Uchwała Nr XLVIII/293/06
Rady Gminy Dobromierz
z dnia 24 maja 2006 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szymanów.

Na podstawie art. 26 Ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139, z późniejszymi zmianami) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 Ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142 z 2001 r., poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz zgodnie z uchwałą nr XXVIII/206/2001 Rady Gminy Dobromierz z dnia 19 lutego 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz i uchwałą nr V/26/03 Rady Gminy Dobromierz z dnia 29.01.2003 r. w sprawie zmieniany Uchwały nr XXVIII/206/2001 Rady Gminy Dobromierz z dnia 19 lutego 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobromierz, w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717), Rada Gminy Dobromierz uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Szymanów.

2. Plan obejmuje obszar położony w granicach administracyjnych wsi, zgodnie z oznaczeniem tych granic na rysunku planu.

3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:5000 obejmujący ustalenia funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru w granicach wsi Szymanów stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

4. Plan ustala:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych,
   3) tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
   4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
   5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające te tereny,
   6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
   7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
   8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów, w tym zakazy zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz gruntów rolnych i leśnych,
   9) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów oczyszczania ścieków indywidualnych lub grupowych bądź stosowanie zbiorników bezodpływowych,
   10) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
   11) granice obszarów:
      a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
      b) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
      c) przekształceń obszarów zdegradowanych.

§ 2

1. Następujące oznaczenia graficzne rysunków są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice gminy - granice terenów objętych planem, granice ustaleń,
   2) granice wsi – granice terenów objętych planem, granice ustaleń,
   3) granice terenów, na których zachowują moc ustalenia obowiązujących planów,
   4) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych sposobach zagospodarowania,
   5) obowiązujące linie zabudowy,

6) oznaczenia literowe i cyfrowe określające przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
7) oznaczenia klasyfikacji dróg i ulic,
8) linie energetyczne wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 20 kV,
9) wodociąg przesyłowy Dn 800,

2. Następujące oznaczenia graficzne rysunków są obowiązującymi ustaleniami planu wynikającymi z przepisów szczególnych:
1) strefa ochrony konserwatorskiej „A”,
2) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
3) obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji dóbr kultury,
4) stanowiska archeologiczne,
5) strefa ochrony bezpośredniej zbiornika wody pitnej,
6) strefa ochrony pośredniej wewnętrznej zbiornika wody pitnej,
7) strefa ochrony pośredniej zewnętrznej - granica zlewni zbiornika wody pitnej,
8) pomniki przyrody,
9) granice Książańskiego Parku Krajobrazowego,
10) granice otuliny Książańskiego Parku Krajobrazowego,

3. Następujące oznaczenia graficzne rysunków stanowią informacje oraz propozycje rozwiązań do ustalenia w trybie przepisów szczególnych i nie stanowią ustaleń obowiązujących:
1) tereny narażone na zalanie,
2) granice obszarów ograniczonego użytkowania,
3) trasy ścieżek rowerowych,
4) stacje transformatorowe – istniejące i projektowane,
5) rezerwa terenu dla drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego „GP 2/2” - drogi krajowej nr 5,
6) orientacyjne linie podziału na działki.

§ 3

Ilekroć w uchwale i na rysunkach planu jest mowa o:
1. **planie -** należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz,

2. **rysunku planu** - należy przez to rozumieć dotyczący danego terenu rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,

3. **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obowiązującymi lub orientacyjnymi,

4. **przepisach szczególnych -** należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

5. **funkcji podstawowej -** należy przez to rozumieć ustalenie funkcji, które przeważa na danym terenie,

6. **funkcji dopuszczalnej -** należy przez to rozumieć ustalenie funkcji, które uzupełnia lub zastępuje w drugiej kolejności funkcję podstawową na danym terenie,

7. **funkcji tymczasowej -** należy przez to rozumieć ustalenie funkcji obowiązujące na danym terenie do czasu wprowadzenia funkcji podstawowej lub dopuszczalnej,

8. **zabudowie uzupełniającej -** należy przez to rozumieć obiekty budowlane możliwe do zlokalizowania na istniejących, zainwestowanych terenach mieszkaniowych i usługowych,

9. **wskaźniku zabudowy -** należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy budynków do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów,

10. **wskaźniku intensywności zabudowy -** należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów,

11. **obowiązującej linii zabudowy -** należy przez to rozumieć linię usytuowania podstawowej bryły budynku (nie dotyczy garaży parterowych, wysuniętych zadaszeń, przedsionków wejściowych i wykuszy),

12. **terenie zainwestowanym -** należy przez to rozumieć tereny zabudowane i zagospodarowane w całości lub w części w dniu podjęcia uchwały,

13. **terenie niezainwestowanym -** należy przez to rozumieć tereny niezabudowane i niezagospodarowane w całości lub w części w dniu podjęcia uchwały,

14. **dominantach architektonicznych -** należy przez to rozumieć obiekty lub ich fragmenty ukształtowane w sposób wyróżniający je pod względem formy i gabarytów w istniejącym układzie zabudowy i krajobrazie miejscowości,

15. **stanie istniejącym -** należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,

16. **terenie zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej -** należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych funkcji:
    1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
    2) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
    3) zabudowę mieszkaniową zagrodową,

17. **terenie usług publicznych -** należy przez to rozumieć należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane pod funkcję związaną z działalnością jednostek samorządowych i państwa oraz kościołów, obejmującą:
    1) administrację publiczną i łączność,
    2) oświatę, w tym obiekty związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
    3) opiekę społeczną (ochronę socjalną),
    4) ochronę zdrowia,
    5) działalność społeczno – kulturalną,
    6) działalność związana z obronnością i bezpieczeństwem państwa,
    7) działalność kościołów,

18. **terenie usług komercyjnych -** należy przez to rozumieć należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane pod funkcję związaną z działalnością gospodarczą, obejmującą:
    1) administrację, obsługę działalności gospodarczej (biura, banki, pośrednictwo finansowe i prawne, wynajem nieruchomości),
    2) handel detaliczny i drobny hurt,
    3) usługi organizacji politycznych i społecznych,
    4) usługi rzemiosła i drobnej wytwórczości,
    5) usługi agroturystyki, hotelarstwa i turystyki,
    6) usługi kultury, gastronomii i rozrywki,
    7) usługi edukacyjne i badawczo – rozwojowe,
    8) usługi ochrony zdrowia,

19. **terenie usług sportu i rekreacji -** należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane pod jedną z niżej wymienionych funkcji:
    1) boiska sportowe,
    2) baseny kąpielowe,

20. **terenie urządzeń obsługi i produkcji rolnej -** należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane pod funkcję związaną z działalnością rolniczą, obejmującą:
    1) produkcję rolną,
    2) hodowlę oraz ubój zwierząt,
    3) spółdzielnie i kółka rolnicze,
    4) bazy gospodarcze,
    5) magazyny produktów rolnych i środków ochrony roślin,

21. **terenie upraw ogrodniczych -** należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane pod funkcję związaną z działalnością rolniczą, obejmującą:
    1) uprawy i sprzedaż roślin szklarniowych,
    2) uprawy i sprzedaż drzew i krzewów ozdobnych,

3) uprawy i sprzedaż materiałów ogrodniczych,

22. **terenie przemysłu i działalności gospodarczej -** należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych funkcji:
    1) produkcja i rzemiosło uciążliwe,
    2) produkcja i rzemiosło związane z przemysłem wydobywczym,
    3) magazyny, składy, hurtownie,
    4) bazy, zaplecza techniczne gospodarki komunalnej, budownictwa, rolnictwa i transportu,
    5) usługi komercyjne.

Rozdział 2
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów. Granice rehabilitacji terenów istniejącej zabudowy i obszarów zdegradowanych. Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

§ 4

1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:
    1) tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
    2) tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **Up**,
    3) tereny usług komercyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem **Uk**,
    4) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem **Us**,
    5) tereny urządzeń obsługi i produkcji rolnej oznaczone na rysunku planu symbolem **RH**,
    6) tereny upraw ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolem **RO**,
    7) tereny przemysłu i działalności gospodarczej oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**,
    8) tereny urządzeń infrastruktury technicznej:
        a) odprowadzania i oczyszczania ścieków oznaczone na rysunku planu symbolem **NO**,
    9) tereny lasów ochronnych, zadrzewień i dolesień oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**,
    10) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**,
    11) tereny cmentarzy oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**,
    12) tereny gruntów rolnych bez prawa zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem **RP**,
    13) tereny wód otwartych oznaczone na rysunku planu symbolem **w**,
    14) tereny komunikacji kołowej o klasie dróg:
        a) głównych ruchu przyspieszonego oznaczonych na rysunku planu symbolem **„GP”**,
        b) zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolem **”Z”**,
        c) dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **”D”**,
    15) tereny komunikacji samochodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**,
    16) tereny ulic pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolem **KJ**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 wprowadza się dodatkowe oznaczenia cyfrowe wyodrębniające tereny o różnych ustaleniach dotyczących funkcji i zasad zagospodarowania oraz oznaczenia graficzne odnoszące się do szczególnych warunków zagospodarowania.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady zagospodarowania obejmujące następujące, w zależności od potrzeb, obowiązujące ustalenia regulacyjne:
    1) funkcje dopuszczalne, lub szczegółowy zakres funkcji,
    2) warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
    3) szczególne warunki zagospodarowania terenu,
    4) zasady podziału na działki budowlane.

4. Szczegółowe zasady zagospodarowania odniesione do terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczające i opisanymi właściwymi symbolami literowymi i cyfrowymi zawarte są w Rozdziale 8.

5. Tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunkach planu linie rozgraniczające obowiązujące i orientacyjne.

6. Orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania mogą zostać zmienione w stosunku do linii oznaczonych na rysunkach planu:
   do 5 m – jeżeli są liniami rozgraniczającymi ulic,
   do 10 m – w pozostałych przypadkach.

7. W przypadku zmiany orientacyjnych linii rozgraniczających ulic należy odpowiednio zmienić położenie obowiązujących linii zabudowy ustalonych wzdłuż tych ulic.

8. W przypadku braku dla wydzielonych terenów ustaleń regulacyjnych w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady zagospodarowania dla nich wynikają z przepisów szczególnych.

§ 5

1. Plan wyznacza następujące tereny rehabilitacji i przekształceń istniejącej zabudowy i obszarów zdegradowanych:
   1) tereny dawnych pałacowych zabudowań gospodarczych.

2. Plan wyznacza następujące tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej:
   1) tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem **MN 2**.

Rozdział 3
Zasady tymczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 6

1. Plan dopuszcza utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustaleń planu, przy spełnieniu następujących warunków:
   1) uciążliwości tych funkcji dla środowiska przyrodniczego i mieszkańców sprowadzone zostaną do wielkości wynikających z obowiązujących przepisów,
   2) istniejące parametry powierzchni i intensywności zabudowy oraz wielkości działek związane z istniejącą funkcją nie zostaną powiększone, z wyłączeniem powiększenia działek na cele realizacji punktu 3,
   3) w granicach działek tych funkcji zostanie zapewniona odpowiednia ilość miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i gości. Dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, uwzględnienie w bilansie przyulicznych miejsc postojowych.

2. Dla potrzeb czasowego zagospodarowania terenów dopuszcza się wykorzystanie istniejących oraz lokalizację nowych następujących tymczasowych obiektów budowlanych:
   1) parterowych pawilonów i kiosków o powierzchni zabudowy do 20 m²,
   2) obiektów związanych z okolicznościowymi festynami i uroczystościami zlokalizowanymi na czas trwania uroczystości.

3. Istniejąca tymczasowa zabudowa nie spełniająca wymogów niniejszej uchwały podlega rozbiórce w terminie do 5 lat od daty wejścia uchwały w życie lub po upływie, określonych w umowach, terminach dzierżawy.

Rozdział 4
Zasady kształtowania układu komunikacyjnego.

§ 7

1. Przebieg oraz klasyfikację dróg i ulic określają rysunki planu oraz uchwała.

2. Podstawowy układ komunikacji drogowej tworzą:
   1) droga krajowa o klasie technicznej głównej ruchu przyspieszonego **"GP"**:
      a) nr 5 relacji Bolków – Strzegom,
   2) drogi powiatowe o klasie technicznej zbiorczej **"Z"**:
      a) nr 45 263 relacji Świebodzice – Dobromierz - Jugowa,
      b) nr 45 266 relacji Modlęcin – Szymanów - droga krajowa nr 34.

3. Obsługujący układ komunikacji drogowej tworzą:
   1) drogi i ulice o klasie technicznej dojazdowej **"D"**, w tym drogi gminne,
   2) drogi i ulice pieszo – jezdne **"KJ".**

4. W obrębie przekroju ulicznego należy lokalizować, dostosowane do klasy technicznej ulicy, następujące elementy:
   1) jezdnie,
   2) chodniki,

3) ścieżki rowerowe (w zależności od potrzeb),
4) pasy zieleni z zadrzewieniami (szpalery),
5) miejsca postojowe,
6) sieci infrastruktury technicznej.

5. Minimalna szerokość jezdni winna wynosić:
   1) ulica główna ruchu przyspieszonego: 7,0 m,
   2) ulica zbiorcza: 6,0 m,
   3) ulica dojazdowa: 3,0 m na terenie zabudowy i 5,0 m poza terenem zabudowy,
   4) ulica pieszo – jezdna: 4,5 m.

6. Minimalna szerokość linii rozgraniczających winna wynosić:
   1) ulica główna ruchu przyspieszonego: 30 m na terenie zabudowy i 25 m poza terenem zabudowy,
   2) ulica zbiorcza: 20 m na terenie zabudowy i poza terenem zabudowy,
   3) ulica dojazdowa: 10 m na terenie zabudowy i 15 m poza terenem zabudowy.

7. Dla nowych terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, oznaczonych symbolem **„MN 2”**, wyznaczanych wzdłuż drogi klasy GP dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w oparciu o mapy akustyczne przy spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych.

8. Odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni dla nowoprojektowanej zabudowy winna wynosić:
   1) ulica zbiorcza: 8 m na terenie zabudowy, 20 m poza terenem zabudowy,
   2) ulica dojazdowa: 6 m na terenie zabudowy i 15 m poza terenem zabudowy,
   3) ulica pieszo – jezdna: 6 m.

9. Zaleca się budowę i modernizację ulic dojazdowych oraz ciągów pieszo – jezdnych zgodnie z zasadami ruchu uspokojonego.

10. Ustala się następujące tereny do wytyczenia ścieżek rowerowych:
    1) ciąg drogi **„Z”** na odcinku Serwinów - Szymanów,
    2) ciąg drogi **„Z”** w Szymanowie do drogi oznaczonej symbolem **„GP”**,
    3) tereny poza pasem drogowym wschodniej strony drogi oznaczonej symbolem **„GP”**, na odcinku od Siodłkowic do Dobromierza.

11. W obrębie linii rozgraniczających dróg należy zachować następujące zasady kształtowania zieleni:
    1) przy modernizacji dróg istniejącą zieleń należy zachować w maksymalnym stopniu,
    2) w ciągach dróg klasy **„GP”** i **„Z”** lokalizować, za zgodą zarządcy drogi, pasy zieleni izolacyjnej.

12. W obrębie linii rozgraniczających dróg zabrania się lokalizowania obiektów ograniczających bezpieczeństwo ruchu. Lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych wymaga zgody zarządcy drogi.

13. Wprowadza się zakaz lokalizowania nowych wjazdów bramowych bezpośrednio z drogi klasy **„GP”**.

§ 8

1. Dla realizacji w przyszłości rozbudowy i podnoszenia standardu dróg wyznacza się rezerwę terenu:
   1) na podniesienie klasy drogi krajowej nr 5 z **„GP”** do **„GP 2/2”** o szerokości linii rozgraniczających 40 m, poprzez dobudowę drugiej jezdni po wschodniej stronie odcinka Dobromierz – Szymanów i po zachodniej stronie odcinka Szymanów – granica gminy,
2. Rezerwowane tereny pozostają w użytkowaniu zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, z wykluczeniem wprowadzania nowych obiektów budowlanych mogących kolidować z przyszłym zagospodarowaniem.

§ 9

1. W granicach działek budowlanych należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych.

2. Minimalną liczbę miejsc postojowych na działkach budowlanych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:
   1) na terenach zabudowy mieszkaniowej - 1 m.p. / 1 mieszkanie,

2) na terenach usług publicznych:
   a) kościoły, - 1 m.p. / 20 miejsc,
   b) biblioteki, domy kultury - 1 m.p. / 20 użytkowników,
   c) biura, urzędy - 1 m.p. / 50 m² p.u.,
   d) obiekty sportowo - rekreacyjne - 1 m.p. / 10 użytkowników,
   e) szkoły - 1 m.p. / 10 pracowników,
   f) przychodnie zdrowia - 1 m.p. / 100 m² p.u.,
3) na terenach usług komercyjnych:
   a) obiekty handlowe - 1 m.p. / 50 m² p.u.,
   b) bary, restauracje - 1 m.p. / 10 miejsc konsumpcyjnych,
   c) obiekty rzemieślnicze - 1 m.p. / 20 użytkowników
   d) biura, urzędy - 1 m.p. / 50 m² p.u.,
   e) hotele - 1 m.p. / 5 łóżek

3. Dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, uwzględnienie w bilansie przyulicznych miejsc postojowych.

Rozdział 5
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 10

1. Ustala się dostawę wody do celów komunalnych z istniejących systemów wodociągowych.

2. Dopuszcza się utrzymanie i rozwój indywidualnych rozwiązań zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków do czasu realizacji gminnych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych. Rozwiązania te powinny spełniać wymogi sanitarne i ochrony środowiska wynikające z aktualnych przepisów.

3. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie usuwania i utylizacji odpadów stałych:
   1) składowanie czasowe odpadów wyłącznie w miejscach gromadzenia odpadów stałych zlokalizowanych zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego,
   2) przewidzieć możliwość segregacji odpadów w miejscach czasowego ich gromadzenia,
   3) wywóz odpadów z miejsc czasowego składowania do zakładu utylizacji odpadów komunalnych.

4. Ustala się zaopatrzenie energetyczne z sieci i urządzeń przedsiębiorstw energetycznych zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami.

5. Dopuszcza się dostawę energii elektrycznej z indywidualnych i niekonwencjonalnych źródeł.

6. Ustala się ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze zasilane energią elektryczną, paliwem stałym, paliwem płynnym, gazem płynnym, przy spełnieniu wymogów sanitarnych, ochrony środowiska oraz ochrony interesu osób trzecich.

7. Ustala się obsługę telefoniczną z sieci przedsiębiorstw telekomunikacyjnych.

§ 11

1. Ustala się rozbudowę istniejących systemów wodociągowych i połączenie ich w jeden system obejmujący całą gminę, oparty na ujęciu powierzchniowym wody ze zbiornika w Dobromierzu i stacji uzdatniania wody w Dobromierzu.

2. Ustala się uporządkowanie gospodarki ściekowej, z uwagi na konieczność ochrony zlewni zbiornika wody pitnej w Dobromierzu i zlewni rzeki Nysy Szalonej, będącej źródłem wody pitnej. Ustala się budowę nowych systemów kanalizacyjnych.

3. Ustala się możliwość dostawy gazu ziemnego do celów gospodarczych i grzewczych poprzez budowę sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, z uwzględnieniem następujących przedsięwzięć:
   1) budowę stacji redukcyjno – pomiarowych,
   2) budowę gazociągu wysokiego ciśnienia,
   3) budowę sieci rozdzielczej niskiego i średniego ciśnienia.

4. Ustala się rozbudowę istniejących sieci elektroenergetycznych z uwzględnieniem następujących przedsięwzięć:
   1) budowę stacji transformatorowych 20/0,4 kV,
   2) budowę nowych linii średniego napięcia 20 kV oraz modernizację i skablowanie istniejących,
   3) budowę linii niskiego napięcia i przyłączy.

§ 12

1. Układ nowych oraz zakres rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w oparciu o programy i koncepcje rozbudowy poszczególnych rodzajów sieci lub w oparciu o rozwiązania zawarte w projektach budowlanych poszczególnych przedsięwzięć.

2. W obszarze istniejącego zainwestowania oraz rozwoju przestrzennego nowe sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w istniejących i projektowanych pasach ulic, dróg, placów i ciągów pieszych oraz w ciągach nie wydzielonych dróg wewnętrznych.

3. Dopuszcza się sytuowanie sieci poza pasami ulic, dróg, placów i ciągów pieszych w przypadkach koniecznych, wymuszonych konfiguracją terenu i istniejącym zainwestowaniem.

4. Plan adaptuje istniejące sieci infrastruktury technicznej (rurociągi i linie energetyczne oraz współpracujące z nimi urządzenia) z zachowaniem następujących warunków:
   1) zapewnić dostęp do celów eksploatacyjnych i modernizacyjnych,
   2) wykluczyć lokalizację zabudowy w obszarze zapewniającym ochronę i prawidłową eksploatację sieci – zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, warunkami technicznymi oraz wydanymi decyzjami,
   3) dokonać każdorazowych uzgodnień z zarządcą sieci wszelkich lokalizacji nowych zamierzeń przewidzianych w ich sąsiedztwie.

5. Dla sieci energetycznych wysokiego napięcia 110 kV proponuje się wyznaczenie obszaru ograniczonego użytkowania o szerokości 14,5 m od osi sieci. W granicach tego obszaru wyklucza się lokalizację zabudowy.

Rozdział 6
Szczególne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska kulturowego.

§ 13

1. Ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów szczególnych podlegają:
   1) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:
   2) tereny objęte strefą ochrony konserwatorskiej „A”, w tym wpisane do rejestru zabytków:
   3) udokumentowane stanowiska archeologiczne,
   4) obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji dóbr kultury nie wpisanych do rejestru zabytków.

§ 14

1. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „A”:
   1) wszelkie działania winny być podporządkowane rygorom konserwatorskim i zmierzać do:
      - zachowania i rewaloryzacji historycznego układu przestrzennego i komponowanej zieleni,
      - konserwacji zachowanych, głównych elementów historycznego układu,
      - usunięcia elementów uznanych za zniekształcające założenia historyczne i odtworzenia elementów zniszczonych, w oparciu o szczegółowe warunki określone każdorazowo przez służbę konserwatorską,
      - dostosowania nowej funkcji poszczególnych obiektów zabytkowych do dawnego ich przeznaczenia m.in. poprzez stworzenie nowych programów funkcjonalnych i eliminację funkcji uciążliwych,
      - usuwania elementów dysharmonizujących,
      - dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, materiału, nawiązując formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej.
   2) zespół pałacowo-parkowe, mimo podziału funkcjonalnego, należy kształtować w sposób zapewniający historyczną integralność założenia,

3) wszelkie działania inwestycyjne oraz zmiany podziałów nieruchomości wymagają pisemnej zgody Państwowej Służby Ochrony Zabytków,
4) obszar zawarty w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „A" należy traktować jako strefę obserwacji archeologicznej. Obowiązuje w niej wymóg konsultowania i uzgadniania z Państwową Służbą Ochrony Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie prowadzenia prac ziemnych.

2. Dla terenów lasów ochronnych i zadrzewień opisanych w planie symbolem **RL** zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „A" ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania:
1) kształtowanie układu kompozycyjnego zgodnie z historyczną funkcją parków przypałacowych lub przydworskich,
2) zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych oraz zmiany przestrzennych założeń parkowych,
3) uzupełniania nasadzeń oraz elementów małej architektury,
4) wszelkie działania inwestycyjne, w tym wycinanie lub przycinanie drzew oraz nasadzanie nowych, wymagają pisemnej zgody Państwowej Służby Ochrony Zabytków.

3. W obiektach budowlanych i na obszarach wpisanych do rejestru zabytków wszelkie prace budowlane, zmiany własności, podziały nieruchomości, zmiany sposobu użytkowania wymagają zezwolenia Państwowej Służby Ochrony Zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Wszelkie prace budowlane w obiektach zabytkowych ujętych w ewidencji dóbr kultury nie wpisanych do rejestru zabytków, oraz na terenach, na których występują udokumentowane stanowiska archeologiczne, wolno prowadzić po uzyskaniu opinii Państwowej Służby Ochrony Zabytków.

5. Obiekty zabytkowe położone poza obszarami wymienionymi w § 13 podlegają ochronie zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 7
Szczególne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego, w tym wynikające z zagrożenia terenów na zalanie, z ochrony obszaru Książańskiego Parku Krajobrazowego i z ochrony zbiornika wody „Dobromierz".

§ 15

1. Ustala się ochronę pomników przyrody.

2. Ustala się ochronę występującej szaty roślinnej występującej w następujących formach:
1) zespołów lasów ochronnych i zadrzewień,
2) zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych,
3) zieleni związanej z ekosystemem cieków wodnych i zbiorników,
4) założeń parkowych i ogrodowych,
5) zespołów zieleni towarzyszącej zabudowie, ciągom komunikacyjnym oraz terenom przemysłowym.

§ 16

1. Tereny usytuowane w granicach obszarów narażonych na zalanie, oznaczonych na rysunkach planu, podlegają ochronie wynikającej z przepisów szczególnych.

2. Przy budowie nowych obiektów budowlanych usytuowanych w granicach obszarów narażonych na zalanie, oznaczonych na rysunkach planu, należy uwzględnić uwarunkowania określone w specjalistycznych opracowaniach wykonanych zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony przeciwpowodziowej.

3. Przy modernizacji i remoncie istniejących obiektów budowlanych usytuowanych w granicach obszarów narażonych na zalanie należy zapewnić wprowadzanie zabezpieczeń przed wodami powodziowymi.

4. Celem uzyskania pozwolenia na budowę i akceptacji zgłoszenia modernizacji obiektów, o których mowa w pkt 1 i 2, niezbędne jest uzgodnienie w/w inwestycji z odpowiednimi organami gospodarki wodnej oraz właściwym komitetem przeciwpowodziowym.

§ 17

1. Ustala się ochronę obszaru położonego w granicach i otulinie Książańskiego Parku Krajobrazowego oznaczonych na rysunkach planu, ustalonych w trybie przepisów szczególnych.

2. Przy wszelkiej działalności inwestycyjnej na obszarze położonym w granicach i w otulinie Książańskiego Parku Krajobrazowego, należy uwzględnić zasady zagospodarowania terenów wynikające z ustaleń realizacyjnych planu ochrony Książańskiego Parku Krajobrazowego, (rozporządzenie nr 5/96 Wojewody Wałbrzyskiego z 26.03.1996 r. w sprawie zatwierdzenia planu ochrony Książańskiego Parku Krajobrazowego w województwie wałbrzyskim (Dz. Urz. Woj. Wałbrz. Nr 3, poz. 11 z 9.04.1996 r.).

§ 18

1. Ustala się ochronę obszaru położonego w granicach strefy ochrony sanitarnej bezpośredniej i pośredniej dla ujęcia wód na zbiorniku Dobromierz, w granicach linii brzegowej oraz zlewni oznaczonych na rysunkach planu, ustalonych w trybie przepisów szczególnych.

2. Zbiornik wody „Dobromierz" w granicach linii brzegowej łącznie z terenem zakładu uzdatniania wody stanowią ujęcie wody pitnej i podlegają ścisłej ochronie sanitarnej.

3. W granicach strefy ochrony sanitarnej bezpośredniej i pośredniej należy uwzględnić zasady zagospodarowania terenów oraz wszelkie zakazy i ograniczenia wynikające z ustaleń Decyzji ustanawiającej strefy ochrony sanitarnej dla ujęcia wód na zbiorniku Dobromierz (Decyzja znak OŚ. IV-6210/139/98 z dnia 06.11.1998 r.)

§ 19

1. Na obszarze objętym planem zakazuje się składowania i unieszkodliwiania odpadów. Lokalizacje miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budowlanej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Prowadzona działalność usługowo – produkcyjna nie może powodować uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludności, a jej ewentualne oddziaływanie nie może wykraczać poza granice działki, na których zlokalizowany jest obiekt.

3. Dla obiektów obsługi komunikacji ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez separatory.

Rozdział 8
Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 20

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	**MN 1** Tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej - istniejącej
Treść ustaleń:	
Funkcja dopuszczalna	1. Usługi publiczne i komercyjne: 1) istniejące – do zachowania, pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do poziomów ustalonych w obowiązujących przepisach i normach, 2) projektowane – wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane, nie przekraczające 50% powierzchni użytkowej budynku. 2. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – wyłącznie jako istniejąca, do zachowania i adaptacji.
Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	1. Rozbudowa i przebudowa istniejących budynków mieszkalnych oraz budowa nowych z zachowaniem następujących warunków: 1) linia zabudowy – wyznaczona przez istniejące obiekty lub zgodnie z § 7, pkt 9, 2) maksymalny wskaźnik zabudowy - 0,17, 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,42, 4) maksymalna wysokość zabudowy – wyznaczona wysokością okapu i kalenicy istniejących budynków, z tolerancją do 3 m w poszczególnych ciągach zabudowy, 5) dachy strome o symetrycznym układzie połaci dachowych, 6) charakterem architektury nawiązać do cech regionalnych występujących na danym terenie. 2. Możliwość lokalizowania parterowych garaży i obiektów gospodarczych pod warunkiem nie przekroczenia maksymalnego wskaźnika zabudowy. 3. Lokalizacja garaży w linii zabudowy budynków mieszkalnych z tolerancją do 1 m. 4. Niezbędna lokalizacja w granicach działki miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 8.
Zasady podziału na działki budowlane	1. Zasady podziału na działki winny spełniać warunki wynikające z przepisów szczególnych. 2. Minimalna wielkość działki powinna wynikać ze wskaźników wykorzystania terenu określonych w warunkach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu	1. Tereny i obiekty podlegające ochronie i wskazane do objęcia ochroną wynikającą z potrzeby ochrony środowiska kulturowego podlegają zasadom określonym w rozdz. 6. 2. Tereny i obiekty wskazane do objęcia ochroną wynikającą z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego podlegają zasadom określonym w § 15 i § 19. 3. Tereny narażone na zalanie podlegają zasadom określonym w § 16. 4. Tereny i obiekty położone na terenach ochrony obszaru Książańskiego Parku Krajobrazowego podlegają zasadom określonym w § 17. 5. Tereny i obiekty położone na terenach ochrony zbiornika wody „Dobromierz” podlegają zasadom określonym w § 18.

§ 21

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	**MN 2** Tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej - projektowanej
Treść ustaleń:	
Funkcja dopuszczalna	Usługi publiczne i komercyjne - wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane, nie przekraczające 50% powierzchni użytkowej budynku.
Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	1. Budowa budynków mieszkalnych z zachowaniem następujących warunków: 1) linia zabudowy – wyznaczona zgodnie z § 7 pkt.8, 2) maksymalny wskaźnik zabudowy - 0,17, 3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje i poddasze użytkowe, z tolerancją dla wysokości kalenicy do 3 m w poszczególnych ciągach zabudowy, 4) dachy strome o symetrycznym układzie połaci dachowych, 5) charakterem architektury nawiązać do cech regionalnych występujących na danym terenie. 2. Możliwość lokalizowania parterowych garaży i obiektów gospodarczych pod warunkiem nie przekroczenia maksymalnego wskaźnika zabudowy. 3. Lokalizacja garaży w linii zabudowy budynków mieszkalnych z tolerancją do 2 m. 4. Niezbędna lokalizacja w granicach działki miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 9.
Zasady podziału na działki budowlane	1. Zasady podziału na działki winny spełniać warunki wynikające z przepisów szczególnych. 2. Minimalna wielkość działki powinna wynikać ze wskaźników wykorzystania terenu określonych w warunkach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu	1. Tereny i obiekty podlegające ochronie i wskazane do objęcia ochroną wynikającą z potrzeby ochrony środowiska kulturowego podlegają zasadom określonym w rozdz. 6. 2. Tereny i obiekty wskazane do objęcia ochroną wynikającą z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego podlegają zasadom określonym w § 15 i § 19. 3. Tereny narażone na zalanie podlegają zasadom określonym w § 16. 4. Tereny i obiekty położone na terenach ochrony obszaru Książańskiego Parku Krajobrazowego podlegają zasadom określonym w § 17. 5. Tereny i obiekty położone na terenach ochrony zbiornika wody „Dobromierz” podlegają zasadom określonym w § 18.

§ 22

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	**Up** Tereny usług publicznych
Treść ustaleń:	
Funkcja dopuszczalna	1. Funkcja mieszkaniowa: – wyłącznie jako wbudowana, nie przekraczająca 25 % powierzchni użytkowej. 2. Zieleń parkowa i izolacyjna, place i ciągi piesze. 3. Urządzenia infrastruktury technicznej.
Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	1. Rozbudowa i przebudowa istniejących obiektów budowlanych oraz budowa nowych z zachowaniem następujących warunków: 1) linia zabudowy – wyznaczona przez istniejące obiekty lub zgodnie z § 7, pkt 8, 2) maksymalny wskaźnik zabudowy projektowanej - 0,4, 3) maksymalna wysokość zabudowy – wyznaczona wysokością okapu i kalenicy istniejących budynków, z tolerancją do 3 m w poszczególnych ciągach zabudowy, 4) dachy strome o symetrycznym układzie połaci dachowych, w przypadku sal sportowych dopuszcza się dachy mansardowe, 5) charakter architektury - wynika z funkcji; w miarę możliwości nawiązać do cech regionalnych występujących na danym terenie. 2. Zapewnić przebiegi ciągów pieszych ogólnodostępnych oraz wewnętrznych dojazdów związanych z obsługą zabudowy. 3. Możliwość lokalizowania garaży i obiektów gospodarczych w sąsiedztwie zabudowy pod warunkiem nie przekroczenia maksymalnego wskaźnika zabudowy. 4. Niezbędna lokalizacja w granicach działki miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 9.
Zasady podziału na działki budowlane	1. Zasady podziału na działki winny spełniać warunki wynikające z przepisów szczególnych. 2. Minimalna wielkość działki powinna wynikać ze wskaźników wykorzystania terenu określonych w warunkach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu	1. Tereny i obiekty podlegające ochronie i wskazane do objęcia ochroną wynikającą z potrzeby ochrony środowiska kulturowego podlegają zasadom określonym w rozdz. 6. 2. Tereny i obiekty wskazane do objęcia ochroną wynikającą z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego podlegają zasadom określonym w § 15 i § 19. 3. Tereny narażone na zalanie podlegają zasadom określonym w § 16. 4. Tereny i obiekty położone na terenach ochrony obszaru Książańskiego Parku Krajobrazowego podlegają zasadom określonym w § 17. 5. Tereny i obiekty położone na terenach ochrony zbiornika wody „Dobromierz” podlegają zasadom określonym w § 18.

§ 23

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	**Uk** Tereny usług komercyjnych
Treść ustaleń:	
Funkcja dopuszczalna	1. Funkcja mieszkaniowa: – nie przekraczająca 25 % powierzchni użytkowej. 2. Funkcja produkcyjna – nie stanowiąca zagrożenia dla funkcji mieszkalnej. 3. Zieleń parkowa i izolacyjna, place i ciągi piesze. 4. Urządzenia infrastruktury technicznej.
Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	1. Rozbudowa i przebudowa istniejących obiektów budowlanych oraz budowa nowych z zachowaniem następujących warunków: 1) linia zabudowy – wyznaczona przez istniejące obiekty lub zgodnie z § 7, pkt 8, 2) maksymalny wskaźnik zabudowy projektowanej usługowej - 0,4, 3) maksymalny wskaźnik zabudowy projektowanej usługowej – mieszkaniowej - 0,3, 4) maksymalna wysokość zabudowy – wyznaczona wysokością okapu i kalenicy istniejących budynków, z tolerancją do 3 m w poszczególnych ciągach zabudowy, 5) dachy strome o symetrycznym układzie połaci dachowych, w przypadku obiektów sportowych dopuszcza się dachy mansardowe, 6) charakter architektury - wynika z funkcji; w miarę możliwości nawiązać do cech regionalnych występujących na danym terenie. 2. Zapewnić przebiegi ciągów pieszych ogólnodostępnych oraz wewnętrznych dojazdów związanych z obsługą zabudowy. 3. Możliwość lokalizowania garaży i obiektów gospodarczych w sąsiedztwie zabudowy pod warunkiem nie przekroczenia maksymalnego wskaźnika zabudowy. 4. Niezbędna lokalizacja w granicach działki miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 9.
Zasady podziału na działki budowlane	1. Zasady podziału na działki winny spełniać warunki wynikające z przepisów szczególnych. 2. Minimalna wielkość działki powinna wynikać ze wskaźników wykorzystania terenu określonych w warunkach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu	1. Tereny i obiekty wskazane do objęcia ochroną wynikającą z potrzeby ochrony środowiska kulturowego podlegają zasadom określonym w rozdz. 6. 2. Tereny i obiekty wskazane do objęcia ochroną wynikającą z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego podlegają zasadom określonym w § 15. 3. Tereny narażone na zalanie podlegają zasadom określonym w § 16. 4. Tereny i obiekty położone na terenach ochrony obszaru Książańskiego Parku Krajobrazowego podlegają zasadom określonym w § 17. 5. Tereny i obiekty położone na terenach ochrony zbiornika wody „Dobromierz” podlegają zasadom określonym w § 18.

§ 24

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	**Us** Tereny usług sportu i rekreacji
Treść ustaleń:	
Funkcja dopuszczalna	Usługi gastronomii.
Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	1. Budowa nowych obiektów budowlanych z zachowaniem następujących warunków: 1) linia zabudowy –zgodnie z § 7, pkt 8, 2) maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja do 5 m wysokości, 3) dachy strome o symetrycznym układzie połaci dachowych, w przypadku obiektów sportowych dopuszcza się dachy mansardowe, 4) charakter architektury - wynika z funkcji; w miarę możliwości nawiązać do cech regionalnych występujących na danym terenie. 2. Niezbędna lokalizacja w granicach działki miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 9.
Zasady podziału na działki budowlane	Zasady podziału na działki winny spełniać warunki wynikające z przepisów szczególnych.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu	1. Tereny narażone na zalanie podlegają zasadom określonym w § 16. 2. Tereny i obiekty położone na terenach ochrony obszaru Książańskiego Parku Krajobrazowego podlegają zasadom określonym w § 17. 3. Tereny i obiekty położone na terenach ochrony zbiornika wody „Dobromierz” podlegają zasadom określonym w § 18.

§ 25

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	**RH** Tereny urządzeń obsługi i produkcji rolnej
Treść ustaleń:	
Szczegółowe przeznaczenie terenów	1. Hodowla drobiu i zwierząt. 2. Przetwórstwo rolne.
Funkcja dopuszczalna	1. Funkcja **RO**. 2. Funkcja mieszkaniowa: – zabudowa jednorodzinna na potrzeby właściciela terenu (dom właściciela). 3. Funkcja usług handlu – sprzedaż produkowanego asortymentu. 4. Urządzenia infrastruktury technicznej.
Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	1. Powierzchnia zabudowy obiektów i urządzeń funkcji dopuszczalnej do 20% powierzchni terenu. 2. Rozbudowa i przebudowa istniejących obiektów budowlanych oraz budowa nowych z zachowaniem następujących warunków: 1) linia zabudowy – wyznaczona przez istniejące obiekty lub zgodnie z § 7, pkt 8, 2) charakter architektury - wynika z funkcji; w miarę możliwości nawiązać do cech regionalnych występujących na danym terenie. 3. Niezbędna lokalizacja w granicach działki miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu	1. Tereny i obiekty wskazane do objęcia ochroną wynikającą z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego podlegają zasadom określonym w § 15. 2. Tereny narażone na zalanie podlegają zasadom określonym w § 16.

§ 26

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	**RO** Tereny upraw ogrodniczych
Treść ustaleń:	
Szczegółowe przeznaczenie terenów	1. Ziemne uprawy warzywne. 2. Sady. 3. Uprawy szklarniowe z zapleczem technicznym. 4. Stawy hodowlane.
Funkcja dopuszczalna	1. Funkcja **RH**. 2. Funkcja mieszkaniowa: – zabudowa jednorodzinna na potrzeby właściciela terenu (dom właściciela). 3. Funkcja usług handlu. 4. Urządzenia infrastruktury technicznej.
Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	1. Powierzchnia zabudowy obiektów i urządzeń funkcji dopuszczalnej do 20% powierzchni terenu. 2. Rozbudowa i przebudowa istniejących obiektów budowlanych oraz budowa nowych z zachowaniem następujących warunków: 1) linia zabudowy – wyznaczona przez istniejące obiekty lub zgodnie z § 7, pkt 8, 2) charakter architektury - wynika z funkcji; w miarę możliwości nawiązać do cech regionalnych występujących na danym terenie. 3. Niezbędna lokalizacja w granicach działki miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu	1. Tereny i obiekty wskazane do objęcia ochroną wynikającą z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego podlegają zasadom określonym w § 15. 2. Tereny narażone na zalanie podlegają zasadom określonym w § 16.

§ 27

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	Tereny urządzeń infrastruktury technicznej
Treść ustaleń:	
Szczegółowe przeznaczenie terenów	NO - odprowadzania i oczyszczania ścieków.
Warunki zagospodarowania terenu	Zasady zagospodarowania terenu wg aktualnych przepisów szczególnych.

§ 28

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	**RL** Tereny lasów ochronnych, zadrzewień i dolesień
Treść ustaleń:	
Warunki zagospodarowania terenu	Zasady zagospodarowania terenu wg przepisów szczególnych i planów urządzenia lasów z uwzględnieniem funkcji ochronnych lasów.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu	1. Zakaz zabudowy i zagospodarowania z wyjątkiem zagospodarowania dopuszczonego w przepisach szczególnych. 2. Tereny i obiekty położone na terenach ochrony obszaru Książańskiego Parku Krajobrazowego podlegają zasadom określonym w § 17. 3. Tereny i obiekty położone na terenach ochrony zbiornika wody „Dobromierz” podlegają zasadom określonym w § 18.

§ 29

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	**PU** Tereny przemysłu i działalności gospodarczej
Treść ustaleń:	
Szczegółowe przeznaczenie terenów	1. tereny baz i składów.
Funkcja dopuszczalna	1. Funkcja mieszkaniowa: – nie przekraczająca 20 % powierzchni użytkowej obiektu usługowego. 2. Zieleń parkowa i izolacyjna, place i ciągi piesze. 3. Urządzenia infrastruktury technicznej.
Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	1. Rozbudowa i przebudowa istniejących obiektów budowlanych oraz budowa nowych z zachowaniem następujących warunków: 1) linia zabudowy – wyznaczona przez istniejące obiekty lub zgodnie z § 7, pkt 8, 2) maksymalny wskaźnik zabudowy projektowanej produkcyjnej i usługowej - 0,5, 3) maksymalny wskaźnik zabudowy projektowanej usługowo – mieszkaniowej - 0,4, 4) maksymalna wysokość zabudowy – wyznaczona wysokością okapu i kalenicy istniejących budynków, z tolerancją do 3 m w poszczególnych ciągach zabudowy, 5) dachy strome o symetrycznym układzie połaci dachowych, 6) charakter architektury - wynika z funkcji; w miarę możliwości nawiązać do cech regionalnych występujących na danym terenie. 2. Zapewnić przebiegi ciągów pieszych ogólnodostępnych oraz wewnętrznych dojazdów związanych z obsługą zabudowy. 3. Minimalna powierzchnia terenów zielonych – 30 % powierzchni całkowitej terenu. 4. Niezbędna lokalizacja w granicach działki miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 9.
Zasady podziału na działki budowlane	1. Zasady podziału na działki winny spełniać warunki wynikające z przepisów szczególnych. 2. Minimalna wielkość działki powinna wynikać ze wskaźników wykorzystania terenu określonych w warunkach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu	1. Prowadzona działalność usługowo – produkcyjna nie może powodować uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludności, a jej ewentualne oddziaływanie nie może wykraczać poza granice działki, na których zlokalizowany jest obiekt. 2. Tereny i obiekty wskazane do objęcia ochroną wynikającą z potrzeby ochrony środowiska kulturowego podlegają zasadom określonym w rozdz. 6. 3. Tereny i obiekty wskazane do objęcia ochroną wynikającą z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego podlegają zasadom określonym w § 15. 4. Tereny narażone na zalanie podlegają zasadom określonym w § 16.

§ 30

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	**ZI** Tereny zieleni izolacyjnej
Treść ustaleń:	
Funkcja dopuszczalna	1. Zieleń parkowa, place i ciągi piesze. 2. Urządzenia infrastruktury technicznej. 3. Tereny gruntów rolnych.
Warunki zagospodarowania terenu	1. Tereny należy kształtować poprzez: 1) dobór roślin odpornych na występujące zanieczyszczenia, 2) nasadzenia planowe zielenią zróżnicowaną pod względem wysokości, pokroju i pór kwitnienia. 2. Wzdłuż ciągów pieszych preferować żywopłoty.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu	Użytkowanie rolne terenu zgodne z ustaleniami planu.

§ 31

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	**ZC** Tereny cmentarzy
Treść ustaleń:	
Warunki zagospodarowania terenu	Rozbudowa i modernizacja terenu z zachowaniem następujących warunków: 1. utrzymanie układu zieleni i alei, 2. przebudowa i budowa budynków w dostosowaniu do charakteru miejsca.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu	Zasady dotyczące zagospodarowania terenów zlokalizowanych w obszarze oddziaływania cmentarza określają aktualne przepisy szczególne.

§ 32

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	**RP** Tereny gruntów rolnych bez prawa zabudowy
Treść ustaleń:	
Warunki zagospodarowania terenu	1. Zasady zagospodarowania wg przepisów szczególnych. 2. Adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i urządzeń odprowadzających wody powierzchniowe, ciągów komunikacyjnych obsługujących tereny rolne oraz ciągów pieszych i rowerowych. 3. Dopuszcza się zmianę układu w/w elementów oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu	1. Zakaz wprowadzania zabudowy mieszkaniowej w tym zabudowy związanej z rolnictwem i przetwórstwem rolno – spożywczym. 2. Tereny i obiekty wskazane do objęcia ochroną wynikającą z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego podlegają zasadom określonym w § 15.

§ 33

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	**RP 1** Tereny gruntów rolnych z prawem zabudowy
Treść ustaleń:	
Warunki zagospodarowania terenu	1. Zasady zagospodarowania wg przepisów szczególnych. 2. Adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i urządzeń odprowadzających wody powierzchniowe, ciągów komunikacyjnych obsługujących tereny rolne oraz ciągów pieszych i rowerowych. 3. Dopuszcza się zmianę układu w/w elementów oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej. 4. Dopuszcza się wprowadzanie zabudowy związanej z rolnictwem i przetwórstwem rolno – spożywczym.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu	1. Tereny i obiekty wskazane do objęcia ochroną wynikającą z potrzeby ochrony środowiska kulturowego podlegają zasadom określonym w rozdz. 6. 2. Tereny i obiekty wskazane do objęcia ochroną wynikającą z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego podlegają zasadom określonym w § 15 i § 19. 3. Tereny narażone na zalanie podlegają zasadom określonym w § 16. 4. Tereny i obiekty położone na terenach ochrony obszaru Książańskiego Parku Krajobrazowego podlegają zasadom określonym w § 17. 5. Tereny i obiekty położone na terenach ochrony zbiornika wody „Dobromierz” podlegają zasadom określonym w § 18.

§ 34

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	**w** tereny wód otwartych
Treść ustaleń:	
Warunki zagospodarowania	Zasady zagospodarowania wg przepisów szczególnych.

§ 35

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	**KS** Tereny komunikacji samochodowej
Treść ustaleń:	
Szczegółowe przeznaczenie terenów	**KS 1** - tereny stacji paliw.
Funkcja dopuszczalna	1. Zieleń izolacyjna. 2. Urządzenia infrastruktury technicznej.
Warunki zagospodarowania terenu	1. Minimalna powierzchnia terenów zielonych – 10 % powierzchni całkowitej terenu. 2. Ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez separatory.

§ 36

Symbol i funkcja podstawowa terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi	**KJ** Tereny ulic pieszo - jezdnych
Treść ustaleń:	
Szczególne warunki zagospodarowania terenu	1. Wyznaczone tereny winny spełniać warunki określone w § 7 pkt 5, 8 i 9 2. W obrebie wyznaczonych terenów dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 10
Przepisy końcowe.

§ 37

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10 %.

§ 38

1. W granicach planu zachowuje moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego w obrębie wsi Szymanów uchwalony uchwałą nr XXXIX/227/05 Rady Gminy Dobromierz z dnia 05.08.2005 r.
2. W granicach planu uchyla się:
   1) miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz zatwierdzony uchwałą nr XXXIV/70/83 Gminnej Rady Narodowej w Dobromierzu z dnia 30.08.1983 r.,
   2) miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz zatwierdzony uchwałą nr XLIII/191/94 Rady Gminy w Dobromierzu z dnia 27.01.1994 r.,
   3) uchwałę nr XXVIII/149/97 Rady Gminy w Dobromierzu z dnia 25.03.1997 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dz.53/1 położonej we wsi Borów,
   4) uchwałę nr XXVIII/150/97 Rady Gminy w Dobromierzu z dnia 25.03.1997 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dz.143/2 położonej we wsi Roztoka,
   5) uchwałę nr X/68/99 Rady Gminy Dobromierz z dnia 26.05.1999 r. w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz,
   6) uchwałę nr XV/107/99 Rady Gminy Dobromierz z dnia 29.10.1999 r. w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz,
   7) uchwałę nr VIII/60/99 Rady Gminy Dobromierz z dnia 29.03.1999 r. w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz,
   8) uchwałę nr XV/108/99 Rady Gminy Dobromierz z dnia 29.10.1999 r. w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz,
   9) uchwałę nr VIII/139/00 Rady Gminy w Dobromierzu z dnia 21.02.2000 r. w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz.

§ 39

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobromierz.

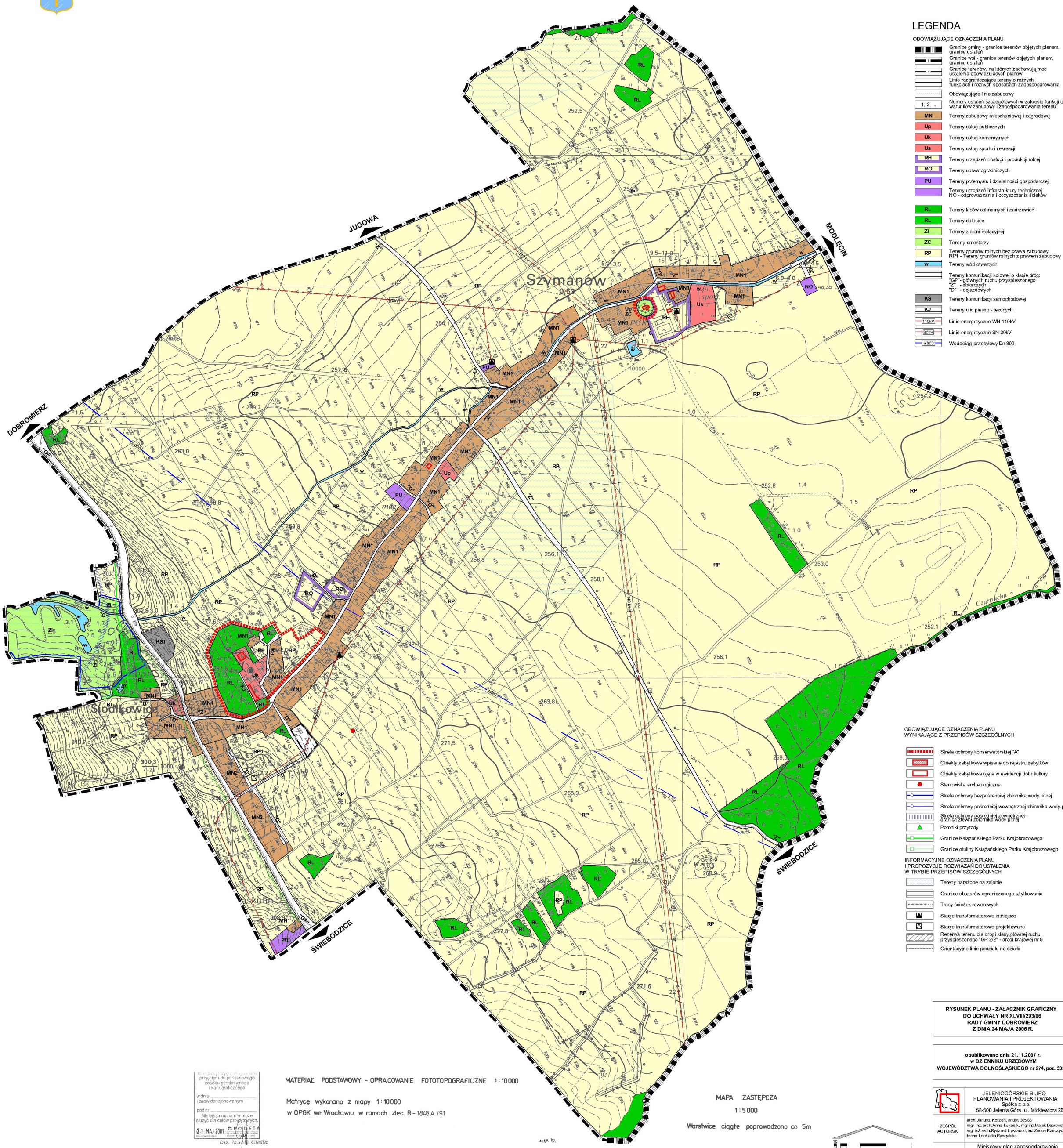
§ 40

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

Przewodnicząca Rady

(-) Jolanta Nitarska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SZYMANÓW



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU

- Granice gminy - granice terenów objętych planem, granice ustaleń
- Granice wsi - granice terenów objętych planem, granice ustaleń
- Granice terenów, na których zachowują moc ustalenia obowiązujących planów
- Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych sposobach zagospodarowania
- Obowiązujące linie zabudowy
- 1, 2, ... — Numery ustaleń szczegółowych w zakresie funkcji oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenu
- MN — Tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej
- Up — Tereny usług publicznych
- Uk — Tereny usług komercyjnych
- Us — Tereny usług sportu i rekreacji
- RH — Tereny urządzeń obsługi i produkcji rolnej
- RO — Tereny upraw ogrodniczych
- PU — Tereny przemysłu i działalności gospodarczej
- Tereny urządzeń infrastruktury technicznej NO - odprowadzania i oczyszczania ścieków
- RL — Tereny lasów ochronnych i zadrzewień
- RL — Tereny dolesień
- ZI — Tereny zieleni izolacyjnej
- ZC — Tereny cmentarzy
- RP — Tereny gruntów rolnych bez prawa zabudowy RP1 - Tereny gruntów rolnych z prawem zabudowy
- W — Tereny wód otwartych
- Tereny komunikacji kołowej o klasie dróg: "GP"- głównych ruchu przyspieszonego "Z" - zbiorczych "D" - dojazdowych
- KS — Tereny komunikacji samochodowej
- KJ — Tereny ulic pieszo - jezdnych
- 110kV — Linie energetyczne WN 110kV
- 20kV — Linie energetyczne SN 20kV
- w800 — Wodociąg przesyłowy Dn 800

OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH

- Strefa ochrony konserwatorskiej "A"
- Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków
- Obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji dóbr kultury
- Stanowiska archeologiczne
- Strefa ochrony bezpośredniej zbiornika wody pitnej
- Strefa ochrony pośredniej wewnętrznej zbiornika wody pitnej
- Strefa ochrony pośredniej zewnętrznej - granica zlewni zbiornika wody pitnej
- Pomniki przyrody
- Granice Książańskiego Parku Krajobrazowego
- Granice otuliny Książańskiego Parku Krajobrazowego

INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU I PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ DO USTALENIA W TRYBIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH

- Tereny narażone na zalanie
- Granice obszarów ograniczonego użytkowania
- Trasy ścieżek rowerowych
- Stacje transformatorowe istniejace
- Stacje transformatorowe projektowane
- Rezerwa terenu dla drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego "GP 2/2" - drogi krajowej nr 5
- Orientacyjne linie podziału na działki

przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
w dniu ..... i zaewidencjonowanym
pod nr .....
Niniejsza mapa nie może służyć dla celów projektowych.
21 MAJ 2001
GEODETA
inż. Maria Cieśla

MATERIAŁ PODSTAWOWY - OPRACOWANIE FOTOTOPOGRAFICZNE 1:10000

Matrycę wykonano z mapy 1:10000
w OPGK we Wrocławiu w ramach zlec. R-1848 A/91

MAPA ZASTĘPCZA
1:5000
Warstwice ciągłe poprowadzono co 5m

0 25 50 100 200 300m

RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO UCHWAŁY NR XLVIII/293/06 RADY GMINY DOBROMIERZ Z DNIA 24 MAJA 2006 R.

opublikowano dnia 21.11.2007 r. w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO nr 274, poz. 3336

	JELENIOGÓRSKIE BIURO PLANOWANIA I PROJEKTOWANIA Spółka z o.o. 58-500 Jelenia Góra, ul. Mickiewicza 26
ZESPÓŁ AUTORSKI	arch.Janusz Korzeń, nr upr. 305/88 mgr inż.arch.Anna Łukasik, mgr inż.Marek Dąbrowski, mgr inż.arch.Ryszard Lipkowski, inż.Zenon Rzeczycki, techn.Leokadia Raczyńska
SKALA 1:5000	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Szymanów