

**UCHWAŁA NR \_\_\_\_\_**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**  
**z dnia \_\_\_\_\_**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obrębu Mikoszowa, gmina Żarów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz.1945), w związku z Uchwałą Nr XXVIII/214/2016 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Mikoszowa, gmina Żarów, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/301/2013 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 29 sierpnia 2013 r. z późniejszymi zmianami, Rada Miejska w Żarowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.**

1. **Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego dla obrębu Mikoszowa, gmina Żarów**, zwany dalej planem - obejmujący obszar wsi w jej granicach administracyjnych.
2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Ustalenia planu zawarte są w formie:
  - 1) graficznej – rysunek planu;
  - 2) tekstowej – treść niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi integralną część niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony na kopii mapy zasadniczej oraz katastralnej w skali 1:1000;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
5. Załącznik nr 2 oraz 3 nie stanowią ustaleń planu.

**§ 2.**

1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów:
    - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
    - c) U – tereny usług,
    - d) US – tereny usług sportu i rekreacji,
    - e) R – tereny rolnicze,
    - f) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
    - g) PG – tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni,
    - h) ZL – lasy,
    - i) ZP – tereny zieleni urządzonej,
    - j) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
    - k) E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
    - l) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
    - m) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
    - n) KDD – tereny dróg klasy dojazdowej,
    - o) KDr – tereny dróg transportu rolnego;
  - 5) zabytek nieruchomy wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
  - 6) lokalizacja stanowiska archeologicznego wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
  - 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej;
  - 8) kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu;

- 9) zwymiarowana odległość linii nieprzekraczalnej od linii rozgraniczającej lub szerokość dróg (w metrach);
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu posiadają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

### § 3.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **działalności górniczej** – należy przez to rozumieć: zakłady górnicze, zwałowiska nadkładu;
  - 2) **ciągach pieszych, rowerowych** – należy przez to rozumieć wydzielone pasy terenu przeznaczone dla ruchu pieszego, rowerowego;
  - 3) **funkcji, obiektach budowlanych, budynkach istniejących** – należy przez to rozumieć funkcje, obiekty budowlane, budynki zlokalizowane fizycznie w obszarze objętym planem lub dla których zostało wydane pozwolenie na budowę najpóźniej w dniu wejścia w życie przedmiotowej uchwały;
  - 4) **głównej kalenicy dachu** – należy przez to roznieć najdłuższą kalenicę dachu utworzoną na przecięciu połaci dachowych:
    - w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości, narożnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich;
    - w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie, za główną uważa się tą która znajduje się bezpośrednio nad wejściem do budynku;
  - 5) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (zgodnie z art. 15 pkt 6 ustawy)
  - 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię – wskazaną na rysunku planu lub odległość wskazaną w tekście planu wyznaczającą minimalną odległość usytuowania ścian zewnętrznych budynku w stosunku do linii rozgraniczających tereny:
    - a) ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budynków przykrytych dachem;
    - b) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu oznaczenia linii zabudowy stosuje się przepisy odrębne;
    - c) dopuszcza się odstępstwa na następujących zasadach:
      - przekroczenie nie więcej niż 1 m dla okapów i gzymsów;
      - przekroczenie nie więcej niż 1,5 m dla balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, daszków nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp;
  - 7) **obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć wybudowane pod ziemią, na ziemi i nad ziemią sieci, takie jak: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne oraz związane z nimi obiekty i urządzenia budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
  - 8) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu;
  - 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone w planie jako dominujące na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączone przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
  - 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony ustaleniami planu, nie występuje samodzielnie na danym terenie;
  - 11) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
  - 12) **terenowych urządzeniach komunikacji** – należy przez to rozumieć naziemne elementy systemu komunikacji samochodowej, rowerowej oraz pieszej, takie jak: dojazdy, dojścia, ciągi piesz, rowerowe, piesz – rowerowe, parkingi terenowe oraz elementy komunikacji zbiorowej, zlokalizowane w granicach danego terenu lub przez ten teren przebiegające;
  - 13) **usługach** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, czynności oraz działalności stanowiące m.in. usługi kultury, rozrywki, sportu, kultu religijnego, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, turystyki, oświaty, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, poczty, telekomunikacji lub inne o podobnych funkcjach, a także rzemiosło oraz usługi biurowe, socjalne;
  - 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z przepisami odrębnymi, nie powodujące emisji hałasu, emisji pyłów i gazów oraz promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia wody oraz gleby (ponad standardy określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska dla poszczególnych funkcji terenów) poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny oraz nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3.5 t;

- 15) **wodach powierzchniowych śródlądowych** – należy przez to rozumieć cieki i zbiorniki wodne wraz ze związanymi z nimi obszarami, w tym służącymi do przeprowadzenia wód powodziowych, budynki służące gospodarce wodnej, budowle hydrotechniczne, z wyjątkiem siłowni i elektrowni wodnych, pompowni, portów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
  - 16) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć zabudowę jednorodziną, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących usytuowania i projektowania obiektów budowlanych;
  - 17) **zabudowie produkcyjno - usługowej** - należy przez to rozumieć zabudowę lub zagospodarowanie służące prowadzeniu działalności gospodarczej z zakresu:
    - a) produkcji, przetwórstwa lub montażu,
    - b) logistyki,
    - c) rzemiosła produkcyjnego i usługowego,
    - d) handlu hurtowego lub detalicznego, wraz z towarzyszącymi obiektami a usługowymi, administracyjnymi, biurowymi, socjalnymi;
  - 18) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących usytuowania i projektowania obiektów budowlanych;
  - 19) **zieleni** – należy przez to rozumieć urządzone zespoły zieleni o zróżnicowanej wysokości, w tym trawniki, kwietniki, żywopłoty, krzewy i drzewa, a także zieleń realizowana na stropodachach w formie zielonych dachów.
2. Niezdefiniowane w planie pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 4.

1. Pelen zakres warunków zabudowy terenu i jego zagospodarowania obejmuje:
  - 1) ustalenia niniejszej uchwały;
  - 2) ustalenia zawarte na rysunku planu;
2. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.

### Rozdział 2 USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

#### § 5.

W zakresie **ochrony środowiska**:

- 1) ustala się ochronę przed hałasem według następujących standardów akustycznych, określonych w odpowiednich przepisach prawa, dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MU jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
  - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w przypadku dopuszczenia przeznaczenia związanego ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - e) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - f) pozostałe tereny – nie podlegają ochronie akustycznej,
  - g) z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiedniej ochrony przed hałasem oraz drganiami należy zachować zasady określone w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - h) dopuszcza się lokalizację urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami, pasów zieleni izolacyjnej na terenach komunikacji oraz terenach bezpośrednio przylegających do dróg;
- 2) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub napraw urządzeń wodnych, z wyjątkiem przypadków dopuszczonych przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i starorzeczy, z wyjątkiem przypadków dopuszczonych przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się ochronę istniejących szpalerów drzew przydrożnych poprzez następujące działania:
  - a) dopuszczenie uzupełniania nasadzeń chorych i zamierających o nowe osobniki;
  - b) zakaz wycinki, z wyjątkiem przypadków dopuszczonych przepisami odrębnymi ;
- 5) w przypadku wycinki drzewa lub krzewu należy dokonać odpowiednio nasadzenia zastępczymi rodzimymi gatunkami drzew lub krzewów liściastych,;

- a) w ramach ustalonego w planie udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
  - b) w ramach terenów dróg publicznych;
  - c) w pozostałych przypadkach w ramach tego samego terenu;
- 6) zakazuje się odprowadzania bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych nieoczyszczonych ścieków komunalnych, bytowych oraz zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni o trwałej nawierzchni z terenów dróg publicznych;
  - 7) należy zapewnić retencję wód opadowych i roztopowych poprzez stosowanie materiałów przepuszczalnych (m.in. asfalt porowaty, ażurowa krata trawnikowa, przepuszczalny układ kostki brukarskiej, powierzchnie o podłożu mineralnym, powierzchnie trawiaste) oraz rozszczelnianie istniejących powierzchni nieprzepuszczalnych i trudno przepuszczalnych, w szczególności na parkingach, placach, i drogach;
  - 8) wyklucza się możliwość prowadzenia działalności przyczyniającej się do procesów erozyjnych gleby i degradacji ekosystemów leśnych i nieleśnych, z wyjątkiem terenu PG1;
  - 9) w granicach planu nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
  - 10) ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, ewentualne odstępstwa dopuszcza się na mocy przepisów odrębnych;
  - 11) oddziaływanie związane z emisjami hałasu i pyłów będącymi skutkiem eksploatacji złoża oraz przerobu kopalin powinno zamknąć się w granicach wyznaczonego dla złoża obszaru górniczego oraz w granicach terenu, do którego podmiot prowadzący eksploatację posiada tytuł prawny; ewentualne odstępstwa dopuszcza się na mocy przepisów odrębnych;

## § 6.

Zasady z zakresu **ochrony przyrody** zawarte są w ustaleniach § 11 uchwały.

## § 7.

Określa się zasady z zakresu **ochrony oraz kształtowania krajobrazu** poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w § 10 uchwały oraz ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

## § 8.

Określa się następujące zasady **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**:

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki nieruchome wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, których lokalizacja została oznaczona na rysunku planu:
  - a) dawny budynek szkoły, Mikoszowa 5, datowanie: pocz. XX w.,
  - b) dawny cmentarz poewangelicki (nieczynny),
- 2) ustalenia dla zabytków, o których mowa w pkt 1 lit. a:
  - a) przedmiotem ochrony są tektonika elewacji, bryła budynku, kształt dachu oraz zastosowane materiały wykończeniowe, detal architektoniczny, kształt, głębokość, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej, historyczna stolarka drzwiowa,
  - b) zakazuje się stosowania standardowych, obcych tradycji architektonicznej i budowlanej regionu, materiałów wykończeniowych w elewacjach budynków zabytkowych (okładziny typu siding),
  - c) zakaz lokalizacji elementów wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe, wentylacyjne itp.), na wyeksponowanych elewacjach, montaż reklam na elewacjach winien odbywać się z poszanowaniem ich zabytkowego charakteru,
  - d) ustala się stosowanie materiałów budowlanych użytych do budowy obiektu w jego pierwotnej formie lub wizualnie i technologicznie do nich zbliżonych,
  - e) zakazuje się przebudowy budynku ingerującej w jego pierwotny charakter i kształt polegającej na zmianie geometrii elewacji i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych na elewacji, z zastrzeżeniem lit. f,
  - f) adaptacja budynków dla potrzeb niepełnosprawnych oraz wydzielenie lokalu jako samodzielnej nieruchomości lokalowej jest dopuszczalne pod warunkiem zachowania cech stylowych zabytku i dostosowania zmian do charakteru obiektu zabytkowego,
  - g) zakaz stosowania pokryć z blachodachówki, rodzaj przekrycia dachowego ma być zgodny z pierwotnymi dla danego obiektu rozwiązaniami materiałowymi;
  - h) ustala się zachowanie w obrębie budynku jednolitej kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej, jej formy i podziałów,
  - i) dopuszcza się rozbiórkę zabytku nieruchomego o którym mowa w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi, wyłącznie w przypadku wydarzenia losowego i utraty wartości zabytkowych obiektu;
- 3) ustalenia dla zabytku, o którym mowa w pkt 1 lit. b: ochronie podlega układ i historyczny drzewostan, mur z bramą, nagrobki, zakazuje się nowej zabudowy;

- 4) obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, których lokalizacja została oznaczona na rysunku planu; stanowiska archeologiczne mają nieokreśloną powierzchnię; zapis umieszczony w nawiasie nie stanowi ustaleń planu i służy jedynie ułatwieniu identyfikacji stanowiska archeologicznego:
  - a) nr 1/39/82-23 (cmentarzysko ciałopalne, datowanie: epoka brązu IV-V w. / halsztat) – decyzja konserwatorska nr 447/Arch/69 z dnia 20.04.1969 r.;
  - b) nr 2/40/82-23 (osada, datowanie: wczesne średniowiecze),
  - c) nr 3/41/82-23 (osada, datowanie: wczesne średniowiecze),
  - d) nr 4/42/82-23 (cmentarzysko ciałopalne, datowanie: nieokreślony),
  - e) nr 5/43/82-23 (ślady osadnictwa, ślady osadnictwa, datowanie: niekreślony, pradziej),
  - f) nr 6/44/82-23 (osada, datowanie: pradziej),
  - g) nr 7/45/82-23 (ślady osadnictwa, datowanie: pradziej),
  - h) nr 8/46/82-23 (osada, datowanie: pradziej),
  - i) nr 9/47/82-23 (ślady osadnictwa, osada, datowanie: nieokreślony, pradziej)
  - j) nr 10/48/82-23 (ślady osadnictwa, datowanie: pradziej),
  - k) nr 11/49/82-23 (ślady osada, datowanie: nieokreślony),
  - l) nr 12/50/82-23 (osada, datowanie: późne średniowiecze XIV-XV w.)
  - m) nr 13/51/82-23 (ślady osadnictwa, datowanie: pradziej),
  - n) nr 14/52/83-23 (ślady osadnictwa, datowanie: pradziej),
- 5) przedmiotem ochrony zabytków, o których mowa w pkt 4 są potencjalnie występujące zabytki archeologiczne; roboty budowlane i roboty ziemne prowadzone w zasięgu stanowiska mogą podlegać ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 6) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej w granicach której:
  - a) roboty budowlane i prace ziemne nie mogą doprowadzić do zniszczenia potencjalnie występujących zabytków archeologicznych;
  - b) roboty budowlane, prace ziemne i badania archeologiczne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w granicach obszaru objętego planem wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

#### **§ 9.**

Określa się **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**. Wyznacza się przestrzenie publiczne w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDD.

#### **§ 10.**

Określa się **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**:

- 1) w ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 4 dopuszcza się sytuowanie elementów zagospodarowania terenu zapewniających prawidłowe korzystanie z terenów zgodnie z ich przeznaczeniem, jak terenowe urządzenia komunikacji, urządzenia budowlane, zieleń oraz obiekty małej architektury;
- 2) ustala się, iż lokalizacja zabudowy garażowej, gospodarczej, altan, zieleni urządzonej, ciągów pieszych, pieszo – jezdnych, miejsc parkingowych i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie w granicach terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, a przeznaczonych pod zabudowę kubaturą jest zgodna z planem;
- 3) ustala się spójność w zakresie kubatury obiektów, kształtowania dachów oraz rodzaju materiałów elewacyjnych dla lokalizacji budynków o charakterze bliźniaczym;
- 4) dla istniejących obiektów budowlanych, a nie spełniających ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale - dopuszcza się ich roboty budowlane w celu utrzymania obiektów w należytych stanie technicznym, zachowując dotychczasowy sposób użytkowania;
- 5) dla istniejących obiektów budowlanych, a nie spełniających ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale - dopuszcza się ich przebudowę oraz rozbudowę w sposób nieprzekraczający wysokości istniejącego budynku, zachowując jednocześnie wszystkie pozostałe wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w przepisach szczegółowych uchwały, z wyjątkiem o którym mowa w pkt 6;
- 6) w przypadku rozbudowy przy przekroczeniu w stanie istniejącym parametrów powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy lub powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejących budynków maksymalnie o 10 % na polepszenie warunków technicznych np. dobudowę wind, schodów, ramp, ganków czy łazienek.

- 7) dla istniejących obiektów budowlanych, a nie spełniających ustaleń dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się ich odbudowę, przebudowę i nadbudowę po istniejącym obrysie budynku jednakże zgodnie z parametrami określonymi w uchwale;
- 8) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej nie obowiązują ustalenia dla terenów dotyczące:
- a) linii zabudowy,
  - b) intensywności zabudowy,
  - c) wysokości zabudowy,
  - d) udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej;
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków i budowli w odległości mniejszej niż 4 m od granic działek lub bezpośrednio przy granicach działek – o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 10) zasady kształtowania dachów:
- a) materiał i kolorystyka pokrycia dachowego:
    - dla dachów spadzistych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej, a także łupka naturalnego lub sztucznego; dopuszcza się stosowanie dachówki szklwionej i blachodachówki,
    - dla dachów płaskich dopuszcza się zastosowanie dowolnego pokrycia dachu;
    - dopuszcza się stosowanie tzw. dachów zielonych o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 19 uchwały;
    - obowiązuje zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachu w ramach jednego budynku;
    - dla budynków istniejących dopuszcza się zastosowanie dotychczasowego pokrycia dachu wyłącznie w ramach uzupełnia tego typu pokrycia;
    - obowiązująca kolorystyka: czerwony, czerwono – brązowy, brązowy lub grafitowy,
  - b) geometria dachów dla budynków przeznaczenia podstawowego na terenach MN, MU:
    - w przypadku budowy nowych budynków oraz odbudowy budynków istniejących ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie spadku wynoszącym od 30° do 45°;
    - na terenach MN3, MN14 dopuszcza się dachy wielospadowe z wyraźnie zaznaczoną główną kalenicą dachu, usytuowaną zgodnie z ustalonym kierunkiem w planie;
    - na terenach MN3, MN14 dopuszcza się dachy płaskie;
    - w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących o dachach innych niż dwuspadowe lub płaskie dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów;
    - w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących o dachach płaskich (o kącie spadku wynoszącym od 0° do 15°) dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów;
    - dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;
    - zakazuje się nadbudowy budynków istniejących o dachach płaskich kondygnacją krytą dachem płaskim;
  - c) geometria dachów dla budynków przeznaczenia podstawowego na terenach US:
    - dopuszcza dachy płaskie (o kącie spadku maksymalnie 15°)
    - dopuszcza się dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie spadku wynoszącym od 30° do 45°
    - dopuszcza się dachy wielospadowe o symetrycznych połaciach oraz wyraźnie zaznaczoną główną kalenicą dachu;
    - dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;
  - d) geometria dachów na terenach RM:
    - w przypadku budowy nowych budynków o funkcji mieszkalnej ustala się dachy dwuspadowe (dachy o jednakowym kącie nachylenia obu połaci dachowych) o kącie spadku wynoszącym od 30° do 45°;
    - w przypadku budowy nowych budynków o funkcji gospodarczej i inwentarskiej ustala się: dachy dwuspadowe (dachy o jednakowym kącie nachylenia obu połaci dachowych) o kącie spadku wynoszącym od 15° do 45° oraz dachy płaskie (o kącie spadku wynoszącym od 0° do 15°);
    - w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących o dachach innych niż dwuspadowe lub płaskie dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów;
    - w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących o dachach płaskich (o kącie spadku wynoszącym od 0° do 15°) dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów;
    - dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów

- zakazuje się nadbudowy budynków istniejących o dachach płaskich kondygnacją krytą dachem płaskim;
- 11) elewacje:
- a) w przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków elewacje (proporcje podziałów, materiały wykończeniowe, stolarka okienna i drzwiowa) winny nawiązywać do elewacji istniejącego budynku, chyba, że zmiana elewacji następuje na całym obiekcie, łącznie z istniejącym;
  - b) w przypadku nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się zastosowanie dotychczasowego materiału wykończeniowego w ramach uzupełnień i remontów istniejących elewacji;
  - c) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z blachy oraz plastiku (typu siding), z wyjątkiem terenu PG1;
- 12) gabaryty obiektów określone są poprzez wskaźniki zagospodarowania terenów zawarte w przepisach szczegółowych uchwały takie jak maksymalna wysokość zabudowy, wskaźniki intensywności zabudowy czy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki;
- 13) zasady lokalizacji i kształtowania zabudowy dla wolnostojących obiektów garażowych i gospodarczych na terenach MN, MU, U, US:
- a) maksymalna wysokość:
    - 6 m dla obiektów z dachem spadzistym,
    - 4 m dla obiektów z dachem płaskim;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu garażowego lub gospodarczego: 75 m<sup>2</sup>,
  - c) geometria dachu:
    - ustala się dachy spadziste, jak w budynku przeznaczenia podstawowego, z tolerancją do 20% ;
    - dopuszcza się dach płaski gdy budynek przeznaczenia podstawowego kryty jest dachem płaskim,
    - kierunek kalenicy: prostopadły lub równoległy do głównej kalenicy budynku o funkcji podstawowej,
    - dopuszcza się dach płaski gdy budynek o funkcji podstawowej kryty jest dachem stromym wyłącznie w przypadku gdy projektowany obiekt nie będzie eksponowany od strony drogi publicznej lub wewnętrznej, a także będzie położony w głębi działki, z tyłu budynku przeznaczenia podstawowego;
  - d) dopuszcza się realizację obiektów garażowych i gospodarczych w sposób równoległy lub prostopadły - w stosunku do ustalonego w przepisach szczegółowych uchwały - kierunku usytuowania głównej kalenicy dachu;
  - e) dopuszcza się lokalizację obiektów garażowych, gospodarczych na granicy działki, na następujących zasadach:
    - w przypadku realizacji rozbudowy wzdłuż granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci jak w budynku podlegającym rozbudowie, z tolerancją do 30%,
    - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
    - w przypadku obiektów garażowych i gospodarczych mających bezpośrednio przylegać do siebie na granicy działki, nakazuje się dostosowanie ich do siebie poprzez ujednolicenie w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
    - dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych w formie zabudowy bliźniaczej z dachem spadzistym na dwóch działkach sąsiednich;
  - f) ustala się nawiązanie formy architektonicznej nowych obiektów garażowych, gospodarczych do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
  - g) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych, gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów;
- 14) miejsca do parkowania, postojowe: ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania (z zastrzeżeniem iż miejsce w garażu liczy się jak miejsce do parkowania) w następujących minimalnych ilościach:
- a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny w budynkach mieszkalnych na terenach MN, MU;
  - b) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w budynkach mieszkalnych na terenach RM,
  - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalach użytkowych na terenach MN, MU, U
  - d) 5 miejsc postojowych na terenach US;
  - e) 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów budowlanych na terenie PG - w przypadku miejsc parkingowych położonych poza obszarem eksploatacji;
  - f) 1 miejsce postojowe na terenie E;
  - g) w przypadku realizacji na danym terenie dwóch różnych funkcji, liczbę minimalnej ilości miejsc postojowych należy zsumować,
  - h) miejsca do parkowania realizować należy jako parkingi lub garaże;

- i) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 14,
- 15) miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie ze wskaźnikami analogicznymi do wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych;

### § 11.

Określa się **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów**, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) w granicach obszaru objętego planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) w granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów Prawa geologicznego i górniczego, których lokalizację określa rysunek planu:
  - a) teren górniczy „Jarosów I” oraz obszar górniczy „Jarosów I” ustanowiony Decyzją Ministra Hutnictwa nr 01/81 z późn. zm.
  - b) teren udokumentowanego złoża glin ogniotrwałych „Rusko - Jarosów” nr GO509;
- 4) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są stanowiska występowania chronionych gatunków fauny, których lokalizację określa rysunek planu podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 5) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są stanowiska występowania chronionych gatunków flory, których lokalizację określa rysunek planu podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 6) uwzględnia się ochronę wód dla których obowiązują sposoby zagospodarowania terenów wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony wód:
  - a) dla Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 108, kod europejski PLGW6220108, Ekoregion Równiny Centralne, region wodny Środkowej Odry/ Górnej Odry, Dorzecze Odry, kod 6000,),
  - b) dla Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP):
    - JCWP Strzegomka od Pelcznicy do Bystrzycy, kod europejski nr PLRW600020134899, ekoregion Równiny Centralne, dorzecze Odry, region wodny Środkowa Odra, zlewnia bilansowa Bystrzyca kod SO0813);
    - JCWP Dąbia, kod europejski nr PLRW600016134876, ekoregion Równiny Centralne, dorzecze Odry, region wodny Środkowa Odra, zlewnia bilansowa Bystrzyca kod SO0813);
- 7) uwzględnia się ochronę gruntów rolnych i leśnych realizowaną przez ustalenia planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 12.

Określa się **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem miejscowym

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości, jednakże na obszarze objętym uchwałą dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) w sytuacji, o której mowa w pkt 1 ustala się:
  - a) dla terenów MN, MU:
    - minimalna powierzchnia działki: 700m<sup>2</sup>;
    - minimalna szerokość frontu działki: 6 m;
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 45° a 135°;
  - b) dla terenu PG:
    - minimalna powierzchnia działki: 6 m<sup>2</sup>;
    - minimalna szerokość frontu działki: 1 m;
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 45° a 135°;
  - c) dla terenów RM, ZL: zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) dla pozostałych terenów:
    - minimalna powierzchnia działki: 25 m<sup>2</sup>;
    - minimalna szerokość frontu działki: 5 m;
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 60° a 90°;
  - e) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek budowlanych niż wskazano w lit. a-d pod uzbrojenie terenu lub w sytuacji regulacji granic nieruchomości.



### § 13.

Określa się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) wzdłuż terenów wód powierzchniowych śródlądowych ustala się pas wolny od nowej zabudowy, o szerokości 3 m, liczonej od górnej krawędzi skarp;
- 2) wzdłuż napowietrznych przesyłowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, uwzględnia się pas technologiczny o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii w obu kierunkach), w obrębie którego:
  - a) obowiązują ograniczenia w sytuowaniu obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi oraz miejsc dostępnych dla ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych;
  - b) w obszarze 10 m (po 5 m od osi linii), lecz nie mniej niż szerokość wyznaczona rzutem skrajnych przewodów powiększona o 1 m z każdej strony, ustala się:
    - zakaz sadzenia roślin, dorastających do wysokości powyżej 3m,
    - zapewnienie dojazdu oraz dostępu do urządzeń elektroenergetycznych umożliwiającego nadzór techniczny oraz ich remont lub przebudowę
- 3) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy stosować ograniczenia w prowadzonych pracach zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych
- 4) wzdłuż gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Radakowice – Żarów o średnicy nominalnej DN150, o ciśnieniu nominalnym PN 6.3MPa uwzględnia się strefę kontrolowaną o szerokości 50 m (po 25m od osi linii w obu kierunkach), w obrębie której należy stosować ograniczenia w prowadzonych pracach wynikające z przepisów odrębnych; ograniczenia dotyczą:
  - a) wszelkich działań, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie,
  - b) wznoszenia obiektów budowlanych, urządzenia stałych składów i magazynów,
  - c) podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania,
  - d) sadzenia drzew i krzewów, formowania hałd i nasypów ograniczenia dotyczą sadzenia drzew i krzewów, formowania hałd i nasypów oraz sytuowania innych obiektów, jeżeli wynika to z odrębnych przepisów.
- 5) zakazuje się zabudowy dla terenów:
  - a) rolnych oznaczonych w planie symbolem R,
  - b) leśnych oznaczonych w planie symbolem ZL,
  - c) tereny wód powierzchniowych oznaczonych w planie symbolem WS,
  - d) zakaz zabudowy nie dotyczy melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, a także dróg dojazdowych do gruntów rolnych.
- 6) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

### § 14.

Określa się **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) ustala się układ komunikacyjny obszaru na który składają się drogi, których kategorie oraz minimalne szerokości w liniach rozgraniczających określają przepisy szczegółowe uchwały;
- 2) dopuszcza się wydzielanie innych dróg wewnętrznych niż określone na rysunku planu:
  - a) o szerokości minimum 10 m w liniach rozgraniczających;
  - b) przy włączeniu do dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5 m x 5 m,
  - c) w wypadku nieprzelotowej formy ustala się wykonanie placu do zawracania samochodów, który dla którego ustala się warunki wskazane w przepisach odrębnych, jak dla dróg publicznych dojazdowych oznaczonych KDD,
- 3) dopuszcza się przebieg ciągów rowerowych w liniach rozgraniczających dróg KDZ, KDD; szczegółowy przebieg winien być ustalany dla każdej trasy indywidualnie uwzględniając warunki lokalne.
- 4) w liniach rozgraniczających dróg publicznych KDZ, KDD dopuszcza się lokalizację elementów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji zbiorowej.

### § 15.

Określa się **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, na całym obszarze objętym planem o ile nie narusza to przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz spełnione zostaną następujące warunki:
  - a) projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek, o ile z istniejących uwarunkowań nie wynikają inne wymagania,

- b) projektowane sieci przesyłowe są dopuszczalne jako sieci doziemne, dopuszcza się sieci napowietrzne pod warunkiem, że nie będą powodowały kolizji z ustalonym zagospodarowaniem terenów oraz nie będą wymagały ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
- 2) w zakresie gospodarki wodno – ściekowej:
- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, w tym do celów przeciwpożarowych;
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych i zbiorowych ujęć wody, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
  - c) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej;
  - d) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - e) dopuszcza się, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, pod warunkiem spełnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi:
- a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących, sieci kanalizacji deszczowej lub odprowadzenie wód do cieków i zbiorników wodnych;
  - b) ustala się stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i terenów utwardzonych oraz ich czasowe retencjonowanie w obrębie posesji;
  - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne;
  - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
  - c) magazynowanie odpadów, gromadzenie i przechowywanie paliw, smarów i innych podobnych substancji powinno się odbywać w sposób aby nie mogły zanieczyścić gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) w zakresie systemu elektroenergetycznego:
- a) dopuszcza się rozbudowę, modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej;
  - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych pod warunkiem zapewnienia dojazdu celem ich obsługi oraz zachowania stref ograniczonego użytkowania oraz stref ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) dopuszcza się przełożenie linii elektroenergetycznych, a także ich skablowanie;
  - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystującą energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
  - e) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie systemu zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz;
- 7) w zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- a) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystującą energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
  - b) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł, o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 8) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:
- a) dopuszcza się dostęp do usług telekomunikacyjnych drogą kablową, światłowodową lub radiową siecią telekomunikacyjną;
  - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci teletechnicznych oraz obiektów i urządzeń nadawczo - odbiorczych telekomunikacji;
  - c) lokalizacja inwestycji w zakresie łączności publicznej na terenach, na których w ramach przeznaczenia podstawowego ustalono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest dopuszczalna wyłącznie w zakresie infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie systemu melioracyjnego:
- a) dopuszcza się budowę nowych elementów systemu lub przebudowę istniejących;
  - b) ze względu na możliwość występowania nie zinwentaryzowanej sieci drenarskiej, ustala się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sytuacji kolizji z planowanym zainwestowaniem.

### § 16.

Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak przesłanek do wprowadzenia takich ustaleń.

### § 17.

Określa się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- 1) w wysokości: 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MU, U, RM, US, PG, E;
- 2) w wysokości: 0,1 % dla pozostałych terenów.

## Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### § 18.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1 – MN14** dla których ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) zabudowa zagrodowa – wyłącznie jako kontynuacja istniejącej funkcji;
  - 2) rodzaj zabudowy:
    - a) wolnostojąca;
    - b) bliźniacza,
  - 3) uzupełniające:
    - a) usługi nieuciążliwe w zakresie dopuszczonym przez przepisy odrębne;
    - b) zieleń;
    - c) terenowe urządzenia komunikacji;
    - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W przypadku robót budowlanych polegających na nadbudowie, rozbudowie, odbudowie oraz przebudowie dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji usługowej związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą:
  - a) zachowując wszystkie pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wskazanych dla danego terenu przeznaczenia podstawowego,
  - b) z ukierunkowaniem na uzyskanie wysokich standardów funkcjonalnych, technicznych i estetycznych.
3. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 6 uchwały;
  - 2) intensywność zabudowy:
    - a) od 0 do 0,3 dla MN9, MN11, MN14;
    - b) od 0 do 0,35 dla MN5, MN6;
    - c) od 0 do 0,4 dla MN3, MN4, MN10, MN12, MN13;
    - d) od 0 do 0,6 dla MN1, MN2, MN7, MN13;
    - e) od 0 do 0,7 dla MN8;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) 12 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym),
    - b) 12 m maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) dla MN5, MN6, MN9;
    - c) dopuszcza się zachowanie wysokości i ilości kondygnacji dla obiektów istniejących;
    - d) dopuszcza się odstępstwo dla wysokości o wartości nie większej niż 10%;
    - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych pod warunkiem, że poziom posadowienia parteru nie będzie wyższy niż 0,5 m ponad średni poziom terenu;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
    - a) 20% dla MN4, MN8, MN12;
    - b) 30% dla MN1, MN2, MN3, MN12;
    - c) 40% dla MN5, MN6, MN9, MN10, MN11, MN13, MN14;
  - 5) kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu:
    - a) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: dla MN6, MN10,
    - b) równolegle lub prostopadle do oznaczenia na rysunku planu: dla MN1, MN3, MN4, MN5, MN9, MN13, MN14;
    - c) równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
      - wyznaczonej wzdłuż drogi KDD9 i KDW2 dla MN11;
      - wyznaczonej wzdłuż drogi KDZ1 dla MN12,
    - d) nie ustala się dla MN2, MN7, MN8;

- 6) gabaryty obiektów w rozumieniu przepisu § 10 pkt 11 uchwały;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

### § 19.

1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **MU1 – MU6** dla których ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) usługi,
  - 2) uzupełniające:
    - a) zabudowa produkcyjno – usługowa, z wyjątkiem terenu MU1,
    - b) zieleń,
    - c) terenowe urządzenia komunikacji;
    - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W przypadku robót budowlanych polegających na nadbudowie, rozbudowie, odbudowie oraz przebudowie dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji usługowej związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą:
  - 1) zachowując wszystkie pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wskazanych dla danego terenu przeznaczenia podstawowego,
  - 2) z ukierunkowaniem na uzyskanie wysokich standardów funkcjonalnych, technicznych i estetycznych;
3. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 6 uchwały;
  - 2) intensywność zabudowy:
    - a) od 0 do 0,5 dla MU1, MU6,
    - b) od 0 do 0,7 dla MU2;
    - c) od 0 do 0,85 dla MU3, MU4, MU5,
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) 12 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) dla terenów MU1, MU5, MU6;
    - b) 12 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) dla terenów MU2, MU3, MU4
    - c) dopuszcza się odstępstwo dla wysokości o wartości nie większej niż 10%;
    - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych pod warunkiem, że poziom posadowienia parteru nie będzie wyższy niż 0,5 m ponad średni poziom terenu;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
    - a) 20% dla MU3, MU4, MU5,
    - b) 35% dla MU1, MU2, MU6;
  - 5) kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu:
    - a) równoległe lub prostopadłe do oznaczenia na rysunku planu: MU2, MU6;
    - b) nie ustala się dla terenów MU1, MU3, MU4, MU5;
  - 6) gabaryty obiektów w rozumieniu przepisu § 10 pkt 11 uchwały.

### § 20.

1. Wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **US1** dla którego ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: usługi sportu i rekreacji
  - 2) uzupełniające:
    - a) urządzenia i obiekty sportu i rekreacji,
    - b) usługi turystyki;
    - c) zieleń,
    - d) zbiorniki wodne,
    - e) terenowe urządzenia komunikacji,
    - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 6 uchwały;
  - 2) intensywność zabudowy: od 0 do 0,15;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) 12 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym);
    - b) dopuszcza się odstępstwo o wartości nie większej niż 10%;

- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej): 75%;
- 5) gabaryty obiektów w rozumieniu przepisu § 10 pkt 11 uchwały.

#### § 21.

1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **R1 – R18**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: tereny rolnicze, grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) uzupełniające (w zakresie nie kolidującym z przeznaczeniem podstawowym):
    - a) zalesienia,
    - b) drogi transportu rolnego,
    - c) ujęcia wód,
    - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Lokalizacja nowych inwestycji nie może naruszać przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

#### § 22.

1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM1 – RM10** dla których ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów odrębnych;
    - b) zabudowa i funkcja związana z agroturystyką,
    - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wyłącznie jako kontynuacja funkcji istniejącej,
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi nie kolidujące z funkcją rolniczą terenu,
    - b) zieleń,
    - c) terenowe urządzenia komunikacji;
    - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 6 uchwały;
  - 2) intensywność zabudowy:
    - a) od 0 do 0,4 dla RM1, RM10;
    - b) od 0 do 0,5 dla RM2, RM3, RM4, RM8;
    - c) od 0 do 0,7 dla RM5, RM6, RM7, RM9;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich: 15 m,
    - b) dla budynków garażowych:
      - z dachem płaskim: 6 m,
      - m,
      - z dachem spadzistym 10 m;
    - c) dopuszcza się odstępstwo dla wysokości o wartości nie większej niż 10%;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
    - a) 20% dla RM5, RM6, RM7, RM9;
    - b) 30% dla RM2, RM3, RM4, RM8
    - c) 40% dla RM1, RM10;
  - 8) kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu:
    - a) równolegle lub prostopadle do oznaczenia na rysunku planu: dla RM1, RM2, RM9;
    - b) równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
      - wyznaczonej wzdłuż drogi KDD9 i KDW2 dla RM10;
      - wyznaczonej wzdłuż drogi KDD1 dla RM3,
      - wyznaczonej wzdłuż drogi KDZ2 dla RM4;
    - c) nie ustala się dla: RM5, RM6, RM7, RM8;
  - 5) gabaryty obiektów w rozumieniu przepisu § 10 pkt 11 uchwały;
3. Lokalizacja nowych inwestycji nie może naruszać przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

#### § 23.

1. Wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **PG1** dla którego ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:

- a) teren powierzchniowej eksploatacji kopalin,
  - b) działalność górnicza;
- 2) uzupełniające:
  - a) terenowe urządzenia komunikacji;
  - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2. Zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 3. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) dopuszcza się prowadzenie eksploatacji w granicach obszaru górniczego zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się składowanie i przetwarzanie surowca;
  - 3) nadkład należy w miarę możliwości hałdować poza granicami udokumentowanego złoża i po zakończeniu eksploatacji wykorzystać do rekultywacji terenów poeksploatacyjnych;
  - 4) dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i mas skalnych do utwardzania powierzchni terenów, budowania wałów lub nasypów drogowych, podbudowy dróg, utworzenia barier ziemnych, wykorzystania przy rekultywacji składowisk oraz obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych oraz wyrobisk poeksploatacyjnych lub nieeksploatowanych części wyrobisk;
  - 5) po wyczerpaniu złoża lub zaprzestaniu jego eksploatacji teren należy planowo zrehabilitować w kierunkach: wodnym, rolnym lub leśnym lub pozostawić naturalnej sukcesji przyrodniczej;
  - 6) dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i mas skalnych oraz odpadów powstających podczas prowadzenia działalności wydobywczej, w sposób nie stwarzający zagrożeń dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska.

#### § 24.

- 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL1** – **ZL4** dla których ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: lasy w rozumieniu przepisów odrębnych o lasach;
  - 2) uzupełniające (w zakresie nie kolidującym z przeznaczeniem podstawowym):
    - a) teren nieczynnego cmentarza - dla terenu ZL4;
    - b) zalesienia, dolesienia,
    - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie naruszając przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych,
    - d) terenowe urządzenia komunikacji, nie naruszając przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
- 2. Lokalizacja nowych inwestycji nie może naruszać przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

#### § 25.

- 1. Wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP1** dla którego ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: zieleń urządzonej,
  - 2) uzupełniające (z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich o których mowa w §8):
    - a) urządzenia sportu i rekreacji,
    - b) terenowe urządzenia komunikacji,
    - c) zieleń,
    - d) obiekty małej architektury,
    - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej): 80%.

#### § 26.

- 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS1** – **WS5** dla których ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
  - 2) uzupełniające:
    - a) przeprawy mostowe,
    - b) terenowe urządzenia komunikacji,
    - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2. Zakazuje się lokalizacji zabudowy kolidującej z przeznaczeniem podstawowym.

### § 27.

1. Wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **E1** dla którego ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: urządzenia i sieci elektroenergetyczne, w tym także stacje transformatorowe,
  - 2) uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
  - 1) dopuszcza się usytuowanie obiektów na granicy działki;
  - 2) intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej): 5%.

### § 28.

3. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1** – **KDW3** dla których ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: tereny dróg klasy wewnętrznej;
  - 2) uzupełniające:
    - a) zieleń,
    - b) terenowe urządzenia komunikacji,
    - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - d) rowy melioracyjne.
4. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w graniach ewidencyjnych drogi, przy czym w największym miejscu minimalna szerokość wynosi:
  - a) 5 m – dla terenu KDW1,
  - b) 9,3 m – dla terenu KDW2
  - c) 4 m – dla KDW3.

### § 29.

1. Wyznacza się te tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ1- KDZ2** dla których ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
  - 2) uzupełniające:
    - a) zieleń,
    - b) terenowe urządzenia komunikacji zgodnie z przepisami o drogach publicznych,
    - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - d) rowy melioracyjne.
2. Ustalenia dla KDZ1 (droga powiatowa Nr 2934D):
  - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym w największym miejscu minimalna szerokość wynosi: 8,3 m;
  - 2) przekrój uliczny jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu – dwukierunkowa;
  - 3) minimalna szerokość jezdni 7,0 m;
  - 4) obowiązuje chodnik od strony zabudowy.
3. Ustalenia dla KDZ2 (ul. Wrocławska – w ciągu drogi publicznej gminnej nr 3396D):
  - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w graniach ewidencyjnych drogi, przy czym w największym miejscu minimalna szerokość wynosi: 7,3 m;
  - 2) przekrój uliczny jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu – dwukierunkowa;
  - 3) minimalna szerokość jezdni 6,0 m;
  - 4) obowiązuje chodnik od strony zabudowy.

### § 30.

1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1** – **KDD9** dla których ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - dla terenów KDD1, KDD2, KDD4, KDD6, KDD7;
    - b) tereny dróg klasy dojazdowej - dla pozostałych terenów;
  - 2) uzupełniające:
    - a) zieleń,
    - b) terenowe urządzenia komunikacji zgodnie z przepisami o drogach publicznych,
    - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - d) rowy melioracyjne.
2. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających:
  - 1) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym w największym miejscu minimalna szerokość wynosi:
    - a) 9,3 m - dla terenu KDD1,

- b) 6,0 m – dla terenu KDD2,
- c) 8 m – dla terenu KDD3, KDD5, KDD8,
- d) 5,7 m – dla terenów KDD4,
- e) 8 m – dla terenu KDD6,
- f) 7,4 m - dla terenu KDD7,
- g) 7,7 m – dla terenu KDD9,
- 2) droga jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu – dwukierunkowa;
- 3) obowiązuje chodnik od strony zabudowy .

#### **§ 31.**

1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDr1 – KDr10** dla których ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: tereny dróg transportu rolnego;
  - 2) uzupełniające:
    - a) ścieżki rowerowe,
    - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - c) rowy melioracyjne.
2. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach ewidencyjnych dróg:
  - 1) 4,0 m - dla terenu KDr1;
  - 2) 4,3 m - dla terenu KDr2;
  - 3) 6,8 m - dla terenu KDr3;
  - 4) 8 m - dla terenu KDr4;
  - 5) 3,7 m - dla terenu KDr5.
  - 6) 6,0 m - dla terenu KDr6,
  - 7) 5,0 m - dla terenu KDr7;
  - 8) 13,8 m - dla terenu KDr8;
  - 9) 2,3 m - dla terenu KDr9;
  - 10) 7,7 m – dla terenu KDr10;

### **Rozdział 4 USTALENIA KOŃCOWE**

#### **§ 32.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Żarowa.

#### **§ 33.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Żarowie.

*Przewodniczący Rady Miejskiej w Żarowie*