tereny ogrodów działkowych
- Teren powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych i zakładów górniczych
- Teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo i elektroenergetyka oraz zabudowy usługowej
- Granica obszaru obserwacji archeologicznej historycznych przedmiotów średniowiecznego miasta
- Granica historycznego układu urbanistycznego
- Stanowiska archeologiczne (numer stanowiska w obrębie)
- Obiekty i obszary zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- Obszar wzgórza bazaltowego
- Obszar obserwacji archeologicznej archaikalnego grodziska z podgroziem
- Obszar Chronionego Krajobrazu Góra Krzyżowa
- Granica obszaru górniczego "Barcz II"
- Granica terenu górniczego "Barcz II"
- Udokumentowane złoże "Barcz I"
- Granica terenu górniczego "Andrzej I"
- Granica terenu górniczego "Żółkiewka IV"

LEGENDA:

USTALENIA PLANU

- Granica obszaru opracowania planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Obowiązujące linie zabudowy
- KDD Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDL Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDG Tereny dróg publicznych klasy głównej
- KDW Tereny dróg wewnętrznych
- KP Teren ciągu pieszego
- KS Tereny garaży i parkingów
- KS/U Tereny garaży i parkingów, zabudowy usługowej
- KAP Teren parkingu

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr... Rady Miejskiej w Strzegomiu
z dnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn.zm.), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie 1 miasta Strzegom, nie zostały złożone uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr...
Rady Miejskiej w Strzegomiu
z dnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, opłat adiacenckich oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

- realizujących cele publiczne oraz sprzyjających rozwojowi gminy,
- położonych najbliżej istniejącej infrastruktury i o najdogodniejszych finansowo możliwościach jej realizacji.

Uzasadnienie

Uzasadnienie sporządza się zgodnie z wymogami z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.)

Podstawę do opracowania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie 1 miasta Strzegom** stanowiła uchwała 78/13 z dnia 23 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie 1 miasta Strzegom.

Na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) Burmistrz Strzegomia dokonał analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium stwierdzając, iż przystąpienie do opracowania planu jest zasadne, a przewidywane rozwiązania są zgodne z ustaleniami studium.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) przedstawia się:

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.

1)Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: Wymagania spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w tekście uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W tekście uchwały wymagania spełnione zapisami:

-§ 5, który określa w sposób szczegółowy funkcje terenów, wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy wynikającą z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu ruralistycznego, zgodnie z wymaganiami zasad urbanistyki i architektury,

-§ 6 dotyczącego zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

2)Walory architektoniczne i krajobrazowe: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 5, określającym szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz § 8 określającego zasady kształtowania krajobrazu;

3)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 7 określającym zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar opracowania planu nie wymagał uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;

4)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 9. Na terenie opracowania ustalono ochronę konserwatorską obszarów historycznego układu urbanistycznego, których granicę określono na rysunku planu oraz ochronę konserwatorską obszarów obserwacji archeologicznej, określonych na rysunku planu. Na terenie nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ale występują obiekty budowlane ujęte w ewidencji zabytków architektury, które plan objął ochroną ustalając wymogi konserwatorskie. W obszarze opracowania występują udokumentowane stanowiska archeologiczne objęte ochroną;

5)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 11 ust. 12 dotyczącym miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz § 11 ust. 15 dotyczącym dostosowania ciągów pieszych do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych, jak również § 7 ust. 6 dotyczącym ustalenia standardów ochrony przed hałasem;

6)Walory ekonomiczne przestrzeni: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonalne i maksymalne wykorzystanie przestrzeni. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, pod zabudowę przeznaczono w pierwszej kolejności tereny już zabudowane, posiadające pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną. Wskutek realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się kosztów wynikających z wypłaty odszkodowań, wynikających z obniżenia wartości nieruchomości lub ograniczenia korzystania z nieruchomości. Ustalone w planie ciągi infrastrukturalno –

komunikacyjne stanowią istniejące zagospodarowanie albo prowadzone są z wykorzystaniem istniejących dróg ruchu rolniczego, których właścicielem jest gmina Strzegom;

7)**Prawo własności:** Ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają prawa własności zarówno właścicieli nieruchomości jak i nieruchomości sąsiednich;

8)**Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** Elementy obronności i bezpieczeństwa państwa w planie nie występują;

9)**Potrzeby interesu publicznego:** Wymagania spełnione poprzez zachowanie spójnego układu komunikacyjnego dróg – zapewniającego dostęp do działek budowlanych na terenie;

10)**Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** Teren planu położony jest przy istniejących ciągach infrastruktury technicznej, i obejmuje zwarte układy zabudowy miasta, zabudowany, z zabudową śródmiejską i terenami rozwoju produkcji i usług. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione jest poprzez zapisy §12 określającego zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

11)**Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:** Warunek zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość składania wniosków, udostępniono projekt planu do publicznego wglądu, zorganizowano dyskusję publiczną oraz zapewniono możliwość składania uwag i wniosków do projektu planu;

12)**Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** Warunek spełniony poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Wszystkie czynności udokumentowano;

13)**Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §12. Teren położony w zwartym układzie miasta Strzegomia, w którym nie występują problemy z zaopatrzeniem w wodę;

14)**Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:** Przeznaczenie terenu pod zabudowę ustalono na podstawie zgłoszonych potrzeb z uwzględnieniem zasad określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzegom oraz ograniczeń środowiskowych w tym występowania w obszarze opracowania wysokich klas gleb. Przeznaczenie przedmiotowego terenu nie narusza interesu publicznego, nie wpływa niekorzystnie na interesy prywatne i nie powoduje niekorzystnych skutków ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz może mieć pozytywne skutki ekonomiczne i społeczne;

15)**W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

·**kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:** Teren opracowania planu stanowi zwartą zabudowę miasta i posiada dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego,

·**lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:** teren stanowi zwartą zabudowę miasta, umożliwiający dostęp do komunikacji publicznej a plan ustala nową zabudowę wyłącznie jako uzupełnienie albo uzupełnienie zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy i układu komunikacyjnego,

·**zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** Warunek zapewniony poprzez zapisy § 11 ust. 14, który nakazuje dostosować chodniki, place i ciągi piesze

do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych oraz dopuszcza lokalizowanie tras i ścieżek rowerowych,

·dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) **na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:** Nowa zabudowa wprowadzana jest w granicach struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta uzupełnia istniejącą strukturę funkcjonalno – przestrzenną, głównie w zakresie zabudowy produkcyjno – usługowej i mieszkaniowo – usługowej,

b) **na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy:** zabudowa położona jest na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o której mowa w lit. a.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Plan zgodny jest z analizą przyjętą uchwałą Nr 75/18 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 11.10.2018 r.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie skutkować obciążeniami dla budżetu gminy. Ustalone w planie ciągi infrastrukturalno – komunikacyjne stanowią istniejące zagospodarowanie albo prowadzone są z wykorzystaniem istniejących dróg, których właścicielem jest gmina Strzegom. Przeznaczenie terenu pod zabudowę wynika z bezpośredniego dostępu do istniejących ciągów komunikacyjnych i infrastrukturalnych. Wskutek realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się kosztów wynikających z wypłaty odszkodowań, wynikających z obniżenia wartości nieruchomości lub ograniczenia korzystania z nieruchomości. W skutek realizacji ustaleń planu do budżetu gminy mogą wpłynąć dochody wynikające z opłat planistycznych, wzrostu podatków od nieruchomości oraz opłaty od czynności cywilno-prawnej. W granicach opracowania planu mogą wystąpić koszty związane z realizacją infrastruktury technicznej, obciążającej budżet gminy – koszty te są niezbędne dla zapewnienia prawidłowego rozwoju zabudowy miasta.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską w Strzegomiu przedmiotowej uchwały.