

**UCHWAŁA NR VIII/54/19
RADY GMINY DOBROMIERZ**

z dnia 28 maja 2019 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Dobromierz"**

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. 12 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Gminy Dobromierz nr XLV/284/18 z dnia 14 czerwca 2018r i Nr L/312/18 z dnia 18 października 2018 r. i w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz, uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz” uchwalonego uchwałą nr XLIV/277/18 Rady Gminy Dobromierz z dnia 25 maja 2018 roku, w granicach gminy Dobromierz.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Ujednolicony tekst studium - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) Ujednolicony rysunek studium - załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag - załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobromierz.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
(-) Piotr Rusek

**Uzasadnienie
do UCHWAŁY NR VIII/55/19
RADY GMINY DOBROMIERZ**

z dnia 28 maja 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany „Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz”

Podstawą do podjęcia prac nad ww. zmianą studium była uchwała Rady Gminy Dobromierz nr XLV/284/18 z dnia 14 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz dla terenu we wsi Bronów oraz uchwała nr L/312/18 Rady Gminy Dobromierz z dnia 18 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miejscowości Jugowa.

Zmiana studium dotyczy określenia nowych kierunków przeznaczenia terenu w zakresie załączników graficznych. Dla terenu we wsi Bronów określono nowy kierunek zagospodarowania przestrzennego – tereny zabudowy mieszkaniowej „MN”, natomiast we wsi Jugowa określono nowy kierunek zagospodarowania – tereny aktywności gospodarczej „AG”. Studium uwzględnia w szczególności wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności. Studium uwzględnia także pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.).

Ustalenia studium są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, przyjętej Uchwałą Rady Gminy Dobromierz Nr XIII/90/15 z dnia 18 grudnia 2015 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Dobromierz.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 11, 12 ustawy zapewniono odpowiedni udział społeczeństwa w pracach nad planem, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu ww. zmiany planu miejscowego przeprowadzono zgodnie z ustawą 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.). Sporządzona do projektu zmiany studium prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu nie przyczyni się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko.

Projekt zmiany studium po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 04.03.2019 r. do 25.03.2019 r. W trakcie wyłożeń do publicznego wglądu została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany studium. W wyniku wyłożenia projektu zmiany studium do publicznego wglądu wpłynęła uwaga, która nie została przyjęta przez Wójta Gminy.

Niniejsza zmiana studium nie wyznacza nowych terenów przeznaczonych do zainwestowania, a jedynie zmienia obecne w studium przeznaczenie określając nowy kierunek. Z tego względu nie zachodzi konieczność, zgodnie z art. 10 ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wykonania bilansu terenu na potrzeby niniejszej zmiany.

WÓJT
(-) Jerzy Ulbin

WÓJT GMINY DOBROMIERZ

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY DOBROMIERZ**

**UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY**

**Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VIII/54/19
Rady Gminy Dobromierz z dnia 28 maja 2019 roku**

Zmiany tekstu studium uwidocznione kolorem zielonym.

Dobromierz - 2019 r.

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE

Rozdział 1. OGÓLNE UWARUNKOWANIA I KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- 1.1. kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów
- 1.2. kierunki zagospodarowania oraz użytkowania obszarów funkcjonalnych
- 1.3. obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego
- 1.4. uwarunkowania i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- 1.5. uwarunkowania i kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- 1.6. obszary inwestycji celu publicznego
- 1.7. kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
- 1.8. obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych
- 1.9. obszary wymagające przekształceń, rewaloryzacji, rehabilitacji lub rekultywacji
- 1.10. udokumentowane złoża kopalin

Rozdział 2. SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- 2.1. ustalenia dla terenów o różnym przeznaczeniu
- 2.2. zasady ustaleń dla terenów o różnym przeznaczeniu

Rozdział 3. REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- 3.1. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- 3.2. zasady ustalania granic obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM

WPROWADZENIE

Niniejsze opracowanie stanowi zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz uchwalonego uchwałą nr XLI/271/02 Rady Gminy Dobromierz z dnia 07 lutego 2002 roku., zgodnie z uchwałą Nr XLII/207/09 Rady Gminy Dobromierz z dnia 28 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium.

Zmiana studium składa się z:

- części tekstowej zawierającej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy,
- rysunku przedstawiającego w formie graficznej te ustalenia oraz granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy,

Część studium określająca uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy nie podlega zmianie.

Podstawą sporządzenia obecnej zmiany jest uchwała Nr XLII/207/09 Rady Gminy Dobromierz dnia 28 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany studium w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz.

Zmianę studium opracowano w granicach administracyjnych gminy. Dokonano analizy stanu istniejącego poszczególnych elementów zagospodarowania przestrzennego, ich rozmieszczenia i podstawowych parametrów oraz analizy zagadnień mogących mieć wpływ na rozwój przestrzenno-gospodarczy gminy.

Zgodnie z przyjętą metodą sporządzenia niniejszej zmiany studium uznaje się za aktualne elementy dotychczasowego studium odnoszące się szczególnie do celów rozwoju i strategii ich realizacji.

Jakkolwiek zasadnicze kierunki rozwoju przestrzennego gminy nie ulegają zmianie, stwierdzono potrzebę wyeksponowania tych ustaleń studium, które mają przełożenie na decyzje organów Gminy w dziedzinie gospodarki przestrzennej, a tym samym będą stanowiły zbiór zasad i wytycznych dla tworzenia prawa miejscowego stanowiącego m. in. poprzez uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotem zmiany są ustalenia studium w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do części terenów położonych w granicach gminy.

Zmianą studium dokonano korekty rysunku studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz tekstu studium w zakresie wynikającym ze zmiany polityki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także uzupełniono wybrane ustalenia obowiązującego studium zgodnie z potrzebami.

Równocześnie została dokonana zmiana konstrukcji tekstu studium, systematyzująca ustalenia dotyczące sposobów i zasad użytkowania i zagospodarowania terenów, w tym szczególnie:

- kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
- kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów,

- obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego.

Studium zobowiązuje organy gminy do podejmowania działań zmierzających do realizacji polityki określonej w studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych, w tym decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i inne akty prawa miejscowego sporządzane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powinny być zgodne ze studium na zasadach określonych w rozdziale 1, części 1.2.

Stosowane w dalszej części studium niżej wymienione pojęcia oznaczają:

- obszar funkcjonalny – obszar oznaczony symbolem dominującego użytkowania, w którego granicach mogą występować tereny o dopuszczalnych kategoriach przeznaczenia,
- przeznaczenie dominujące – są to kategorie przeznaczenia, których suma powierzchni zajmuje w obszarze funkcjonalnym więcej, niż połowę powierzchni całego obszaru,
- przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia inne niż dominujące, których suma powierzchni zajmuje w granicach obszaru funkcjonalnego mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie dominujące i które mogą z nim harmonijnie współistnieć,
- rezydencja mieszkalna – budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż 4 mieszkania o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 150 m² każde, zlokalizowany na działce o powierzchni co najmniej 0,8 ha,
- teren – obszar wyznaczany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu podstawowym,
- usługi publiczne - obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych w tym z zakresu administracji publicznej, oświaty, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, działalności socjalnej w tym opieki społecznej, wymiaru sprawiedliwości, porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej, a także obiekty kultu religijnego.

Rozdział 1.**OGÓLNE UWARUNKOWANIA I KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ****1.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW.**

W stosunku do obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Dobromierz niniejsze zmiany zdążają w kierunku poszerzenia stref zabudowy mieszkaniowej. Konsekwentna polityka gminy prowadzona od wielu lat kierunkuje tereny gminy jako miejsce lokowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej będącej alternatywą w stosunku do lokalizacji mieszkaniowych lokowanych na terenie innych gmin i terenach miejskich. W celu rozszerzenia oferty główne kierunki rozwoju gminy nie zostały zmienione a jedynie rozszerzone o nowe propozycje. Należy podkreślić iż utrzymane zostają cele strategiczne dla gminy tj. rozwój terenów rekreacyjno-turystycznych, górnictwo i związane z nim sfera działalności usługowej, poprawa warunków zamieszkiwania, a także zachowanie specyficznych warunków przyrodniczych.

1.1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy Dobromierz.

1.1.1.1. Rada Dobromierz podjęła uchwałę nr XXXII/199/17 z dnia 26 maja 2017r w sprawie przystąpienia do zmiany SUIKZ gminy Dobromierz dla części terenu we wsi Jaskulin. Celem niniejszej zmiany jest zmiana przeznaczenia terenu z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej. Niezbędne zmiany dokonane zostały na rysunku studium oraz w tekście studium określając kierunek przeznaczenia terenu wraz z parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi określającymi niezbędne parametry zabudowy przy realizacji planu miejscowego dla tego terenu. Teren otrzymał oznaczenie MU – obszary funkcjonalne mieszkaniowo-usługowe. Kierunki przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem M/U ustala rozdział 1.2.3.1, natomiast wskaźniki zabudowy określono w rozdziale 2.1.8.

1.1.1.2. Rada Dobromierz podjęła uchwałę nr XXXIV/210/17 z dnia 05 lipca 2017r w sprawie przystąpienia do zmiany SUIKZ gminy Dobromierz w zakresie załącznika do mniejszej uchwały. Celem niniejszej zmiany jest likwidacja drogi, a tereny po zlikwidowanej drodze włączone są do terenów do niej przylegających tj. w części teren drogi powiatowej o nr 2349, teren zabudowy mieszkaniowej oznaczony symbolem MN, teren rolniczy oznaczony symbolem R oraz teren oznaczony symbolem WS – teren wód powierzchniowych. Kierunki zabudowy dla poszczególnych przeznaczeń ustalone dla odpowiednich funkcji terenu nie podlegają zmianie i odpowiednio w rozdziale 1.2.2..dla terenu MN, rozdziale 1.2.8. dla terenu R, rozdziale 1.2.13. dla terenu WS, rozdziale 1.5.2. dla terenu drogi powiatowej nr 2349). Nie ulegają zmianie wskaźniki dla poszczególnych przeznaczeń określone odpowiednio w rozdziale 2.1. Zakres zmiany dotyczy jedynie rysunku studium i w takim zakresie został on na nim wskazany.

1.1.2 Rada Gminy Dobromierz podjęła uchwałę nr XLV/284/18 z dnia 14 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany SUIKZ gminy Dobromierz w zakresie załączników Bronów.

1.1.2.1 Celem zmiany w zakresie załącznika jest określenie kierunku przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku studium symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej. Kierunki przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem MN ustalone są w rozdziale 1.2.2 i nie podlegają zmianie, natomiast wskaźniki określono w rozdziale 2.1.2

1.1.3 Rada Gminy Dobromierz podjęła uchwałę nr L/312/18 z dnia 18 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany SUIKZ gminy Dobromierz w zakresie załącznika we wsi Jugowa

1.1.3.1 Celem zmiany w zakresie załącznika jest określenie kierunku przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku studium symbolem AG – tereny aktywności gospodarczej. Kierunki przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem AG ustalone są w rozdziale 1.2.6. i nie podlegają zmianie, natomiast wskaźniki określono w rozdziale 2.1.4

1.2. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

Na rysunku studium wskazuje się obszary funkcjonalne. Obszary funkcjonalne są to obszary istniejącego zagospodarowania lub o ustalonych wcześniej w planach miejscowych kategoriach przeznaczenia terenu, wraz z terenami przyległymi, które mogą stanowić kontynuację zadanych struktur urbanistycznych. Obszarami rozwoju są obszary perspektywiczne, których zagospodarowanie winno następować po zagospodarowaniu terenów w granicach obszarów kontynuacji lub w związku z nimi, a także obszary, dla których możliwe jest ustalenie odrębnych struktur urbanistycznych.

W granicach obszarów funkcjonalnych określa się niżej wymienione wytyczne ustalania przepisów w zakresie przeznaczenia terenów i zasad ich wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zgodność ustaleń planu miejscowego z tymi wytycznymi jest zgodnością planu ze studium.

Za zgodne ze studium należy uznać również plany miejscowe, w wyniku których pozostaje zachowane dotychczasowe przeznaczenie terenu lub jego części.

1.2.1. Obszary funkcjonalne mieszkaniowe – MW

to obszary zabudowane i przeznaczone na zabudowę lub zagospodarowanie o mieszanych funkcjach wynikających ze struktur osadniczych obszarów zainwestowania, w ramach których najczęściej występują: zabudowa mieszkaniowa o różnych formach i różnej intensywności, podstawowe usługi (handlu, rzemiosła, gastronomii, kultury, oświaty, sportu i rekreacji), obiekty produkcyjne lub związane z działalnością rolniczą, a także tereny zieleni (parki, skwery, cmentarze)

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) dominująca – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkalnictwo zbiorowe,
 - b) zabudowa zagrodowa,
 - c) usługi komercyjne i publiczne, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m², rzemiosła, gastronomii, kultury, oświaty, sportu i rekreacji,
 - d) działalność gospodarcza,
 - e) usługi publiczne lub inne obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych,
 - f) parkingi,
 - g) zieleń publiczna, zieleń izolacyjna,
 - h) sady, ogrody w tym ogrody działkowe,
 - i) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną, przetwórstwem i obsługą rolnictwa.

2. Realizacja zabudowy w obrębie poszczególnych obszarów na terenach o zróżnicowanej własności gruntów winna postępować sukcesywnie wzdłuż zrealizowanych ciągów

komunikacyjnych lub ulic, po uprzednim wyposażeniu terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną. Należy ograniczać lokalizowanie nowej zabudowy na nieruchomościach położonych w odległości większej niż 100 m od granic nieruchomości zabudowanych lub będących w trakcie realizacji zabudowy. Dla obszarów przyległych do dróg klasy Z lub wyższych należy zapewnić obsługę komunikacyjną terenów z zachowaniem izolacji od tych dróg oraz z wykluczeniem bezpośrednich wjazdów z nieruchomości.

3. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jest dopuszczalna na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zasady w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać walory krajobrazu kulturowego poszczególnych zespołów urbanistycznych, a formy zabudowy winny nawiązywać do istniejącego zainwestowania, szczególnie obiektów zabytkowych i obiektów o walorach kulturowych.
4. Należy dążyć do sytuowania obiektów usługowych w lokalnych ośrodkach usługowych lub przy głównych ciągach komunikacyjnych.
5. Dopuszcza się niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej, takie jak piekarnie, cukiernie, zakłady poligraficzne itp., warsztaty samochodowe, stacje paliw. Inne rodzaje działalności gospodarczej są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych, w sąsiedztwie istniejących obiektów lub terenów działalności gospodarczej lub infrastruktury technicznej lub na skraju obszarów funkcjonalnych mieszkaniowych.
6. Dopuszcza się obiekty i urządzenia komunalne związane z gospodarką odpadami (punkty skupu), obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę i oczyszczania ścieków.
7. Dopuszcza się lokalizowanie parków, skwerów lub innej zieleni o charakterze rekreacyjnym.
8. Dopuszcza się lokalizowanie lub powiększenie cmentarzy pod warunkiem zachowania wymaganej odległości od zabudowy mieszkaniowej.
9. Zaleca się wprowadzanie zieleni izolacyjnej na obszarach przyległych do terenów działalności gospodarczej oraz wzdłuż dróg głównych i zbiorczych.
10. Dopuszcza się uprawy rolne oraz obiekty i urządzenia obsługi rolnictwa na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych lub do nich przylegających.
11. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione wyżej są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych wraz z rozbudową lub przebudową istniejących obiektów.

1.2.2. Obszary funkcjonalne mieszkaniowe – MN

to obszary zabudowane i przeznaczone na zabudowę lub zagospodarowanie o mieszanych funkcjach wynikających ze struktur osadniczych obszarów zainwestowania wiejskiego, w ramach których najczęściej występują: zabudowa mieszkaniowa o różnych formach i różnej intensywności, podstawowe usługi (handlu, rzemiosła, gastronomii, kultury, oświaty, sportu i rekreacji), obiekty produkcyjne lub związane z działalnością rolniczą, a także tereny zieleni (parki, skwery, cmentarze)

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkalnictwo zbiorowe,
 - b) zabudowa zagrodowa,
 - c) usługi komercyjne i publiczne, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m², rzemiosła, gastronomii, kultury, oświaty, sportu i rekreacji,

- d) działalność gospodarcza,
 - e) usługi publiczne lub inne obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych,
 - f) parkingi,
 - g) zieleń publiczna, zieleń izolacyjna,
 - h) sady, ogrody w tym ogrody działkowe,
 - i) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną, przetwórstwem i obsługą rolnictwa.
2. Realizacja zabudowy w obrębie poszczególnych obszarów na terenach o zróżnicowanej własności gruntów winna postępować sukcesywnie wzdłuż zrealizowanych ciągów komunikacyjnych, po uprzednim wyposażeniu terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną. Należy ograniczać lokalizowanie nowej zabudowy na nieruchomościach położonych w odległości większej niż 100 m od granic nieruchomości zabudowanych lub będących w trakcie realizacji zabudowy. Dla obszarów przyległych do dróg klasy Z lub wyższych należy zapewnić obsługę komunikacyjną terenów z zachowaniem izolacji od tych dróg oraz z wykluczeniem bezpośrednich wjazdów z nieruchomości.
 3. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jest dopuszczalna na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zasady w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać walory krajobrazu kulturowego poszczególnych zespołów urbanistycznych, a formy zabudowy winny nawiązywać do istniejącego zainwestowania, szczególnie obiektów zabytkowych i obiektów o walorach kulturowych.
 4. Należy dążyć do sytuowania obiektów usługowych w lokalnych ośrodkach usługowych lub przy głównych ciągach komunikacyjnych.
 5. Dopuszcza się niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej, takie jak piekarnie, cukiernie, zakłady poligraficzne itp., warsztaty samochodowe, stacje paliw. Inne rodzaje działalności gospodarczej są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych, w sąsiedztwie istniejących obiektów lub terenów działalności gospodarczej lub infrastruktury technicznej lub na skraju obszarów funkcjonalnych mieszkaniowych.
 6. Dopuszcza się obiekty i urządzenia komunalne związane z gospodarką odpadami (punkty skupu), obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę i oczyszczania ścieków.
 7. Dopuszcza się lokalizowanie parków, skwerów lub innej zieleni o charakterze rekreacyjnym.
 8. Dopuszcza się lokalizowanie lub powiększenie cmentarzy pod warunkiem zachowania wymaganej odległości od zabudowy mieszkaniowej.
 9. Zaleca się wprowadzanie zieleni izolacyjnej na obszarach przyległych do terenów działalności gospodarczej oraz wzdłuż dróg głównych i zbiorczych.
 10. Dopuszcza się uprawy rolne oraz obiekty i urządzenia obsługi rolnictwa na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych lub do nich przylegających.
 11. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione wyżej są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych wraz z rozbudową lub przebudową istniejących obiektów.

1.2.3. Obszary funkcjonalne mieszkaniowe – MN/U

to obszary zabudowane i przeznaczone na zabudowę lub zagospodarowanie o mieszanych funkcjach wynikających ze struktur osadniczych obszarów zainwestowania wiejskiego, w ramach których najczęściej występują: zabudowa mieszkaniowa o różnych formach i różnej intensywności, podstawowe usługi (handlu, rzemiosła, gastronomii, kultury, oświaty, sportu i

rekreacji), obiekty produkcyjne lub związane z działalnością rolniczą, a także tereny zieleni (parki, skwery, cmentarze)

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) dominująca – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa,
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa wielorodzinna
 - b) zabudowa zagrodowa,
 - c) usługi komercyjne i publiczne, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m², rzemiosła, gastronomii, kultury, oświaty, sportu i rekreacji,
 - d) działalność gospodarcza,
 - e) usługi publiczne lub inne obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych,
 - f) parkingi,
 - g) zieleń publiczna, zieleń izolacyjna,
 - h) sady, ogrody w tym ogrody działkowe,
 - i) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną, przetwórstwem i obsługą rolnictwa.
2. Realizacja zabudowy w obrębie poszczególnych obszarów na terenach o zróżnicowanej własności gruntów winna postępować sukcesywnie wzdłuż zrealizowanych ciągów komunikacyjnych, po uprzednim wyposażeniu terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną. Należy ograniczać lokalizowanie nowej zabudowy na nieruchomościach położonych w odległości większej niż 100 m od granic nieruchomości zabudowanych lub będących w trakcie realizacji zabudowy. Dla obszarów przyległych do dróg klasy Z lub wyższych należy zapewnić obsługę komunikacyjną terenów z zachowaniem izolacji od tych dróg oraz z wykluczeniem bezpośrednich wjazdów z nieruchomości.
3. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jest dopuszczalna na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zasady w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać walory krajobrazu kulturowego poszczególnych zespołów urbanistycznych, a formy zabudowy winny nawiązywać do istniejącego zainwestowania, szczególnie obiektów zabytkowych i obiektów o walorach kulturowych.
4. Należy dążyć do sytuowania obiektów usługowych w lokalnych ośrodkach usługowych lub przy głównych ciągach komunikacyjnych.
5. Dopuszcza się niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności produkcyjnej, takie jak piekarnie, cukiernie, zakłady poligraficzne itp., warsztaty samochodowe, stacje paliw. Inne rodzaje działalności gospodarczej są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych, w sąsiedztwie istniejących obiektów lub terenów działalności gospodarczej lub infrastruktury technicznej lub na skraju obszarów funkcjonalnych mieszkaniowych.
6. Dopuszcza się obiekty i urządzenia komunalne związane z gospodarką odpadami (punkty skupu), obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę i oczyszczania ścieków.
7. Dopuszcza się lokalizowanie parków, skwerów lub innej zieleni o charakterze rekreacyjnym.
8. Dopuszcza się lokalizowanie lub powiększenie cmentarzy pod warunkiem zachowania wymaganej odległości od zabudowy mieszkaniowej.
9. Zaleca się wprowadzanie zieleni izolacyjnej na obszarach przyległych do terenów działalności gospodarczej oraz wzdłuż dróg głównych i zbiorczych.

10. Dopuszcza się uprawy rolne oraz obiekty i urządzenia obsługi rolnictwa na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych lub do nich przylegających.
11. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione wyżej są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych wraz z rozbudową lub przebudową istniejących obiektów.

1.2.3.1. Obszary funkcjonalne mieszkaniowo-usługowe – MU

obszar zabudowy o mieszanych funkcjach,

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
 - 2) zabudowa wielorodzinna lub jednorodzinna,
 - 3) usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m²,
 - 4) usługi rzemiosła, gastronomii, kultury, oświaty, sportu i rekreacji,
 - 5) usługi z zakresu usług turystycznych - hotel, motel, pensjonat,
 - 6) usługi publiczne lub inne obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych,
 - 7) parkingi,
 - 8) zieleń publiczna, zieleń izolacyjna,
2. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) wszystkie kategorie przeznaczenia terenu są równoważne i mogą być stosowane w dowolnej proporcji.

1.2.4. Obszary funkcjonalne koncentracji usług – U

to obszary o przewadze występowania obiektów lub terenów usługowych przeznaczone do lokalizacji intensywnej zabudowy z dopuszczalnością pozostawienia niewielkiej powierzchni biologicznie czynnej (ok. 10 – 20%)

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca:
 - a) usługi komercyjne
 - b) usługi publiczne,
 - 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,
 - b) urządzenia komunalne, obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych,
 - c) parkingi,
 - d) zieleń parkowa lub inna zieleń urządzona,
 - e) działalność gospodarcza
 - produkcja,
 - budownictwo,
 - magazynowanie,
 - logistyka, obsługa transportu,
 - obsługa rolnictwa.
2. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna nie powinna zajmować łącznie więcej niż 30% powierzchni obszaru.
3. Tereny i obiekty działalności gospodarczej są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych, z możliwością ich powiększenia lub uzupełnienia.

1.2.5. Obszary funkcjonalne usług sportu i rekreacji – US

to obszary o małej dopuszczalnej intensywności zabudowy (do 10%) o charakterze usługowym – głównie turystyczno - rekreacyjnym, z przewagą zieleni i terenów otwartych,

przeważnie związane z istniejącymi obiektami, jak boiska, z dopuszczalnością lokalizacji obiektów, których charakter odpowiada wymaganiom zachowania terenów zieleni

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) dominująca – usługi z zakresu:
 - a) sportu i rekreacji,
 - b) turystyki,
 - c) kultury,
 - d) gastronomii i rozrywki,
 - e) zdrowia i opieki społecznej,
 - f) oświaty, edukacji lub nauki,
 - g) administracji publicznej lub gospodarczej (biura),
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu handlu detalicznego z wyjątkiem wieloprzestrzennych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) parkingi,
 - c) obiekty i urządzenia związane z działalnością targowo – wystawienniczą,
 - d) zielen parkowa lub inna zieleń urządzona,
 - e) zbiorniki wodne,
 - f) rezydencje mieszkalne,
 - g) sady, ogrody.
2. Powierzchnie zabudowy w granicach obszarów funkcjonalnych nie powinny przekraczać 10% powierzchni obszaru, bez uwzględnienia zabudowy istniejącej.
3. Powierzchnia zieleni lub wód powierzchniowych powinna zajmować co najmniej 50% powierzchni terenów o dopuszczalnej kategorii przeznaczenia, z wyjątkiem parkingów.
4. Usługi z zakresu handlu detalicznego mogą być wprowadzane wyłącznie jako towarzyszące obiektom z grupy dominujących kategorii przeznaczenia terenów.
5. Rezydencje mieszkalne mogą być lokalizowane na działkach o powierzchni co najmniej 0,8 ha, jako pojedyncze lub w zespołach liczących nie więcej niż 4 działki.
6. Dopuszcza się inne rodzaje użytkowania terenów na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

1.2.6. Obszary funkcjonalne aktywności gospodarczej – AG

to obszary przeznaczone do lokalizacji intensywnej zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej – przemysłowej, składowej, usługowej lub innej, która wraz z urządzeniami towarzyszącymi może zajmować do 80% powierzchni terenów

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) dominująca:
 - a) działalność gospodarcza:
 - produkcja,
 - wydobywanie i przetwarzanie kopalin,
 - odzysk surowców z materiałów segregowanych, w tym odpadów,
 - wytwarzanie energii elektrycznej,
 - budownictwo,
 - handel w tym hurtowy,
 - magazynowanie,
 - logistyka, obsługa transportu,
 - obsługa rolnictwa,
 - b) usługi,
 - c) obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych, w tym z zakresu:
 - infrastruktury technicznej,

- utrzymania czystości, utrzymania dróg,
 - usług transportu publicznego,
 - działalności socjalnej, w tym opieki społecznej, resocjalizacji,
 - opieki nad zwierzętami,
 - zieleni miejskiej w tym cmentarzy,
 - porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej.
- 2) uzupełniające:
- a) obiekty nauki i edukacji,
 - b) obiekty i urządzenia związane z działalnością targowo – wystawienniczą,
 - c) zabudowa mieszkaniowa,
 - d) parkingi,
 - e) zielen parkowa i izolacyjna.
3. Tereny zabudowy mieszkaniowej nie mogą przekraczać łącznie 20% powierzchni obszaru. Zabudowa mieszkaniowa może ponadto występować jako towarzysząca obiektom działalności gospodarczej.
4. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych wraz z rozbudową lub przebudową istniejących obiektów w obrębie nieruchomości przez nie zajmowanych.

1.2.7. Obszary funkcjonalne obsługi produkcji w rolniczych gospodarstwach rolniczych, ogrodniczych, leśnych i rybackich – RU

tereny funkcjonalne obsługi rolnictwa

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
- dominująca: tereny obsługi rolnictwa
 - uzupełniająca:
 - a) tereny usług i produkcji,
 - b) zabudowa mieszkaniowa
2. Powierzchnia zajmowana przez funkcje podstawową nie powinna zajmować więcej niż 80% powierzchni terenu .
3. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych

1.2.8. Obszary funkcjonalne rolnicze – R

to obszary upraw rolnych służące celom gospodarczym, z ograniczoną możliwością zainwestowania

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
- 1) dominująca:
 - a) uprawy rolne, ogrodnicze, sadownicze, użytki zielone,
 - b) zielen dolin rzecznych wraz ze zbiornikami wodnymi,
 - c) ogrody działkowe,
 - 2) uzupełniające:
 - a) lasy i zadrzewienia,
 - b) boiska sportowe,
 - c) cmentarze,
 - d) obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) zabudowa zagrodowa,
 - f) obiekty i urządzenia produkcji rolnej,
 - g) powierzchniowa eksploatacja surowców.
2. Boiska sportowe mogą być lokalizowane w pobliżu terenów zabudowanych.

3. Zabudowa zagrodowa oraz obiekty i urządzenia produkcji rolnej są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych lub w przypadkach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
4. Powierzchniowa eksploatacja surowców jest dopuszczalna w miejscach udokumentowanych złóż zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. W szczególnych przypadkach, uzasadnionych ważnym interesem gminy dopuszcza się sporządzanie planów miejscowych w celu umożliwienia realizacji pojedynczych inwestycji z kategorii przeznaczenia terenu nie wymienionych w pkt. 1, o ile nie będzie to sprzeczne z obowiązującymi przepisami.

1.2.9. Obszary funkcjonalne zieleni – kulturowe – ZP

to wyodrębnione obszary zieleni powstałe lub ukształtowane w wyniku działalności ludzkiej, służące celom innym niż gospodarcze, jak tereny ogólnodostępnej zieleni publicznej o charakterze rekreacyjnym lub kompozycyjnym, miejsca pozostałości historycznych budowli i ich ekspozycji.

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca:
 - a) parki, ogrody, skwery,
 - b) miejsca ekspozycji,
 - 2) uzupełniające:

dla parków, skwerów oraz miejsc ekspozycji – usługi związane z dominującą kategorią przeznaczenia terenu, np. z zakresu ochrony zdrowia i rehabilitacji, sportu i rekreacji, kultury, turystyki lub gastronomii,
2. Powierzchnie zabudowy w granicach obszarów funkcjonalnych nie powinny przekraczać 10% powierzchni obszaru.
3. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

1.2.10. Obszary funkcjonalne leśne – ZL

to zwarte kompleksy lasów pozostające do zachowania, służące prowadzeniu planowej gospodarki leśnej oraz penetracji turystycznej oraz zadrzewienia, wykluczone z lokalizacji zabudowy

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) dominująca:
 - a) kompleksy leśne,
 - b) zadrzewienia,
 - 2) uzupełniające:
 - a) zieleń dolin rzecznych wraz z ciekami,
 - b) zbiorniki wodne,
 - c) kompleksy rolnicze – krajobrazowe (sady, uprawy roślin ozdobnych lub leczniczych, uprawy rolne lub użytki zielone na zboczach),
 - d) urządzenia obsługi turystyki, w tym parkingi przydrożne,
 - e) obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W granicach obszarów nie dopuszcza się przeznaczania terenów na zabudowę, z wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej.
3. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

1.2.11. Obszary funkcjonalne zieleni – ZD

to wyodrębnione obszary zieleni ogrodowe ukształtowane w wyniku działalności ludzkiej, służące celom gospodarczym a także o charakterze rekreacyjnym.

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) dominująca:
 - a) ogrody,
 - b) obiekty małej architektury,
- 2) uzupełniające:
 - a) parkingi,
 - b) infrastruktura techniczna.

2. Powierzchnie zabudowy w granicach obszarów funkcjonalnych nie powinny przekraczać 10% powierzchni obszaru.

3. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

1.2.12. Obszary funkcjonalne zieleni – ZC

to wyodrębnione obszary zieleni powstałe lub ukształtowane w wyniku działalności ludzkiej, służące celom innym niż gospodarcze, miejsca pochówku

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) dominująca: cmentarze,
- 2) uzupełniające: usługi związane z dominującą kategorią przeznaczenia terenu, np. domy pogrzebowe, kaplice, odpowiednie rzemiosło lub handel, a także parkingi.

2. Powierzchnie zabudowy w granicach obszarów funkcjonalnych nie powinny przekraczać 10% powierzchni obszaru.

3. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

1.2.13. Obszary funkcjonalne wód - WS

to obszary wód powierzchniowych wraz z sąsiadującymi pasmami gruntu

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) dominująca: wody powierzchniowe śródlądowe,
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona i nieurzadzona,
 - b) usługi rekreacyjne, o ile nie są sprzeczne z przepisami i dominującą funkcją przeznaczenia terenu,
 - d) drogi służące obsłudze technicznej,
 - e) obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W granicach obszarów nie dopuszcza się przeznaczania terenów na zabudowę.

3. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

1.2.14. Obszary funkcjonalne komunikacji kolejowej - KK,

to obszary kolejowe w tym tereny zamknięte, na których zagospodarowanie nastąpi zgodnie z potrzebami funkcji kolei i jej zarządcy oraz z obowiązującymi przepisami.

1.2.15. Obszary funkcjonalne infrastruktury technicznej - W, K

to obszary koncentracji urządzeń technicznych i związanej z nimi zabudowy służące zaopatrzeniu ludności i podmiotów gospodarczych w wodę, energię, łączność oraz utylizacji ścieków i odpadów,

1. Dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) dominująca:

- a) urządzenia zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną lub gaz, zaopatrzenia w energię ciepłą,
 - b) urządzenia usuwania i utylizacji odpadów,
 - c) urządzenia odprowadzenia i oczyszczania ścieków,
 - d) działalność gospodarcza, w tym usługowa,
- 2) uzupełniające:
- a) zieleń izolacyjna,
 - b) ogrody działkowe,
 - c) zbiorniki wodne.
2. Kategorie przeznaczenia terenu nie wymienione w pkt. 1 są dopuszczalne na obszarach dotychczas przez nie zajmowanych.

1.2.20. Ogólne wytyczne dla obiektów istniejących w granicach wszystkich obszarów funkcjonalnych

1. W ramach określonych dopuszczalnych kategorii przeznaczenia terenu dopuszczalne są również lokalizacje obiektów lub urządzeń towarzyszących, które zgodnie z przepisami lub powszechnym zwyczajem stanowią wraz z obiektami o ustalonym przeznaczeniu całość użytkową i służą utrzymaniu właściwego standardu użytkowania terenu lub nieruchomości.
2. Obiekty istniejące mogą być rozbudowywane, przebudowywane lub remontowane z zachowaniem dotychczasowej funkcji lub z dopuszczeniem zmiany funkcji na zasadach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub innych aktach prawa miejscowego.
3. Przeznaczenie obiektów istniejących, czasowo nieużytkowanych winno być określone w aktach prawa miejscowego, o których mowa w pkt. 2 przy uwzględnieniu ich walorów kulturowych oraz związków z otoczeniem, a w przypadku braku tych aktów obiekty winny być użytkowane zgodnie z ich pierwotnym przeznaczeniem.

1.3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1.3.1. Zasady ochrony środowiska

Działania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska powinny zmierzać do poprawy czystości powietrza atmosferycznego, wód oraz powierzchni ziemi.

Naczelną zasadą korzystania z zasobów środowiska jest zasada zrównoważonego rozwoju. Oznacza ona między innymi dążenie do:

- zachowania możliwości odtwarzania zasobów naturalnych,
- racjonalnego użytkowania zasobów nieodnawialnych i zastępowania ich substytutami,
- ograniczania uciążliwości dla środowiska i nie przekraczania granic wyznaczonych jego odpornością.

Głównym celem władz samorządowych winno stać się niedopuszczanie do działalności inwestycyjnej degradującej środowisko, co w rezultacie zaowocuje poprawą jakości życia mieszkańców i przywróceniem równowagi w środowisku.

Wody powierzchniowe i podziemne.

Problemem jest zbilansowanie zasobów wodnych i ich zmienności, które pozwoli na przyjęcie optymalnego sposobu ich wykorzystania. Musi być wykonana prawidłowa ocena ilości wód opadowych i roztopowych infiltrujących do stref wodonośnych. W oparciu o istniejące dane z otworów studziennych i źródeł powinno się określić obszary i drogi zasilania oraz przepływu wód podziemnych.

Wody podziemne i obszary ich zasilania podlegają szczególnej ochronie polegającej zwłaszcza na niedopuszczaniu do zanieczyszczenia wód oraz zapobieganiu i przeciwdziałaniu szkodliwym wpływom na obszary ich zasilania. Na terenie gminy występują ujęcia wód wraz ze strefami ochronnymi:

- strefa ochronna ujęcia wody powierzchniowej w Dobromierzu (decyzja UW w Wałbrzychu nr OS.IV-6210/139 z dnia 06.11.1998 r)
- strefa ochronna ujęcia wody podziemnej Dobromierz-Serwinów (decyzja SP w Świdnicy nr ROS.6223/17/312/01z dnia 21.04.2011 r)
- strefa ochronna ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Legnicy w Przypkowie (decyzja UW w Legnicy nr OŚ.III-6210-2/56/95 z dnia 28.08.1995 r)

Wokół istniejących ujęć wody zaopatrujących ustanowiono strefy ochrony bezpośredniej zamykającej się w granicach ogrodzeń. Na terenie strefy ochrony pośredniej powinny być zabronione roboty i czynności powodujące zmniejszenie przydatności ujmowanej wody, między innymi:

- wprowadzanie ścieków do ziemi,
- rolnicze wykorzystanie ścieków,
- stosowanie nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
- wykonywanie robót melioracyjnych i wykopów ziemnych.

Strefa ochrony pośredniej powinna być terenem wyłączonym spod zabudowy.

Zagrożenie dla wód podziemnych uzależnione jest od dwóch głównych elementów: stopnia skażenia środowiska oraz możliwości transportu i przenikania zanieczyszczeń do warstw wodonośnych. Występowanie wód gruntowych o obniżonej jakości wskutek oddziaływania zanieczyszczeń z powierzchni jest zjawiskiem typowym przede wszystkim dla terenów zabudowanych oraz obszarów o intensywnej produkcji rolniczej, połączonej ze stosowaniem wysokich dawek nawozowych. Typowe zanieczyszczenia pochodzenia nawozowego stwierdza się zwykle w odciekach drenarskich z terenów rolniczych. Większość terenów pokryta jest gruntami szczególnie podatnymi na infiltrację zanieczyszczeń do wód podziemnych. Skala zagrożenia jest jednak znaczna tylko poza terenami leśnymi. Na znacznych powierzchniach w obrębie terenu płytkie wody podziemne znajdują się pod drenującym wpływem melioracji. Następuje w wyniku tego przyspieszenie obiegu wody oraz redukcja powierzchni zajmowanej przez tereny podmokłe, co w większości przypadków prowadzi do zmian w biosferze.

Zaburzenia stosunków wodnych mogą być wynikiem różnych działań, takich jak:

- nieprawidłowo prowadzone melioracje (tylko odwadniające),
- wznoszenie budowli wodnych,
- nadmierny pobór wód dla celów komunalnych związany z silną urbanizacją.

Specjalnej ochronie podlegają tereny podmokłe, obszary źródliskowe, naturalne źródła, ciek i zbiorniki wodne, aby zapewnić naturalną zdolność retencyjną terenu. W podobnym celu przewiduje się zalesienie i dolesienie obszarów źródliskowych oraz gleb o niskich klasach bonitacyjnych, wprowadzenie fitomelioracji oraz zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

Głównymi źródłami zanieczyszczeń są ścieki, nielegalne wysypiska odpadów oraz środki ochrony roślin. Konieczne jest szybkie uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej i likwidacja dzikich wysypisk odpadów.

Dla terenu gminy wykonane zostało „Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Kaczawy” oraz „Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Bystrzycy” w których to określono „obszary szczególnego zagrożenia powodzią”. Na rysunku „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz” oznaczono granicę tych terenów dla których obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne art. 40 ust 1 pkt 3 i art. 88 lit l.

Gleby chronione

Ochrona gruntów rolnych polega przede wszystkim na ograniczeniu przeznaczania gruntów wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze.

W gminie przeważają gleby pseudobielicowe i gleby brunatne kwaśne oraz mady w dolinach rzecznych, wytworzone z piasków, rzadziej z glin położonych na luźnym podłożu. Są to gleby średniej i niskiej jakości. Wśród gruntów ornych dominują gleby IV klasy bonitacyjnej (44 %), prawie 34 % zajmują gleby V i VI klasy bonitacyjnej, 21 % - gleby klasy III. Klasa I nie występuje, a w klasie II występują gleby marginalnie (0,2 %). Zdecydowanie lepiej wypadają użytki rolne – w III klasie pozostaje ok. 58 % użytków, prawie 21 % w klasie IV, a 17,6 % w klasie II. Klasa I nie występuje.

Do rolniczego wykorzystania nadają się najlepiej grunty orne na glebach klasy II, III i IVa.

Średnioprzydatne są grunty na glebach klasy IV b i V. Natomiast gleby najslabsze – klasy VI powinny w pierwszej kolejności podlegać zalesieniu.

Użytki zielone, zwłaszcza te zlokalizowane nad dolinami rzek i potoków powinny pozostać w użytkowaniu łakowym ze względów siedliskowych.

Do najbardziej istotnych zagrożeń środowiska glebowego należą:

- eksploatacja złóż kopalin i degradacja powierzchni terenu z tym związana,
- nieorganizowana gospodarka odpadami,
- nieumiejętna gospodarka rolna,
- zjawisko erozji.

Lasy i zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne.

Lasy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami to lasy w których gospodarka jest podporządkowana stałemu utrzymywaniu ich w stanie zapewniającym wypełnianie funkcji poza produkcyjnych. Oznacza to nadrzędność funkcji pełnionych przez las w środowisku przed gospodarką leśną. W Studium wyznaczono obszary pod zalesienie kierując się ograniczonym zainteresowaniem przeznaczania terenów rolnych pod zalesienie. Pozostałe przesłanki uzasadniające wyznaczenie terenów wskazanych do zalesienia to:

- tereny zagrożone erozją;
- tereny o niekorzystnej dla rolnictwa rzeźbie terenu;
- grunty o przeważającym kompleksie gleb gorszych niż IV b kl.;
- tereny stanowiące uzupełnienie istniejących kompleksów leśnych;

Bardzo ważną rolę w środowisku otwartych przestrzeni rolnych pełnią zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne:

- zapewniają ochronę i rozwój różnorodności biologicznej;
- regulują stosunki wodne;
- poprawiają agroklimat;
- osłabiają erozję wietrzną i wodną

Istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia winny podlegać systematycznej rekonstrukcji i rozbudowie, szczególnie wzdłuż: dróg, rzek i miedz. Należy dążyć do:

- odtworzenia nasadzeń drzew owocowych wzdłuż mało uczęszczanych dróg.
- do wzbogacenia nasadzeń śródpolnych o krzewy (głównie o jadalnych owocach);
- stosować dominujący południkowy kierunek zadrzewień (ze względu na przewagę wiatrów zachodnich).

Zalecane jest opracowanie „gminnego projektu zadrzewień”.

Ekosystem wodno – łąkowo – leśny.

Ekosystemy wodno – łąkowo - leśne obejmują doliny rzek wraz z przyległymi do nich kompleksami łąk, pastwisk i lasów. Działania w obrębie ekosystemów wodno – łąkowo - leśnych powinny zmierzać do:

- zachowania istniejącej obudowy biologicznej cieków;
- zakazu lokalizacji inwestycji kubaturowych;
- zakazu zabudowy poprzecznej dna dolin rzecznych.

1.3.2. Zasady ochrony przyrody

Na terenie gminy Dobromierz ustanowiono obszary chronione:

- 1) Książański Park Krajobrazowy wraz z Otuliną.
- 2) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH020034 Dobromierz (NATURA 2000).

Zagospodarowanie tych terenów powinno podlegać zapisom **Ustawy o ochronie przyrody oraz przepisów szczególnych.**

Ogólne wytyczne ustaleń w zakresie ochrony przyrody w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W celu zachowania należy obejmować prawną ochroną obszary parków krajobrazowych a także występujące w granicach gminy zespoły przyrodnicze i cenne obiekty przyrody ożywionej.

Ochrona cennych fragmentów rodzimej przyrody powinna polegać m.in. na:

- dopuszczeniu zabudowy wyłącznie w granicach terenów wskazanych w niniejszym studium jako obszary urbanizacji,
- dyscyplinie w podejmowaniu uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzania planów miejscowych lub innych aktów prawa miejscowego ustalających przeznaczenie terenów na zabudowę zgodnie z zasadą etapowania, tj. przeznaczania w pierwszej kolejności pod zabudowę terenów położonych w pobliżu obszarów zabudowanych i jej sukcesywnej kontynuacji,
- eliminowaniu rozpraszania zabudowy wykorzystującej tereny oddalone zarówno od siebie jak i od istniejącej jednostki osadniczej,
- ustalaniu przepisów prawa miejscowego, które służą wyeliminowaniu nadmiernego zagęszczania zabudowy i jej lokalizacji w pobliżu obszarów leśnych, rolnych oraz przyrodniczo – krajobrazowych,
- wprowadzaniu zakazów zabudowy na obszarach leśnych, rolnych oraz przyrodniczo – krajobrazowych.

W granicach wskazanych w niniejszym studium obszarów funkcjonalnych z grupy obszarów urbanizacji, które zawierają podstawowe ciek wodny lub do nich przylegają należy zachować zasadę wykluczenia ustalania w miejscowych planach zagospodarowania

przestrzennego przeznaczenia terenów na zainwestowanie wzdłuż tych cieków w pasie o szerokości co najmniej 4 m od ich brzegów.

W granicach wskazanych w niniejszym studium obszarów funkcjonalnych z grupy obszarów chronionych należy wprowadzić zakaz zabudowy.

W związku z potencjalnym występowaniem stanowiska gniewosza plamistego wpisanego do Polskiej Czerwonej Księgi Zwierząt w rejonie Krzyża Milenijnego w Dobromierzu należy po jego potwierdzeniu podjąć działania zmierzające do przeniesienia stanowiska. Na terenie na którym stwierdzono stanowisko gniewosza plamistego uchwalony jest plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego i teren ten w całości przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową co wyklucza możliwość pozostawienia stanowiska w stanie nienaruszonym.

Lokalne zagrożenia dla środowiska przyrodniczego.

Oddziaływanie kopalń na środowisko spowodowane jest głównie przez :

- Tworzenie wyrobiska poprzez wybieranie złoża,
- Zwałowanie nadkładu (zajmowanie terenów i zmiana ich ukształtowania),

Przewiduje się leśny kierunek rekultywacji. Przewidziano zabiegi rekultywacyjne takie jak:

- utworzenie gleby na terenach przekształconych,
- odbudowę biologiczną terenów,
- utworzenie pasa ochronnego okalającego wyrobisko i podnóża zwałowisk,
- nasadzenie i pielęgnacja drzew.

Ponadto w gminie występują następujące lokalne zagrożenia dla środowiska:

- Brak kompleksowej gospodarki wodno-ściekowej,
- Lokalne kotłownie węglowe, i opalanie węglem w większości gospodarstw domowych,
- Hałas i zanieczyszczenia komunikacyjne wzdłuż głównych tras komunikacyjnych,
- Hałas i zanieczyszczenia wynikające z działalności górniczej.

Wskazania dotyczące kształtowania i ochrony środowiska.

W celu poprawy jakości powietrza należy

- zmniejszyć emisję zanieczyszczeń poprzez ograniczenie „emisji niskich” pochodzących z gospodarstw domowych i pojazdów samochodowych, przez wprowadzenie w miejsce węgla bardziej „czystych” paliw, jak gaz ziemny i olej opałowy a także urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i stosowanie w budownictwie materiałów o wysokiej izolacyjności cieplnej oraz poprzez powszechne wprowadzenie katalizatorów spalin.
- Wzdłuż tras komunikacyjnych konieczne jest wprowadzenie pasów zieleni.

Do głównych problemów, związanych z ochroną środowiska wodnego terenu gminy należy gospodarka wodno-ściekowa terenów wiejskich. Dla odbudowy lub zabezpieczenia walorów przyrodniczych należy zatem:

- skanalizować i podłączyć do oczyszczalni wszystkie wsie zwodociągowane;
- eliminować zjawiska upuszczania ścieków z szamb do gruntu i rowów melioracyjnych;
- w zabiegach agrochemicznych stosować racjonalne dawki nawozowe;
- w nawożeniu nie stosować nadmiernych dawek jednorazowych gnojowicy lub odpadów i ścieków utylizowanych rolniczo;
- dbać o stan sanitarny w obrębie posesji i powierzchni terenu w ogólności
- zabezpieczyć studnie przed zanieczyszczeniem z powierzchni terenu, a likwidację ich przeprowadzać przez fachowe zaiłowanie

- zlikwidować odcieki z przyzmy nawozowych, kiszzonek i wszelkich innych składowisk;
- eliminować zjawiska zanieczyszczania koryt cieków i miejsc podmokłych odpadami
- składować odpady wyłącznie w miejscach wyznaczonych i zabezpieczonych przed pojawieniem się odcieków do gruntu lub wód powierzchniowych
- nielegalne lub nieprawidłowo urządzone wysypiska odpadów likwidować przez wywiezienie (a nie tylko przez wyrównanie i przykrycie) warstwą ziemną;
- grunty o niskiej przydatności rolniczej zalesiać, jeżeli plan zagospodarowania nie przewiduje inaczej
- zalesiać lub zadrzewiać powierzchnie zagrożone erozją i denudacją.

Ważnym czynnikiem ograniczenia degradacji środowiska naturalnego jest też świadomość ekologiczna ludności w zakresie szkodliwości likwidacji toksycznych odpadów w paleniskach domowych, szkodliwości powszechnie stosowanego wypalania traw i ściernisk, „dzikiego” odprowadzania ścieków bytowych do rowów melioracyjnych i najbliższych cieków.

W zakresie ochrony wód należy przeprowadzić następujące działania:

- działania ochronne w zakresie gospodarki wodnej, w celu zapobieżenia narastającemu deficytowi wodnemu,
- inwentaryzację i likwidację „dzikich” punktów zrzutu ścieków,
- podniesienie sprawności istniejących oczyszczalni,
- budowa wiejskich sieci kanalizacyjnych wraz z kończącymi je sprawnymi oczyszczalniami ścieków,
- rozbudowa sieci monitoringu wód powierzchniowych,
- podejmowanie działań zapobiegających zanieczyszczeniu rzek w ramach zlewni,

W zakresie ochrony zasobów przyrodniczych oraz gospodarowania zasobami leśnymi należy wprowadzić następujące zasady:

- zachowanie bioróżnorodności, w tym aktywna ochrona ekosystemów i zasobów genowych oraz naturalny kierunek hodowli o zachowanej zgodności składu gatunkowego i siedlisk, przy odnawianiu nasadzeń należy korzystać z miejscowego materiału sadzonkowego,
- zwiększenie biologicznej odporności, w tym wprowadzenie domieszek gatunków liściastych o charakterze fitomelioracyjnym, działania ochronne wyprzedzające zagrożenia masowymi szkodnikami oraz powszechne stosowanie metod biologicznej ochrony lasów,
- prowadzenie bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego technologii prac leśnych,
- działania ochronne celem ochrony przeciwpożarowej i zapobieżenia erozji gruntów,
- zachowanie i ochrona obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów szczególnych, terenów w międzywale (starorzeczy, oczek wodnych i podmokłych łąk) oraz użytków zielonych - bez możliwości zabudowy,
- objęcie prawną ochroną obszary o najcenniejszych walorach przyrodniczych,
- **zapewnienie pasa wolnego od zabudowy o szerokości 50m liczonego od granicy lasu (strefa ekotonowa), bez możliwości grodzenia i ingerowania w skład gatunkowy strefy.**

1.3.3. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, tj. cech elementów zagospodarowania przestrzennego odnoszących się do przestrzeni historycznie ukształtowanej w wyniku

działalności człowieka, zawierającej wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze, wskazuje się zasady, jakie należy stosować w procesie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także jakimi należy się kierować w działaniach związanych z kreowaniem rozwoju gminy:

- należy zachować spójność systemu obszarów cennych przyrodniczo na terenie gminy Dobromierz i sąsiadujących gmin wraz z utrzymaniem ciągłości łączących je korytarzy ekologicznych,
- należy chronić naturalny charakter obszarów leśnych, terenów zalewowych rzek i potoków, zbiorników wodnych, obszarów podmokłych, terenów źródliskowych i stref ochrony ujęć wody oraz obszarów graniczących z wyżej wym. terenami,
- przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę należy rozwijać istniejące w gminie układy urbanistyczne,
- należy chronić ekspozycję wartościowych obiektów i zespołów architektury poprzez ograniczanie wprowadzania elementów mogących stanowić ich przesłonę, przede wszystkim w widoku z głównych tras komunikacyjnych, parametry i wskaźniki zabudowy dobierać w sposób umożliwiający zachowanie istniejących punktów, otwarcie i dróg widokowych, przy jednoczesnym uszanowaniu regionalnych tradycji budowlanych.

1.4. UWARUNKOWANIA I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Dla zapewnienia właściwej ochrony dóbr kultury wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej w obrębie których powinny obowiązywać następujące wymogi.

1.4.1. Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej

Obejmuje obszar, na którym elementy dawnego układu przestrzennego zachowały się w stanie nienaruszonym lub jedynie nieznacznie zniekształconym. Jest to obszar uznany za szczególnie ważny jako materialne świadectwo historyczne. W strefie tej zakłada się pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową. Strefa ta wymaga opracowania szczegółowego i rewaloryzacji.

Działania konserwatorskie w strefie „A” zmierzają do:

- zachowania historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrza urbanistycznych i kompozycji zieleni,
- konserwacji zachowanych historycznych elementów układu przestrzennego, szczególnie: posadzki (nawierzchnie, ciekły i zbiorniki wodne, sposób użytkowania gruntów), ścian (zabudowa, zieleni) oraz dążenia do usunięcia elementów zniekształcających założenia historyczne i odtworzenia elementów zniszczonych w oparciu o szczegółowe warunki określone każdorazowo przez właściwego Konserwatora Zabytków,
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
- usunięcia obiektów dysharmonizujących,
- dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów i nawiązanie do ich programu historycznego oraz eliminację funkcji uciążliwych.

W strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej wszelka działalność budowlana wymaga pisemnego zezwolenia właściwego Konserwatora Zabytków. Wprowadza się wymóg konsultowania i uzyskania uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków wszelkich

zmian i podziałów nieruchomości oraz przebudowy, rozbudowy i remontów wszystkich obiektów będących w strefie, a także uzgadniania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych na tym obszarze. Inwestor winien się liczyć z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych archeologicznych, architektonicznych, stratygraficznych lub innych. W strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają wszelkie obiekty podziemne i pojedyncze znaleziska oraz odkryte podczas remontów detale architektoniczne. W wypadku podejmowania inwestycji budowlanych inwestor winien liczyć się z koniecznością zapewnienia nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi lub badań ratowniczych. Koszt nadzoru i ratowniczych badań archeologicznych lub architektonicznych pokrywa inwestor.

Dąży się do utrzymania historycznych podziałów własnościowych i sposobu użytkowania gruntów. W strefie tej należy stosować materiały występujące w lokalnym budownictwie historycznym. Pierwszeństwo mają wszelkie działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne.

1.4.2. Strefa „B” ochrony konserwatorskiej.

Obejmuje obszary, w których elementy dawnego układu zachowały się w stosunkowo dobrym stanie. Działalność konserwatorska w strefie B ochrony konserwatorskiej zmierza do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim zabudowy, układu dróg, podziału i sposobu zagospodarowania działek. Zmierza też do restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów.

W strefie B obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,
- należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
- obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
- przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej. W przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
- formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej wartościowej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia,
- nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
- wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
- elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie, dopuszcza się pozostawienie ich do śmierci technicznej, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
- należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów wpisanych do rejestru zabytków i znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków,
- należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już

istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu. Przy opracowywaniu zasad kształtowania przyszłej zabudowy należy uwzględnić historyczny charakter zabudowy i jej rozplanowania - np. mieszkaniowy, zagrodowy, siedliskowy itp.,

- wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
- wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych.

1.4.3. Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

Strefa K ochrony krajobrazu kulturowego obejmuje tereny harmonijnego współistnienia krajobrazu przyrodniczego z historyczną zabudową lub obszary o wyglądzie ukształtowanym w wyniku działalności człowieka.

Działania konserwatorskie w strefie „K” obejmują:

- restaurację zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, ewentualnie z częściowym ich odtworzeniem,
- ochronę krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem,
- ochronę form i sposobu użytkowania terenów takich jak: rozłogi pól, układ dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alej, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych, z zaleceniem utrzymania wykształconego sposobu parcelacji gruntów i formy użytkowania.

W strefie K z uwagi na podlegający ochronie charakter relacji między obiektami przyrodniczymi a kubaturowymi obowiązują następujące wymogi konserwatorskie

- należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni,
- nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
- wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
- należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
- formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz. Z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje duże, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu,
- należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym, winno się uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym.

1.4.4. Ochrona ekspozycji układów zabytkowych

Ochroną ekspozycji układu zabytkowego należy objąć obszary stanowiące zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych. Działania konserwatorskie na tych obszarach polegają na ustaleniu nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy zharmonizowanej z zespołem zabytkowym bądź ograniczeniu lub wykluczeniu zabudowy lub innych elementów wysokościowych lub dysharmonizujących. W przypadkach ochrony ekspozycji, zależnie od sytuacji, powinno się ustalać maksymalną wysokość nowej zabudowy na jedną kondygnację zwieńczoną stromym dachem lub przepisy służące ograniczeniu lub zakazowi lokalizacji zabudowy.

1.4.5. Strefa „W” ochrony archeologicznej

Strefa „W” wyznaczona jest dla zabytkowych stanowisk archeologicznych lub zespołów stanowisk archeologicznych o zachowanej formie krajobrazowej, tj. grodziska z podgrodziem, gródki stożkowate otoczone fosami, grodziska kasztelanie, kurhany, groble, kopce graniczne, ruiny zamków, dawne kamieniołomy, kopalnie, trakty, kręgi kultowe, wały obronne, źródła, groby oznakowane krzyżami pokutnymi, rzeźby kultowe z otoczeniem, mogiły leśne i śródpolne, relikty palatium i murów ogrodzeniowych, kamienne relikty koszar dla bydła, ruiny dworów wraz z otoczeniem, dawne trakty i drogi pielgrzymie, kościoły wraz z cmentarzami przykościelnymi i cmentarze ewangelickie

Zespoły stanowisk archeologicznych, pojedyncze stanowiska archeologiczne, ruiny zamków i kościołków wraz z przyległym cmentarzem i grobowcami oraz rzeźbami kultowymi wraz z otoczeniem, dla których wyznaczono strefę „W” ochrony konserwatorskiej wyłączone są z wszelkiej działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć formę i zniekształcić otoczenie, zniszczyć ich nawarstwienia kulturowe, relikty budowli drewnianych, murowanych, czy ich specyficzną formę (wały) porośnięte - drzewami pomnikami i chronionymi unikatowymi roślinami.

Obiekty te dostępne są do badań naukowych, dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych reliktyw zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie i zabezpieczenia przed zniszczeniem.

1.4.6. Strefa „OW” – obserwacji archeologicznej

Strefa „OW” obejmuje obszary o stwierdzonej lub domniemanej zawartości reliktyw archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych). Dotyczy to miejscowości o metryce średniowiecznej i nowożytnej oraz obszarów o zachowanych reliktywach pradziejowego i historycznego osadnictwa.

1.4.7. Strefy ochrony zabytkowych układów zieleni – parki, cmentarze, aleje.

Jako zielen chroniona mogą występować obszary zielone, oznaczone jako teren zielony do zachowania, to jest:

- założenia zieleni komponowanej: parki, ogrody, skwery ukształtowane przez człowieka,
- cmentarze powstałe przed 1945 rokiem,
- szpalery aleje, pojedyncze drzewa pomnikowe.

Na terenach zieleni komponowanej obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- należy dążyć do ich zachowania lub scalenia w granicach historycznych,
- założenia te winny pozostać założeniami zielonymi, należy lokalizować tu funkcję reprezentacyjną lub rekreacyjną,
- założenia te należy uporządkować, wskazana jest ich rewaloryzacja,
- na obszarach chronionych wprowadza się zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej bez uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- wszelkie działania na ich terenie, także lokalizację nowych obiektów, należy uzgodnić z

właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków i wykonywać pod jej kontrolą.

Na terenie cmentarzy obowiązują następujące wymagania konserwatorskie

- jeżeli są one nadal użytkowane, należy zachować ich dotychczasową funkcję, cmentarze nie użytkowane należy zachować jako tereny zielone,
- należy zaznaczyć w terenie obszar cmentarza poprzez ogrodzenie go w sposób trwały funkcję ogrodzenia pełnić może zarówno twór sztuczny (mur estetyczne ogrodzenie metalowe), jak i naturalny (np. żywopłot),
- cmentarze te należy uporządkować: zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie utworzyć dla nich lapidarium lub zachować je w inny uzgodniony z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków sposób.

W przypadku szpalerów, alei i pojedynczych okazów obowiązują następujące wymagania konserwatorskie

- utrzymanie obiektu w miejscu i granicach historycznych,
- właściwa pielęgnacja zieleni,
- w przypadku szpalerów i alei usuwanie chorych i uzupełnienie układu nasadzeniami właściwych gatunków drzew.

Gdy nie przewiduje się prac renowacyjnych należy pozostawić zbiorowisko naturalnej sukcesji przyrodniczej. W miarę możliwości należy zachować dawne funkcje poszczególnych części zespołów pałacowych; folwark jako tereny gospodarcze, polany parkowe jako łąki krajobrazowe – bez prowadzenia nasadzeń, tereny zadrzewione jako naturalne masywy zieleni. Prace melioracyjne winny być projektowane i prowadzone w ten sposób aby nie niszczyć naturalnych zadrzewień, zwłaszcza tych, które rosną nad brzegami cieków wodnych. Zakłada się, że prace melioracyjne winny dążyć do odtworzenia dawnego systemu wodnego.

Postuluje się połączenie poszczególnych założeń zielonych pasmami zadrzewień zlokalizowanymi wzdłuż cieków wodnych, alej, grup zadrzewień śródpolnych, tworząc tunele (ciągi) ekologiczne.

1.5. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1.5.1. Komunikacja kolejowa

Nie projektuje się przebudowy linii kolejowej o znaczeniu lokalnym relacji Strzegom – Jelenia Góra z odgałęzieniem do Rostoki. Należy zakładać, że koszty utrzymania tej linii będą finansowane ze środków samorządowych. Wskazane jest utrzymanie linii kolejowej w celu przewozów pasażerskich z możliwością wykorzystywania również do celów turystycznych jak i do przewozów towarowych.

Lokalizacja budynków wzdłuż linii kolejowej powinna spełniać warunek odległości minimum 20 m od terenów kolejowych.

1.5.2. Komunikacja drogowa

1. Trasa planowanej drogi szybkiego ruchu S-3, przebiega zgodnie z planem województwa z perspektywą realizacji w latach 2011-2020;
2. Droga krajowa nr 5 relacji Wrocław – Bolków – Jelenia Góra - projektowana przebudowa do uzyskania klasy GP o jezdni z poszerzonymi i utwardzonymi poboczami (szerokość korony 12 m),
3. Droga krajowa nr 34 relacji Dobromierz - Świdnica - projektowana przebudowa do uzyskania klasy GP o jezdni z poszerzonymi i utwardzonymi poboczami (szerokość korony 12),

4. Droga wojewódzka nr 375 relacji Dobromierz - Wałbrzych - klasy G.
5. Drogi powiatowe wskazana przebudowa do uzyskania docelowo parametrów klasy Z ewentualnie L
6. Drogi gminne – przebudowa do uzyskania parametrów klasy L względnie D.
7. Ustalane w aktach prawa miejscowego drogi i ulice lokalne winny mieć szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 15 m, z wyjątkiem obszarów zabudowanych lub miejsc o szczególnych warunkach terenowych, gdzie należy je dostosować do możliwości wynikających z istniejącego zagospodarowania i granic władania.
8. Drogi i ulice dojazdowe projektowane na obszarach niezabudowanych zabudowy powinny mieć szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 10 m, a na terenach z istniejącą zabudową szerokości dostosowane do lokalnych możliwości wynikających z istniejącej zabudowy i granic władania.
9. Drogi wewnętrzne powinny mieć szerokości odpowiednie dla sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów, w granicach których zostają wyznaczane; zaleca się ustalanie szerokości co najmniej 6 m.

1.5.3. Infrastruktura techniczna

3. 1. ZAOPATRZENIE W WODĘ

Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę przyjęto w oparciu o istniejący na terenie gminy system zaopatrzenia w wodę, wielkość aktualnych zasobów eksploatacyjnych ujęć wody podziemnej oraz o prognozowaną liczbę mieszkańców.

Zapotrzebowanie wody

W Studium określono szacunkowe zapotrzebowanie wody na cele bytowo – komunalne. Obliczenia przeprowadzono w oparciu o:

- liczbę mieszkańców wynikającą z chłonności wszystkich wyznaczonych w Studium terenów o funkcji mieszkaniowej, wynoszącą ok. 20 000,
- scalone wskaźniki zapotrzebowania wody na cele bytowo – komunalne, które obejmują potrzeby gospodarstw domowych, usług i instytucji oraz przydomowej hodowli zwierząt gospodarskich, eksploatacji pojazdów i maszyn. Do obliczeń przyjęto jednostkowy wskaźnik - 100 l/Mkd oraz współczynnik nierównomierności dobowej – 1,3 i godzinowej – 2,0.

Obliczenie zapotrzebowania wody na cele związane z aktywnością gospodarczą, na tym etapie opracowania, obciążone jest dużym współczynnikiem błędu. W Studium wyznaczone zostały bowiem tereny pod działalność gospodarczą bez precyzowania rodzaju produkcji oraz charakteru przemysłu. Potrzeby wodne powinny być określone przy ustalaniu konkretnej działalności produkcyjnej i usługowej.

Szacunkowe zapotrzebowanie na wodę na cele bytowo – komunalne wynosi:

$$Q_{\text{śrd}} = 2\,000 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_{\text{maxd}} = 2\,600 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_{\text{maxh}} = 216,7 \text{ m}^3/\text{h}$$

Rozbudowa systemów zaopatrzenia w wodę

W celu zaopatrzenia w wodę terenów wyznaczonych w Studium niezbędna jest rozbudowa istniejącego na terenie gminy systemu zaopatrzenia w wodę.

Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne ujęć wód podziemnych wynoszą łącznie $Q_e = 100,0 \text{ m}^3/\text{h}$, w tym:

- ujęcie w Serwinowie $Q_e = 70,0 \text{ m}^3/\text{h}$,
- ujęcie w Dobromierzu $Q_e = 30,0 \text{ m}^3/\text{h}$ ($Q_e = 13,0 \text{ m}^3/\text{h}$ z utworów czwartorzędowych i $Q_e = 17,0 \text{ m}^3/\text{h}$ z utworów trzeciorzędowych).

W/w wielkość zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych ujęć wód podziemnych, daje możliwy pobór na dobę przy 20-godzinnym pompowaniu wody $Q = 2\,000,0 \text{ m}^3/\text{d}$.

W Studium planuje się rozbudowę istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę opartego na ujęciach wód podziemnych w Serwinowie i Dobromierzu. W związku z tym zamierzeniem wyłączona zostanie z eksploatacji Stacja Uzdatniania Wody w Serwinowie, spięte zostaną ujęcia wód podziemnych w Serwinowie i Dobromierzu, z których woda skierowana zostanie na istniejącą Automatyczną Stację Uzdatniania Wody w Dobromierzu, pracującą aktualnie na potrzeby uzdatniania wody z ujęcia powierzchniowego. Istniejące ujęcie powierzchniowe ze zbiornika Dobromierz natomiast przewiduje się do wykorzystania tylko w sytuacjach awaryjnych.

Aktualnie realizowana jest budowa sieci wodociągowej na terenie wsi Dzierzków. W najbliższym czasie planowane jest rozpoczęcie budowy sieci wodociągowej w obrębie wsi Gniewków oraz Pietrzyków (opracowane dokumentacje techniczne na budowę tych sieci). Ponadto zakłada się spięcie projektowanej sieci wodociągowej w Gniewkowie z istniejącym wodociągiem w Czernicy, co pozwoli na rezygnację z korzystania z wody dostarczanej aktualnie z obszaru gminy Jawor i zasilanie wsi Czernica z gminnego systemu wodociągowego.

Dla terenów aktywności gospodarczej, nie uwzględnionych w zamieszczonym szacunkowym bilansie wody, których ewentualne potrzeby łącznie z potrzebami odbiorców komunalnych spowodowałyby przekroczenie istniejących możliwości eksploatacyjnych ujęć wody należy założyć rozbudowę ujęć wód podziemnych lub budowę własnych ujęć, zlokalizowanych na terenie inwestora.

W Studium przewiduje się zatem następujące kierunki rozwoju w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- modernizację i rozbudowę stosownie do potrzeb istniejących ujęć wód podziemnych,
- modernizację i rozbudowę stosownie do potrzeb stacji uzdatniania wody wraz z obiektami towarzyszącymi,
- awaryjne zasilanie z ujęcia powierzchniowego ze zbiornika Dobromierz,
- budowę sieci wodociągowej na terenach wsi dotychczas niezwodociągowanych,
- rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej na tereny planowanej zabudowy,
- modernizację istniejącej sieci wodociągowej, która ze względu na zbyt małe przekroje lub zły stan techniczny nie pozwala na dostawę wody w wymaganej ilości i pod odpowiednim ciśnieniem do terenów wyznaczonych pod zabudowę,
- przebudowę istniejącej sieci wodociągowej na odcinkach kolidujących z planowaną zabudową.

Z uwagi na długofalowy proces realizacji założonego w Studium rozwoju urbanizacji gminy, konieczna jest weryfikacja na bieżąco zapotrzebowania wody. Na obszarach związanych z aktywnością gospodarczą dopuszcza się budowę ujęć własnych oraz ograniczenie lokalizacji usług, przemysłu i produkcji o charakterze wodochłonnym.

2. GOSPODARKA ŚCIEKOWA

Wobec niskiego stopnia skanalizowania obszaru gminy, kompleksowe rozwiązanie gospodarki ściekowej należy do najpilniejszych zadań Gminy. Kierunki rozwoju odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków przyjęto w oparciu o istniejący na terenie gminy stan gospodarki ściekowej oraz o prognozowaną ilość ścieków.

Bilans ścieków

W Studium określono szacunkowe ilości ścieków bytowo – komunalnych. Obliczenia przeprowadzono przy założeniu, że ich ilość jest pochodną ilości dostarczanej wody i wynosi zazwyczaj 75 – 90% potrzeb wodnych. Do obliczeń przyjęto 90%.

Obliczenie ilości ścieków z terenów związanych z aktywnością gospodarczą, na tym etapie opracowania, obciążone jest dużym współczynnikiem błędu. W Studium wyznaczone zostały bowiem tereny pod działalność gospodarczą bez precyzowania rodzaju produkcji oraz charakteru przemysłu. Rzeczywiste ilości ścieków powinny być określone przy ustalaniu konkretnej działalności produkcyjnej i usługowej.

Szacunkowy bilans ścieków bytowo – komunalnych

$$Q_{\text{śrd}} = 1\,800 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_{\text{maxd}} = 2\,340 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_{\text{maxh}} = 195,0 \text{ m}^3/\text{h}$$

Systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków.

Kierunki rozwoju odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków na terenie gminy przyjęto w oparciu o wyznaczone Rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego dwie aglomeracje tj. Aglomerację Dobromierz i Aglomerację Gniewków oraz o opracowaną w 2007 roku „Koncepcję gospodarki ściekowej na terenie gminy Dobromierz”.

- Aglomeracja Dobromierz obejmuje miejscowości: Jaskulin, Serwinów, Pietrzyków, Bronówek, Szymanów, Siodłkowice oraz Dobromierz.
W ramach tej aglomeracji funkcjonuje mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków SUPERBOS-300, zlokalizowana na działce numer 239/1 w obrębie wsi Serwinów, na która odprowadzane są obecnie ścieki z terenu wsi Dobromierz, Bronówek oraz Serwinów.
Gmina posiada opracowane projekty budowlane sieci kanalizacyjnej wraz z przyłączami dla miejscowości: Jaskulin, Pietrzyków, Szymanów oraz Siodłkowice. Po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej na terenie ww. wsi oraz z terenów wyznaczonych w Studium pod nowe zainwestowanie, odprowadzenie ścieków z obszaru Aglomeracji Dobromierz odbywać się będzie w oparciu o wspólny system kanalizacji grawitacyjno-tłocznej, obejmujący miejscowości: Jaskulin, Serwinów, Pietrzyków, Bronówek, Szymanów, Siodłkowice oraz Dobromierz do oczyszczalni ścieków w Serwinowie.
- Aglomeracja Gniewków obejmuje miejscowości: Czernica, Gniewków, Dzierzków, Borów, Rożtoka, Jugowa oraz Kłaczyna.
W ramach tej aglomeracji planowana jest budowa mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej na działkach numer 100 oraz 99/2 w obrębie wsi Czernica.

Odprowadzenie ścieków z obszaru Aglomeracji Gniewków odbywać się będzie w oparciu o wspólny system kanalizacji grawitacyjno-tłocznej, obejmujący miejscowości: Czernica, Gniewków, Dzierzków, Borów, Roztoka, Jugowa oraz Kłaczyna do oczyszczalni ścieków w Czernicy.

Zaproponowane rozwiązanie układów kanalizacyjnych pozwala na etapowanie inwestycji.

Wybór i kolejność realizacji zależny jest w głównej mierze od posiadanych środków finansowych inwestora oraz od intensywności rozwijającego się zainwestowania.

W aglomeracji Gniewków dopuszcza się również inny, niż powyżej zaproponowany sposób grupowania wsi we wspólne systemy kanalizacyjne pod warunkiem nienaruszania pozostałych ustaleń Studium.

Przy podejmowaniu decyzji w zakresie inwestycji związanych z odprowadzeniem i unieszkodliwianiem ścieków konieczna jest weryfikacja na bieżąco zarówno zapotrzebowania wody, jak i ilości odprowadzanych ścieków.

Do czasu realizacji w/w systemów kanalizacyjnych, ścieki bytowo – gospodarcze powinny być gromadzone w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i w miarę potrzeb wywożone do punktu zlewnego, zorganizowanego w najbliższej działającej oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się również stosowanie indywidualnych systemów oczyszczania ścieków pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii stosownych organów administracji samorządowej. Po wykonaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne należy włączyć do komunalnej sieci kanalizacyjnej.

Dla terenów zabudowy uzupełniającej, położonej peryferyjnie w stosunku do głównych terenów zainwestowania na obszarze wsi oraz znajdującej się poza zasięgiem zrealizowanych już systemów kanalizacji sanitarnej, przewiduje się zorganizowanie wywozu ścieków sanitarnych do zlewni ścieków zlokalizowanej na terenie oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się na tych terenach budowę indywidualnych oczyszczalni ścieków. Podobnie dla miejscowości, dla których wskaźnik ilości mieszkańców na jeden kilometr sieci jest niekorzystny proponuje się stosowanie indywidualnych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków (szczelne zbiorniki bezodpływowe, indywidualne oczyszczalnie ścieków).

W zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych należy dążyć do ich całkowitego unieszkodliwiania na terenie własnym inwestora i w miarę możliwości do stosowania obiegu zamkniętego procesów produkcyjnych. Ustala się podczyszczanie ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do komunalnej kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zakładowych, zlokalizowanych na terenach wyznaczonej działalności gospodarczej.

W zakresie odprowadzania wód deszczowych zakłada się budowę sieci kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opadowych do rowów i cieków wodnych znajdujących się na terenie gminy. Przewiduje się uporządkowanie gospodarki wodami deszczowymi, w tym: modernizację odbiorników przeznaczonych do wprowadzenia dodatkowych ilości wód deszczowych, ograniczanie współczynnika spływu wód deszczowych, retencjonowanie wód deszczowych (w tym na terenach zieleni). Przewiduje się również zarurowanie rowów melioracyjnych kolidujących z planowanym zainwestowaniem. W Studium dopuszcza się stosownie do potrzeb budowę lokalnych przepompowni wód opadowych oraz zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenach własnych inwestora. Należy dążyć do objęcia systemami odprowadzającymi wody opadowe terenów zabudowanych i utwardzonych. Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, określonymi w przepisach

szczególnych, należy utwardzić i skanalizować.

4. GOSPODARKA ODPADAMI

Celem strategicznym określonym w polityce ekologicznej państwa jest minimalizacja powstawania odpadów w sektorze komunalnym i gospodarczym, ograniczenie do minimum negatywnego oddziaływania odpadów na środowisko oraz maksymalny wzrost ich gospodarczego wykorzystania. Zagadnienie to zostało szczegółowo opracowane w Gminnym Planie Gospodarki Odpadami Gminy Dobromierz, przyjętym Uchwałą Nr XXIV/144/04 Rada Gminy Dobromierz z dnia 30 czerwca 2004 roku oraz w jego aktualizacji uchwalonej uchwałą Nr XXVI/138/08 Rada Gminy Dobromierz z dnia 24 września 2008 roku.

Realizacja zadań wynikających z Gminnego Planu Gospodarki Odpadami oraz jego aktualizacji zapewni przygotowanie i wdrożenie kompleksowego i proekologicznego systemu gospodarowania odpadami w sektorze komunalnym na terenie gminy Dobromierz.

Gminny plan gospodarki odpadami opiera się na rozwiązaniach mających na celu modernizację istniejącego systemu gospodarowania odpadami. Dla rozwoju gospodarki odpadami na terenie gminy, w planie przyjęto następujące zasadnicze założenia:

- zintegrowane podejście do gospodarki odpadami,
- zapewnienie zorganizowanej zbiórki całej ilości wytwarzanych odpadów,
- minimalizacja ilości odpadów oraz zmniejszenie ich potencjału szkodliwości,
- wzrost recyklingu, w tym recyklingu organicznego,
- składowanie odpadów wcześniej przekształconych,
- zwiększony udział społeczny w procesie podejmowania decyzji,
- efektywna ochrona zdrowia i życia ludności oraz środowiska przed odpadami.

Strategia gospodarki odpadami województwa dolnośląskiego zakłada odejście od gminnych rozwiązań na rzecz regionalnych. Gmina Dobromierz będzie należeć do systemu opartego na Centrum Sortowania, Odzysku i Unieszkodliwiania Odpadów - CSOiUO. Centrum to powinno powstać na bazie istniejących obiektów gospodarki odpadami (składowisko w Zawiszowie oraz Starym Jaworowie), co jest uzasadnione ekonomicznie, biorąc pod uwagę rozbudowę rzeczywistej infrastruktury. Nie wyklucza się jednak tworzenia nowych obiektów.

W ramach CSOiUO powstaną następujące obiekty:

- sortownia odpadów z selektywnej zbiórki,
- kompostownia odpadów,
- stanowisko rozbiórki i sortowania odpadów wielkogabarytowych,
- stanowisko sortowania i magazynowania gruzu,
- instalacja mechaniczno-biologicznej obróbki odpadów zmieszanych.

Jednym z założeń programu gospodarki odpadami jest zorganizowanie gromadzenia odpadów przez wszystkich mieszkańców gminy. W tym celu planuje się powstanie punktów dobrowolnego gromadzenia odpadów (PDGO), które umożliwią łatwy dostęp mieszkańców do miejsc, gdzie w sposób zgodny z racjonalną gospodarką odpadami mogą gromadzić odpady, również niebezpieczne. W miejscu takim gromadzić można będzie odpady wielkogabarytowe, gruz budowlany, komunalne odpady niebezpieczne. Rodzaje zbieranych odpadów zależą będą od zapotrzebowania na ich odbiór.

W planie założono również likwidację nielegalnych miejsc składowania odpadów oraz zapobieganie ich powstawaniu co związane jest z koniecznością objęcia zorganizowanym systemem odbierania odpadów komunalnych przez 100% mieszkańców.

W zakresie gospodarki odpadami z działalności gospodarczej plan przewiduje następujące działania:

- zgodne z dotychczasowymi decyzjami - zezwoleniami na wytwarzanie odpadów lub uzgadniającymi programy gospodarki odpadami niebezpiecznymi,
- przekazywanie odpadów do odzysku lub unieszkodliwiania podmiotom posiadającym zezwolenie na prowadzenie działalności gospodarczej, obejmującej zbieranie, transport, odzysk i unieszkodliwianie odpadów,
- odzysk lub unieszkodliwianie we własnych instalacjach, na podstawie zezwoleń na odzysk lub unieszkodliwianie,
- wspólny odzysk lub unieszkodliwianie odpadów komunalnych, tam gdzie jest to możliwe,
- przekazywanie osobom fizycznym do wykorzystania, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- wspólne składowanie z odpadami komunalnymi, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie nieselektywnego składowania odpadów i zgodnie z instrukcjami eksploatacji składowisk.

Realizacja „Programu usuwania wyrobów zawierających azbest z terenu Gminy Dobromierz”, w ramach którego zinwentaryzowano i oszacowano ilość azbestu występującego w obiektach budowlanych, bądź luzem na terenie wszystkich miejscowości, przyczyni się do stopniowego zmniejszania ilości azbestu na terenie gminy, a w konsekwencji do dotrzymania ustawowego terminu całkowitej jego likwidacji, tj. do 2032 roku.

5. ZAOPATRZENIE W GAZ

W studium dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącej na terenie gminy sieci gazowej wysokiego ciśnienia. W przypadku konieczności budowy stacji redukcyjno – pomiarowej I⁰ jej lokalizację proponuje się na terenach aktywności gospodarczej.

Warunkiem rozwoju inwestycji związanych z budową sieci gazowych jest ich opłacalność ekonomiczna uwarunkowana z jednej strony jej kosztem, z drugiej przewidzianym zyskiem osiągniętym w wyniku sprzedaży gazu, która to wielkość jest zdeterminowana ilością i jakością odbiorców gazu. Docelowo zakłada się gazyfikację przewodową tych wsi na terenie gminy, które spełniają warunki wynikające z obowiązujących przepisów Prawa Energetycznego, a w szczególności techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego, zgodnie z opracowanym przez przedsiębiorstwo gazownicze planem rozwoju. W zakresie technologii rozprowadzania gazu proponuje się model średniociśnieniowy z indywidualnymi reduktorami u odbiorców, co ma duży wpływ na obniżenie kapitałochłonności inwestycji.

Przy lokalizowaniu nowej zabudowy w rejonach przebiegu istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia o DN 100 i PN 6,3 Mpa obowiązują strefy ochronne.

6. ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

O możliwości realizacji wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną związanego z dynamicznym rozwojem zarówno budownictwa mieszkaniowego, jak i aktywności gospodarczej decydują n.w. parametry systemu energetycznego:

- rezerwa mocy źródeł zasilania obszaru gminy w energię elektryczną,
- rezerwa mocy przesyłowej sieci średnich napięć 20 kV,

- możliwość wykorzystania rezerw poprzez budowę sieci niskiego napięcia od istniejących stacji transformatorowych do przyszłych odbiorców,
- możliwość wymiany istniejących transformatorów na większe w stacjach transformatorowych z jednoczesną budową nowych linii niskiego napięcia.

Dla pokrycia mocy na docelowe potrzeby gminy przewiduje się:

- modernizację źródła zasilania w energię elektryczną obszaru gminy Dobromierz, w zakresie stosownym do potrzeb,
- budowę stacji transformatorowych wraz z liniami zasilającymi, stosownie do potrzeb, których lokalizację należy uzależnić od rodzaju i sposobu zabudowy,
- rozbudowę istniejących stacji transformatorowych do zapotrzebowania mocy, wynikającego z planowanego zagospodarowania,
- rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno-kablowych,
- modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia.

W studium założono ponadto przełożenie lub skablowanie linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia, których obecny przebieg koliduje z istniejącą i planowaną zabudową.

W związku z przewidywanym wzrostem zapotrzebowania na energię elektryczną w studium dopuszcza się budowę stacji GPZ 110/20 kV, obsługujących odbiorców, których zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego układu elektroenergetycznego byłoby niemożliwe lub niedostateczne. Lokalizację tych stacji proponuje się na terenach aktywności gospodarczej.

Dopuszcza się również realizację małych elektrowni wodnych, których szczegółowa lokalizacja winna być uzgodniona z Rejonowym Zarządem Gospodarki Wodnej.

Przy lokalizowaniu nowej zabudowy w rejonach przebiegu istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV oraz średniego napięcia 20 kV obowiązują zapisy dotyczące pasów technologicznych, zawarte w rozdziale dotyczącym uwarunkowań w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną.

7. ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ CIEPLNĄ

W Studium przewiduje się utrzymanie istniejącego na obszarze gminy systemu zaopatrzenia w ciepło z zaleceniem modernizacji i wymiany urządzeń grzewczych na urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń. Szczególnie należy dążyć do likwidacji lub modernizacji uciążliwych lokalnych kotłowni, opalanych paliwami stałymi, poprzez zamianę nośnika energii na paliwo nie powodujące zanieczyszczenia atmosferycznego. Zakłada się realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii (biomasa, kolektory słoneczne, pompy ciepłe) do celów grzewczych. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń lokalnych systemów zaopatrzenia w ciepło na terenach przeznaczonych pod zabudowę, pod warunkiem nienaruszania innych ustaleń, szczególnie warunków ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych oraz normatywów środowiskowych w zakresie zanieczyszczenia powietrza. W studium proponuje się podniesienie standardu energetycznego zabudowy poprzez realizację działań termorenowacyjnych i modernizacyjnych, obniżających zapotrzebowanie na ciepło w istniejącej zabudowie oraz realizację nowego budownictwa w sposób energooszczędny.

1.6. OBSZARY INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

1.6.1. o znaczeniu lokalnym

Na terenie gminy Dobromierz planuje się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- modernizacja dróg i ulic na terenie gminy stanowiących drogi gminne,
- inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej – rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

1.6.2. o znaczeniu ponadlokalnym

Wg planu województwa dolnośląskiego propozycje inwestycji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, związanych z terenem gminy Dobromierz można określić następująco:

W zakresie komunikacji:

- przebudowa drogi krajowej nr 5; budowa utwardzonych poboczy 2 x 2,0 na całej długości odcinka.
- Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 34.

1.7. KIERUNKI PRZEKSZTAŁCENŃ ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.

Modernizacja rolnictwa winna iść w parze ze przemianami strukturalnymi. Konieczne jest:

- przekształcenie struktury wielkościowej gospodarstw;
- zwiększenie powierzchni gospodarstw (pow. 25 ha) z ukierunkowaniem na produkcję polową lub hodowlaną;
- specjalizowanie gospodarstw małych w pracochłonnych lecz opłacalnych działach produkcji.

Przewiduje się, że nastąpi przyrost gospodarstw małych do 5 ha i dużych (20 – 50 ha) kosztem średnich (50-20ha) i wielkoobszarowych (pow. 50 ha). Wynika to z założenia, że gospodarstwa rodzinne będą oparte o własne zasoby pracy. Gospodarstwa małe powinny prowadzić wysoko wyspecjalizowaną produkcję rolniczą (warzywa, owoce, zioła, rośliny ozdobne, rośliny specjalne dla przemysłu farmaceutycznego). Duże gospodarstwa będą prowadziły specjalistyczną produkcję rolniczą. Dzięki temu będą w stanie sprostać wymogom rynku odnośnie jakości, nowoczesności odmian oraz utrzymania standardów wytwarzanych produktów. W ramach przekształceń własnościowych powinno nastąpić trwałe rozdysponowanie gruntów administrowanych przez A.N.R. głównie powiększając areał gospodarstw rodzinnych.

Ustalenia ogólne:

- Gospodarkę rolną powinno się prowadzić metodami mniej intensywnymi z ograniczeniem stosowania środków chemicznych ochrony roślin i nawożenia mineralnego (rolnictwo integrowane) lub zaniechaniem tych środków (rolnictwo ekologiczne).
- Wszelkie zabiegi agrotechniczne powinno stosować się w taki sposób, aby zminimalizować ich negatywny wpływ na środowisko.
- Na obszarze Natura 2000 obowiązuje zakaz lokalizacji nowych ferm hodowlanych.
- Wskazane jest prowadzenie gospodarki wielokierunkowej, gdzie obok działalności typowo rolniczej będą świadczone usługi agroturystyczne, prowadzone pszczelarstwo, produkcja ziół itp. Gospodarka wielokierunkowa łatwiejsza jest w co najmniej średnich gospodarstwach.

- Grunty słabej jakości, a szczególnie te, które znajdują się w pobliżu istniejących kompleksów leśnych, należałoby przeznaczyć pod zalesienia, natomiast zgodnie z ustawą o ochronie gruntów, szczególnie chronić grunty klasy I-III.
- Szczególną pielęgnacją powinny być objęte zadrzewienia śródpolne i przydrożne; wskazane jest również zwiększenie ich ilości, po uprzednim opracowaniu projektów zadrzewień śródpolnych i przydrożnych.
- Zaleca się przeprowadzenie inwentaryzacji drzewostanu celem wytypowania drzew okazałych do objęcia ochroną jako pomniki przyrody oraz ochrony drzew będących miejscem gniazdowania ptaków.
- Należy prowadzić działalność melioracyjną pod kątem wymagań ekologicznych, odtwarzanie śródpolnych stawów.

Zadania ochrony lasu sprowadzają się do zachowania i powiększania obszarów zalesionych poprzez:

- uzupełnianie braków powstałych w wyniku szkód wyrządzanych przez wiatry: złomów, wywrotów, śniegołomów itp.,
- zalesianie gruntów rolnych niskich klas przyległych do terenów leśnych lub położonych w pobliżu,
- prowadzenie przebudowy drzewostanów przez wprowadzenie w nowych odnowieniach gatunków drzew zgodnych ze składem docelowym dla poszczególnych typów siedliskowych lasu.

1.8. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na planszy studium zaznaczono granice szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary wymagające ochrony przed zalaniem, a także wyznaczono granice terenów na których wystąpiły zalania w czasie powodzi w 1997 r.

Należy zwrócić uwagę na podmokłości występują w dolinach rzek i potoków.

Należy zwrócić uwagę na stan obwałowań wymienionych cieków w tym także na szkodliwość nasadzeń drzew na koronie wału oraz u jego podstawy. Na skutek rozrastania się systemu korzeniowego drzew następuje rozluźnienie gruntu, efektem jest przerwanie wału po przewrócenie się drzewa. Z tego powodu postuluje się wycinkę drzew rosnących na wale i u jego podstawy.

Pozostałe działania to:

- zwiększanie retencji zalewanych terenów poprzez dolesienia;
- zmiana rolniczego sposobu użytkowania terenów zalewowych;
- rozbudowa systemu odwodnień powierzchniowych terenów zalewanych;
- zapewnienie rezerwy materiałów ziemnych, magazynowanie sprzętu oraz worków, które mogłyby zostać szybko napełnione i dowieszone w odpowiednie miejsce.

Nie stwierdzono obszarów osuwania się mas ziemnych.

1.9. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REWALORYZACJI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Tereny wymagające przekształceń i rehabilitacji to przede wszystkim:

- obiekty zabytkowe lub o walorach kulturowych pozostające w gestii Agencji Nieruchomości Rolnych (pałace, dwory, folwarki), w przeważającej części obiekty po zlikwidowanych PGR wymagające pozyskania nowych właścicieli gwarantujących właściwe utrzymanie obiektów zabytkowych;
- pozostałe nie wykorzystane obiekty gospodarcze po byłych PGR;
- obiekty byłych szkół;
- istniejąca zabudowa zagrodowa sprzed 1945 r.

Działania w tych obszarach powinny polegać na:

- poprawie stanu technicznego obiektów poprzez ich remonty i modernizacje oraz wyposażenie w standardowe urządzenia infrastruktury technicznej;
- dostosowaniu funkcji współczesnej do wartości zabytkowych zespołów i obiektów;
- wyeliminowaniu funkcji uciążliwych i degradujących;
- zachowaniu w miarę możliwości funkcji poszczególnych części zespołów pałacowo – parkowych (pałace – funkcje usługowe lub mieszkaniowe, folwarki – funkcje gospodarcze, parki – funkcje rekreacyjne);
- adaptacji istniejących, niewykorzystanych obiektów gospodarczych na cele przetwórstwa rolnego i urządzeń obsługi rolnictwa lub prowadzenia innej działalności gospodarczej, usług komercyjnych lub publicznych o ile przepisy szczególne nie będą takich adaptacji wykluczać;
- adaptacji budynków gospodarczych lub ich części w istniejącej zabudowie zagrodowej na usługi nieuciążliwe, obiekty agroturystyki lub zabudowę lotniskową.

W obrębie wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej należy wszelkie działania inwestycyjne konsultować z SOZ zgodnie z zasadami określonymi dla poszczególnych stref. Ponieważ większość istniejącej zabudowy sprzed 1945 r. wymaga przekształceń i rehabilitacji wymagane są działania zmierzające do właściwego zagospodarowania w pierwszej kolejności terenów położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej .

1.10. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN

Na terenie gminy występują następujące udokumentowane złoża:

- złoża kruszywa naturalnego „Gniewków – Okopy” - decyzja Marszałka Województwa Dolnośląskiego nr 16/2014, z dnia 13 marca 2014r., znak: DOW-G.II.7427.23.2014.KW - zatwierdzająca dokumentację geologiczną;
- złoża granitu „Borów - Południe” - zawiadomienie Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu, z dnia 12 grudnia 2005r., znak: SR.IV.7414-52/2005, o przyjęciu bez zastrzeżeń dokumentacji geologicznej;
- złoża granitu „Borów” - decyzja Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, z dnia 7 września 1993r., znak: KZK/012/W/6191/93, zatwierdzająca dokumentację geologiczną, oraz decyzja Marszałka Województwa Dolnośląskiego nr 22/2016, z dnia 14 czerwca 2016r., znak: DOW-G.II.7427.18.2016.RR., zatwierdzająca dodatek nr 4 do dokumentacji geologicznej;
- złoża granitu „Gniewków” - decyzja Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, z dnia 25 marca 1994r., znak: KZK/012/F/5983/91/94, zatwierdzająca dokumentację geologiczną;
- złoża granitu „Gniewków I” - zawiadomienie Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego, z dnia 30 września 2009r., znak: DM-G/KW/7514-50/2009, o przyjęciu bez zastrzeżeń dokumentacji geologicznej;
- złoża granitu „Czernica - Wieś” – decyzja Marszałka Województwa Dolnośląskiego nr 37/2017, z dnia 28 sierpnia 2017r., znak: DOW-G.II.7427.39.2016.RR. – zatwierdzająca dodatek nr 4 do dokumentacji geologicznej;

- złożę granitu „Czernica” - decyzja Marszałka Województwa Dolnośląskiego nr 54/2013, z dnia 23 grudnia 2013r., znak: DOW-G.II.7427.68.2013.KW - zatwierdzająca dodatek nr 2 do dokumentacji geologicznej;
- złożę granitu „Zimnik I” - decyzja Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, z dnia 6 października 1997r., znak: GK/kzk/ZW/6826/97, zatwierdzająca dokumentację geologiczną.

Rozdział 2. **SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

2.1 USTALENIA DLA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

Ustalenia podane poniżej zawierają wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub innych aktów prawa miejscowego w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych kategorii lub grup kategorii użytkowania terenów wyznaczanych w granicach różnych obszarów funkcjonalnych, określonych w rozdziale 1 niniejszego studium.

Ustalenia te mają charakter ogólnych zasad zalecanych do stosowania dla wszystkich terenów o określonej kategorii użytkowania, niezależnie od obszaru funkcjonalnego, w którego granicach zostaną wyznaczone i dotyczą terenów lub poszczególnych nieruchomości położonych w ich granicach, których przeznaczenie zostaje zmienione aktem prawa miejscowego.

2.1.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

- 1) W granicach obszarów zabudowy mieszkaniowej wskaźniki intensywności zabudowy winien być zawarty w przedziale 40-60%, ustalenia wysokości i formy zabudowy powinny odpowiadać parametrom istniejących osiedli lub zespołów zlokalizowanych w bliskim sąsiedztwie, ale o wysokości nie większej niż 15 m;
- 2) W granicach obszarów funkcjonalnych o innej dominującej kategorii przeznaczenia terenu parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny uwzględniać walory krajobrazu kulturowego poszczególnych zespołów urbanistycznych, a formy zabudowy winny nawiązywać do istniejącego zainwestowania lub sposobu kształtowania zabudowy o dominującej kategorii przeznaczenia terenu.

2.1.2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) Powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych, wolnostojących na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć 20% powierzchni działek a budynków mieszkalno – usługowych 30% powierzchni działek; dopuszcza się odstępstwa od tej zasady na obszarach zurbanizowanych;
- 2) Powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę jednorodziną nie powinna być mniejsza niż 900 m² dla zabudowy wolnostojącej i 300 m² dla zabudowy szeregowej, z wyjątkiem terenów historycznie ukształtowanej zabudowy, gdzie zabudowa plombowa może być lokalizowana na mniejszych działkach, pod warunkiem podporządkowania jej lokalizacji zasadom kontynuacji układu urbanistycznego;
- 3) Liczba kondygnacji nadziemnych nie powinna przekraczać 3;
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 40% powierzchni działek, z wyjątkiem zabudowy plombowej oraz terenów zabudowy mieszkalno – usługowej, dla których może być mniejsza;
- 5) Dla nowych osiedli lub zespołów mieszkaniowych, nie stanowiących kontynuacji istniejących osiedli, należy ustalać nieprzekraczalną wysokość zabudowy o funkcji mieszkaniowej, mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu na 12 m;

- 6) Dla zabudowy lokalizowanej w granicach istniejących osiedli lub zespołów mieszkaniowych należy stosować zasadę, że wysokość wznoszonych, rozbudowywanych lub przebudowywanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać odpowiednio wysokości wyższego z najbliższych położonych budynków w tym samym ciągu ulicy;
- 7) Zaleca się ustalanie form dachów na dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci 30 - 45°, z odstępstwami wynikającymi ze sposobu ukształtowania zabudowy istniejącej w sąsiedztwie; za dwuspadowy należy uznać także wielopołaciowy dach, odpowiadający poszczególnym częściom rzutu budynku.

2.1.3. Tereny usług

- 1) Powierzchnie zabudowy budynków usługowych na poszczególnych działkach nie powinny przekroczyć 50% powierzchni działek; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady na warunkach określonych w aktach prawa miejscowego;
- 2) Wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej terenów oraz poszczególnych działek nie powinien być mniejszy niż 0,1;
- 3) W przypadku ustalenia przeznaczenia terenów w aktach prawa miejscowego na zabudowę usługowo – mieszkalną wskaźniki, o których mowa w pkt. 1 i 2 mogą być skorygowane odpowiednio do udziału poszczególnych funkcji;
- 4) W przypadku wprowadzania zabudowy mieszkaniowej jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy usługowej, powierzchnia użytkowa części mieszkalnej budynków usługowych nie powinna przekraczać 50% powierzchni użytkowej tych budynków, a w przypadku lokalizacji odrębnych budynków mieszkalnych w granicach nieruchomości usługowej lub terenów mieszkaniowych w granicach terenów usługowych powierzchnia użytkowa lub powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych nie powinna przekraczać odpowiedniej powierzchni zajmowanej przez budynki usługowe, a powierzchnia terenu mieszkaniowego nie może przekraczać 50% powierzchni całego terenu
- 5) Dla wszystkich terenów usługowych należy ustalić obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych wg wskaźnika co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny uwzględniać walory krajobrazu kulturowego poszczególnych zespołów urbanistycznych, a formy zabudowy winny nawiązywać do istniejącego zainwestowania lub sposobu kształtowania zabudowy;
- 7) W granicach obszarów funkcjonalnych mieszkaniowych zaleca się wprowadzanie zabudowy o funkcji mieszanej usługowo – mieszkalnej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.

2.1.4. Tereny działalności gospodarczej

- 1) Tereny te wskazane są do lokalizowania inwestycji niemieszkaniowych, np. zakładów produkcyjnych w tym rzemiosła produkcyjnego, urządzeń obsługi rolnictwa, składów, baz, usług a także inwestycji komunalnych, z dopuszczeniem działalności mogącej pogorszyć stan środowiska;
- 2) Powierzchnie działek nie powinny być mniejsze niż 1000 m²;
- 3) Powierzchnie zabudowy budynków na poszczególnych działkach nie powinny przekraczać 70% powierzchni działek;

- 4) Elewacje budynków w ciągach ulic i dróg publicznych należy kształtować w sposób zapewniający korzystną ich ekspozycję z tych ulic i dróg;
- 5) Należy z zasady wprowadzać pasy zieleni izolacyjnej na terenach własnych inwestorów dla ochrony przyległych terenów, w tym także upraw rolnych przed rozprzestrzenianiem się zanieczyszczeń;
- 6) W granicach stref lub obszarów funkcjonalnych o innej dominującej kategorii przeznaczenia terenu parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny uwzględniać warunki wynikające z krajobrazu poszczególnych zespołów urbanistycznych, a formy zabudowy nie mogą stanowić w obszarze elementów obcych lub dysharmonizujących, nie mogą także stanowić uciążliwości dla otoczenia, np. wynikającej z transportu związanego z prowadzoną działalnością;
- 7) Dla terenów lub ich części z istniejącą zabudową mogą być ustalane wskaźniki i parametry odrębne, nie uwzględniające wytycznych, o których mowa w pkt. 2 – 5, wynikające z warunków miejsca.

2.1.5. Tereny zieleni

- 1) Tereny istniejących parków i skwerów należy utrzymać i konserwować;
- 2) Dla parków lub skwerów dopuszcza się obiekty architektury parkowej – budynki o formie pawilonowej lub budowle, służące ogólnodostępnej rekreacji plenerowej, takie jak: restauracje, ogrody zimowe, sceny, muszle koncertowe, altany, których łączna powierzchnia zabudowy nie przekracza 20% powierzchni terenu;
- 3) Dla innych terenów zieleni urządzonej dopuszcza się wprowadzenie usług z zakresu sportu, rekreacji i wypoczynku oraz gastronomii lub kultury o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10% powierzchni terenu;
- 4) Dla terenów, o których mowa w pkt. 1 - 3 lub ich części dopuszcza się także indywidualne ustalenia dotyczące zasad ich zagospodarowania;
- 5) Tereny leśne oraz zadrzewienia śródpolne należy chronić, na trasach szlaków turystycznych pieszych, rowerowych lub konnych, w miejscach atrakcyjnych należy lokalizować stacje, obejmujące miejsca wypoczynku i obsługi (np. biwak, miejsce palenia ognisk);
- 6) Należy dążyć do wykorzystania cieków i zbiorników wodnych do celów rekreacyjnych, sportowych i dekoracyjnych, włączania rzek, cieków, zbiorników i urządzeń wodnych do układów przestrzennych założeń zieleni;
- 7) Zaleca się prowadzenie ciągów pieszych i tras rowerowych do wejść na cmentarze.

2.1.6. Tereny rolne

- 1) Dla istniejącej zabudowy zagrodowej dopuszcza się adaptację budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz inwentarskich na funkcje mieszkalne nie związane z prowadzeniem gospodarstw rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz mieszkalno – usługowe lub usługowe;
- 2) Dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej na terenach rolniczych przy spełnieniu następujących wymogów:
 - a) powierzchnia nieruchomości nie może być mniejsza niż 1 ha,
 - b) inwestor we własnym zakresie zapewnia dojazd, zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków,

- c) obsługę komunikacyjną zagrody należy zapewnić z dróg i ulic lokalnych, dojazdowych lub wewnętrznych, z wyeliminowaniem możliwości bezpośrednich zjazdów z dróg wyższych kategorii,
 - d) zakaz lokalizacji zabudowy na terenach zagrożonych zalewem powodziowym, w granicach terenów górniczych oraz na obszarach zagrożeń osuwania mas ziemnych jeżeli takie występują,
 - e) w granicach parków krajobrazowych o ile nie wykluczą tego plany ochrony lub w przepisy odrębne;
- 3) Zaleca się zalesianie gruntów rolnych niższych klas, szczególnie położonych w sąsiedztwie terenów leśnych.

2.1.7. Tereny urządzeń infrastruktury technicznej

- 1) Tereny infrastruktury technicznej obejmują obiekty i urządzenia:
 - a) zaopatrzenia w wodę – ujęcia, stacje uzdatniania, pompownie, urządzenia ciśnieniowe,
 - b) odprowadzenia ścieków – oczyszczalnie, przepompownie, zbiorniki odcieków,
 - c) zaopatrzenia w energię elektryczną – GPZ, trafostacje,
 - d) zaopatrzenia w gaz – stacje redukcyjno – pomiarowe, zbiorniki,
 - e) zaopatrzenia w ciepło – ciepłownie, kotłownie,
 - f) telekomunikacji – maszty, stacje przesyłowe,
 - g) gromadzenia i usuwania odpadów – składowiska, punkty gromadzenia odpadów, miejsca selektywnej zbiórki odpadów
 służące wielu użytkownikom i wymagające wydzielenia odpowiedniego terenu o określonym przeznaczeniu,
- 2) Tereny pod urządzenia, o których mowa w pkt. 1, mogą być wyznaczane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w granicach wszystkich obszarów funkcjonalnych określonych w studium z zachowaniem ograniczeń wynikających z charakteru miejsca oraz warunków ochrony.

2.1.8. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

- 1) Powierzchnie zabudowy nie może przekroczyć 90% terenu;
- 2) Wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej terenów oraz poszczególnych działkach budowlanych nie może być mniejszy niż 0,1;
- 3) Funkcje przeznaczenia terenu mogą być realizowane w dowolnej proporcji. Każde z wymienionych funkcji może stanowić przeznaczenie podstawowe jak i być łączona z innymi dopuszczalnymi przeznaczeniami terenu.
- 4) Dopuszczalna wysokość zabudowy – do 15 m.
- 5) Dla wszystkich terenów usługowych należy ustalić obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca;
- 6) Dla zabudowy mieszkaniowej zapewnić miejsca parkingowe w ilości 1 miejsce na 1 mieszkanie,

2.2. ZASADY USTALEŃ DLA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

- 1) Postulowane w studium zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu wyznaczanych w granicach obszarów funkcjonalnych mają charakter ogólnych wytycznych.

- Uściślenie ich następować będzie na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub innych aktów prawa miejscowego.
- 2) Granice wskazanych w rysunku studium obszarów winny być traktowane jako przybliżone i stanowią wytyczną dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ich uściślenie zostanie dokonane w tych planach w oparciu o aktualne granice władania, zainwestowania lub naturalne granice terenów.
 - 3) Realizacja zabudowy w obrębie poszczególnych obszarów o określonym przeznaczeniu, na terenach o zróżnicowanej własności gruntów winna postępować sukcesywnie wzdłuż zrealizowanych ciągów komunikacyjnych, po uprzednim wyposażeniu terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną. Nie należy dopuszczać do lokalizowania nowej zabudowy na nieruchomościach położonych w odległości większej niż 50 m od granic nieruchomości zabudowanych lub będących w trakcie realizacji zabudowy.
 - 4) W granicach terenów prawnie chronionych takich jak Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH020034 Dobromierz (NATURA 2000), czy Park Krajobrazowy wraz z Otuliną plany miejscowe winny wprowadzać ograniczenia wynikające z planów ochrony parków, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
 - 5) W odległości 50 m od granic zwartej obszar lasu należy w planach miejscowych wprowadzić zakaz lokalizacji zabudowy. Ustalenie to nie dotyczy obszaru zainwestowania, na których lokalizacja zabudowy istniejącej nie spełnia wyżej wym. kryterium (istnieje zabudowa położona w odległości mniejszej od granicy lasu); w tych przypadkach oraz innych, szczególnie uzasadnionych warunkami miejsca, plan miejscowy może ustalić indywidualne warunki odległości zabudowy od granic terenów leśnych.
 - 6) Tereny lub obszary górnicze, dla których w studium wskazano docelowe przeznaczenie po rekultywacji, do czasu zakończenia eksploatacji surowców są przeznaczone na działalność górnictwa.
 - 8) Ze względu na szczególne walory krajobrazu przyrodniczego i kulturowego gminy czernica dla terenów wyznaczanych w granicach obszarów funkcjonalnych mieszkaniowych, lub usługowych - krajobrazowych w kompleksach wymagających realizacji dróg i uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną oraz podziału na działki budowlane zaleca się niżej wymienione szczególne zasady kształtowania struktur urbanistycznych:
 - a) odrębne zespoły zabudowy, składające się z 6 - 10 działek o powierzchni ok. 1000 - 2000 m², zlokalizowane przy ulicach dojazdowych lub sięgaczach zakończonych placami do nawrotu, przedzielone terenami zieleni;
 - b) zabudowa rezydencjonalna na działkach o powierzchni ok. 2000 - 5000 m² (lub większych) i minimalnej szerokości frontu 40 m, lokalizowana w zespołach 4 - 6 działek, przedzielonych zielenią (zadrzewienia, łąki), lub zlokalizowana w jednolitym rytmie (budynki lokalizowane wzdłuż obowiązującej linii zabudowy), nie bliżej niż 100 m od granicy lasu i wkomponowanych w krajobraz.
 - 9) Nowa zabudowa, jak i zabudowa uzupełniająca powinny rozwijać się zgodnie z tradycyjnym i historycznym sposobem jej kształtowania, harmonijnie komponować się z otaczającym krajobrazem wykorzystując powszechnie spotykane, a szczególnie lokalne modele urbanistyczne.

Rozdział 3.

REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

3.1. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Rada Gminy Dobromierz winna sukcesywnie podejmować uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego oraz do zmian planów zagospodarowania przestrzennego dążąc do uzyskania pokrycie obszaru gminy, w granicach administracyjnych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

3.2. ZASADY USTALANIA GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- 1) W przypadku sporządzania lub nowelizacji uchwalonych planów miejscowych granice obszarów objętych sporządzeniem planów, w wyniku których nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, powinny obejmować obszar jednej kategorii terenu o określonej w studium dominującej funkcji, ograniczony naturalnymi granicami takimi jak drogi, ciek wodne itp.
- 2) Dopuszczalne jest sporządzanie planów miejscowych dla części obszarów o ustalonych kategoriach funkcjonalnych, stanowiących uzupełnienie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, istniejącego zagospodarowania lub określony etap realizacji, związany z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną.
- 3) Zmiany planów miejscowych polegające na zmianie przeznaczenia terenu lub wybranych parametrów dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu mogą być sporządzane dla dowolnie wybranego obszaru, odpowiednio dla przedmiotu zmian.
- 4) Obszarem sporządzenia planu miejscowego w rozumieniu art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest:
 - teren dla którego obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - jednostka w liniach rozgraniczających jednej kategorii terenu o określonej dominującej funkcji lub te jej części, które nie zostały dotychczas objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
 - odcinek pasa przeznaczonego na inwestycję z zakresu infrastruktury technicznej lub komunikacji, która należy do zadań własnych gminy, stanowiący określone zamierzenie inwestycyjne.

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM

Celem zmiany studium jest zaktualizowanie obowiązujących zasad w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy, stanowiących podstawę sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z nowymi uregulowaniami prawnymi, a także potrzebami, jakie zarysowały się od chwili uchwalenia studium.

Uwarunkowania określone w studium nie uległy zasadniczym zmianom i stanowią podstawę określenia korekty kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W granicach tych obszarów wskazanych na rysunku studium określono wytyczne ustalania przepisów w zakresie przeznaczenia terenów i zasad ich wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dla każdego z obszarów został ustalony katalog dopuszczalnych kategorii przeznaczenia terenów – dominujących i uzupełniających. Zgodność ustaleń sporządzanego planu miejscowego z tymi wytycznymi jest zgodnością planu ze studium. Celem tak przyjętej metody sporządzenia studium była graficzna synteza dających się wydzielić w granicach gminy obszarów o dominujących funkcjach, sprowadzająca się do określenia kilku rodzajów obszarów funkcjonalnych, z równoczesnym ustaleniem dopuszczalności działań w ich granicach, przekładających się na ustalenia planów miejscowych.

Metoda taka ma tę zaletę, że ustalając warunki brzegowe, w których ramach należy sporządzać plany miejscowe, pozostawia się większy zakres swobody w określaniu m.in. położenia oraz granic terenów o funkcjach dopuszczalnych – dominujących oraz innych niż dominujące, których potrzeby w czasie tworzenia i uchwalania studium nie można było przewidzieć.

Równocześnie zostały zaktualizowane wytyczne ustaleń w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla poszczególnych kategorii lub grup kategorii użytkowania terenów wyznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub innych miejscowych przepisach, w granicach różnych obszarów funkcjonalnych, określonych w studium, niezależnie od obszaru funkcjonalnego, w którego granicach zostaną wyznaczone.

W procedurze opiniowania wpłynęła opinia od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, w której organ wniósł o przeanalizowanie czterech konfliktowych miejsc. W opinii organu należałoby je pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu ze względu na możliwość zniszczenia siedlisk przyrodniczych. Z siedliska przyrodniczego w rejonie wsi Gniewków zostało wycofane projektowane przeznaczenie, natomiast dla pozostałych miejsc tzn. w rejonie wsi Jaskulin, Bronówek oraz w rejonie Dobromierza utrzymano projektowane przeznaczenie. Planowane kierunki zagospodarowania utrzymano ze względu na fakt, iż dla terenu w Dobromierzu istnieje obowiązujący plan miejscowy natomiast w rejonie Jaskulina i Bronówka decyzje o sposobie zagospodarowania terenu zostaną podjęte na etapie sporządzania ewentualnego planu miejscowego po szczegółowej analizie występowania chronionych roślin.

Ustalenia te mają charakter ogólnych zasad zalecanych do stosowania dla wszystkich terenów o określonej kategorii użytkowania i dotyczą terenów lub poszczególnych nieruchomości położonych w ich granicach, których przeznaczenie zostaje zmienione aktem prawa miejscowego. Przyjęto, że obiekty istniejące mogą być rozbudowywane, przebudowywane lub remontowane z zachowaniem dotychczasowej funkcji, a w przypadku zmiany funkcji na zasadach określonych w aktach prawa miejscowego.

Zgodnie z wyżej określonymi zasadami wprowadzono niezbędne ograniczenia, które zapewnią efektywny rozwój gminy oraz możliwy do uzyskania ład przestrzenny, a jednocześnie pozwolą uniknąć przesądzeń mogących utrudnić działania pożądane.

Kolejna zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Dobromierz polega na nieznacznych korektach kierunków studium wynikających ze stanu zagospodarowania terenów lub konieczności dostosowania sposobu zagospodarowania do zmieniających się potrzeb. Są to zmiany niewielkie i dla zagospodarowania obszaru całej gminy Dobromierz nie wnoszące istotnych zmian a jedynie porządkują istniejący stan zagospodarowania.

Zmiana Studium wynikająca z podjęcia uchwały Rady Gminy Dobromierz nr XLV/284/18 z dnia 14 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany SUIKZ gminy Dobromierz w zakresie załączników Bronów, oraz uchwały Rady Gminy Dobromierz nr L/312/18 z dnia 18 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany SUIKZ gminy Dobromierz w zakresie załącznika we wsi Jugowa ma dostosować istniejące zagospodarowanie do stanu faktycznego jednocześnie umożliwiając nowe zagospodarowanie terenu zgodnie z wnioskami inwestorów.

**Załącznik nr 3
do UCHWAŁY Nr VIII/54/19
RADY GMINY DOBROMIERZ
z dnia 28 maja 2019 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY DOBROMIERZ**

Uwagi nieuwzględnione przez Wójta Gminy Dobromierz, wniesione do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz rozpatruje się w sposób następujący:

nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez mieszkańców wsi Jugowa dotyczącej określenia nowego kierunku przeznaczenia terenu we wsi Jugowa, w zakresie określonym uchwałą o przystąpieniu do zmiany studium.