

**UCHWAŁA NR LVIII/400/2018
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 6 listopada 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kruków, 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 poz.1945), w związku z Uchwałą Nr XXIX/226/2016 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kruków, 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 uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego dla obrębu Kruków, 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) linia rozgraniczająca 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;
- 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) krzyż kamienny;
- 9) kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu;
- 10) 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) **ciągach pieszych, rowerowych** – należy przez to rozumieć wydzielone pasy terenu przeznaczone dla ruchu pieszego, rowerowego;
- 2) **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;
- 3) **głównej kalenicy dachu** – należy przez to rozmieć najdłuższą kalenicę dachu utworzoną na przecięciu połąci 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;
- 4) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (zgodnie z art. 15 pkt 6 ustawy)
- 5) **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;
- 6) **objektach 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;
- 7) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 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 wyłączne 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) **terenie** – 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, pieszo – 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 (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie 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 ciek 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 zagrodowej** – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących usytuowania i projektowania obiektów budowlanych;
- 18) **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. Pełen 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 oraz MNR 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 terenów 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 zaleca się dokonanie 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) 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;
 - 7) w granicach planu nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
 - 8) 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;
 - 9) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ograniczenie nie dotyczy:
 - inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów,
 - usług istniejących i przedsięwzięć istniejących,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - inwestycji związanych z ochroną przeciwpowodziową;
 - 10) uwzględnia się granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) oraz na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) – dla terenów oznaczonych na rysunku planu obowiązują zakazy, nakazy i ustalenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przed powodzią;
 - 11) wskazuje się obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%);
 - 12) wskazuje się grunty szczególnie podatne na denudację neurogeniczną i uprawową.

§ 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) budynek młyna, ul. Młyńska 2, datowanie: 2 poł. XIX w.,
 - b) obora, ul. Spółdzielcza 2, koniec XVIII, 2 połowa XIX w.,
 - c) obora z chlewem, ul. Spółdzielcza 1, datowanie: XIX / XX w.,
 - d) pałac, ul. Spółdzielcza 2, datowanie: XVIII w., XIX w., 1907 r., po 1945 r.,
 - e) stodoła / stajnia I, ul. Spółdzielcza 4, 4a, datowanie: koniec XVIII w., 2 połowa XIX w.,
 - f) stodoła / stajnia II, ul. Spółdzielcza 2, datowanie: koniec XVIII w., 2 połowa XIX w.,
 - g) kaplica, ul. Wojska Polskiego 13, datowanie 1701 r., XIX w.;
- 2) obejmuje się ochroną konserwatorską krzyż kamienny, którego lokalizacja została oznaczona na rysunku planu, ochronie podlega lokalizacja, bryła, materiał z którego jest zrobiony;
- 3) ustalenia dla zabytków, o których mowa w pkt 1;
 - a) przedmiotem ochrony są forma architektoniczna (kubatura budynku, wysokość, ilość kondygnacji, geometria dachu, pokrycie dachowe) oraz wystrój i kompozycja elewacji;
 - b) ustala się stosowanie materiałów budowlanych użytych do budowy obiektu w jego pierwotnej formie lub wizualnie i technologicznie do nich zbliżonych;
 - c) zakazuje się przebudowy polegającej na zmianie geometrii elewacji i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych na elewacji, z wyjątkiem przedsięwzięć służących:
 - adaptacji budynków dla potrzeb osób niepełnosprawnych (w tym budowy zewnętrznych ramp, poszerzenie otworów wejściowych, montażu wewnętrznych urządzeń windowych),
 - wydzieleniu lokalu jako samodzielnej nieruchomości lokalowej; dopuszcza się pod warunkiem zachowania cech stylowych zabytku i dostosowania zamian do charakteru obiektu zabytkowego;
 - d) ustala się stosowanie kolorystyki elewacji harmonizującej z otoczeniem i historycznym charakterem budynku, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych,
 - e) zakaz stosowania pokryć z blachodachówki, rodzaj przekrycia dachowego ma być zgodny z pierwotnymi dla danego obiektu rozwiązaniami materiałowymi;
 - f) ustala się zachowanie w obrębie budynku jednolitej kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej, jej formy i podziałów;
 - g) 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;
 - h) zakazuje się stosowania standardowych, obcych tradycji architektonicznej i budowlanej regionu, materiałów wykończeniowych w elewacjach budynków zabytkowych;
 - i) zakaz lokalizacji elementów wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe, wentylacyjne itp.), na wyeksponowanych elewacjach;
- 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 1/6/83-23 (śląd osadnictwa, osada, datowanie: neolit (?) OWR (?)),
 - b) nr 2/23/83-23 (śląd osadnictwa, datowanie: pradzieje, późne średniowiecze XIV-XV w.),
 - c) nr 6/27/83-23 (śląd osadnictwa, datowanie: pradzieje);
- 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.

- 1) wyznacza się przestrzenie publiczne w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami KDG, KDL, KDZ, KDD, KPj, KDr;
- 2) w obrębie przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację zieleni oraz lokalizację tymczasowych obiektów handlowo – usługowych o których mowa w § 16 uchwały.

§ 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, zieleni 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 kubaturową 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:
 - a) 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;
 - b) dopuszcza się roboty budowlane w celu utrzymania tych obiektów w należyтым stanie technicznym, zachowując dotychczasowy sposób użytkowania;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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 szkliwionej i blachodachówki,

- dla dachów płaskich dopuszcza się stosowanie dowolnego pokrycia dachu;
- dopuszcza się stosowanie tzw. dachów zielonych o których mowa w §3 ust. 1 pkt 18 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, MNR, MU:

- w przypadku budowy nowych budynków oraz odbudowy budynków istniejących ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie spadku wynoszącym od 30° do 45 °,
- dopuszcza się stosowanie tzw. dachów zielonych o których mowa w §3 ust. 1 pkt 18 uchwały;
- na terenach MN5, MN6, MN8 dopuszcza się dachy wielospadowe z wyraźnie zaznaczoną główną kalenicą dachu, usytuowaną zgodnie z ustalonym kierunkiem w planie;
- na terenach MNR1, MN5, MN6, MN8 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;

c) geometria dachów dla budynków przeznaczenia podstawowego na terenach U:

- dopuszcza dachy płaskie (o kącie spadku maksymalnie 15°);
- dopuszcza się stosowanie tzw. dachów zielonych o których mowa w §3 ust. 1 pkt 18 uchwały;
- 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 oraz odbudowy budynków istniejących 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 oraz odbudowy budynków istniejących 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°);
- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;
- dopuszcza się stosowanie tzw. dachów zielonych o których mowa w §3 ust. 1 pkt 18 uchwały geometria dachów na terenach W oraz E: dopuszcza się dowolną formę dachu;

9) elewacje:

- w przypadku budowy nowych obiektów, przebudowy, odbudowy i rozbudowy istniejących budynków nakazuje się stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych;
- 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;
- w przypadku nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się zastosowanie dotychczasowego materiału wykończeniowego w ramach uzupełnień i remontów istniejących elewacji;

- d) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z blachy oraz plastiku (typu siding);
- 10) 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;
- 11) zasady lokalizacji i kształtowania zabudowy dla wolnostojących obiektów garażowych i gospodarczych na terenach MN, MNR, MU, U, US, RM:
- 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 m²,
- 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 i technicznych na granicy działki, na następujących zasadach:
- w przypadku realizacji rozbudowy wzdłuż granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połąci 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 ujednoczenie w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połąci 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;
- 12) 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 MN, MU, MNR;
- b) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w budynkach mieszkalnych na terenach RM;
- c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej w lokalach użytkowych na terenach MN, MNR, MU oraz U;
- d) 1 miejsce postojowe na 4 stanowiska pracy w lokalach użytkowych na terenach RM;

- e) 5 miejsc postojowych na terenach US;
 - f) 5 miejsc postojowych na terenie W3;
 - g) 1 miejsce postojowe na terenach W1, W2 oraz E1;
 - h) w przypadku realizacji na danym terenie dwóch różnych funkcji, liczbę minimalnej ilości miejsc postojowych należy zsumować;
 - i) miejsca do parkowania realizować należy jako parkingi lub garaże;
 - j) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 14,
- 13) 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 zlokalizowane są tereny, których lokalizację określa rysunek planu, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu Prawa wodnego:
 - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 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 Strzegomia od Ocznicy do Bystrzycy, kod europejski nr PLRW600020134899, Ekoregion Równiny Centralne, dorzecze Odry, region wodny Środkowa Odra, zlewnia bilansowa Bystrzyca kod SO0813);
 - JCWP „Tarnawa” (kod: PLRW600016134889, 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 szczególne 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, MNR, MU:

- minimalna powierzchnia działki: 700 m² ;
- minimalna szerokość frontu działki: 6 m;
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 45° a 135°,

b) dla terenów U:

- minimalna powierzchnia działki: 500 m²;
- minimalna szerokość frontu działki: 5 m;
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 45° a 135°,

c) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne:

- minimalna powierzchnia działki: 25 m²;
- minimalna szerokość frontu działki: 5 m;
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 60° a 90°,

d) 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 3 m,
 - 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 gazociągów przesyłowych wysokiego ciśnienia relacji Radakowice – Żarów o średnicy nominalnej DN300, o ciśnieniu nominalnym PN 6.3 MPa 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, urządzania 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) tereny wód powierzchniowych (oznaczonych w planie symbolem WS),

- c) 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 klasy dojazdowej;
- 3) dopuszcza się przebieg ciągów rowerowych w liniach rozgraniczających dróg KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW; szczegółowy przebieg winien być ustalany dla każdej trasy indywidualnie uwzględniając warunki lokalne;
- 4) w liniach rozgraniczających dróg publicznych KDZ, KDL, KDD dopuszcza się lokalizację elementów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji zbiorowej;
- 5) na terenach KDG dopuszcza się lokalizację ekranów chroniących przed uciążliwościami powodowanymi przez ruch drogowy.

§ 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 rozbudowę sieci wodociągowej i 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; na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną wszystkie obiekty, w których mogą powstawać ścieki bytowe, powinny być niezwłocznie podłączone do tej kanalizacji;
- 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 100 kW, 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 100 kW, 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. Określa się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dla obszaru objętego planem do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie, obowiązuje przeznaczenie istniejące;
- 2) dla terenów: U1, U2, US1, KDZ2, KDD2 na czas świąt kościelnych i państwowych oraz lokalnych świąt, wydarzeń kulturalnych, sportowych i rozrywkowych dopuszcza się:
 - a) sytuowanie tymczasowych obiektów handlowo - usługowych nietrwale związanych z gruntem oraz obiektów i urządzeń technicznych oraz higieniczno - sanitarnych,

- b) obiekty te nie mogą przekraczać: 25 m² powierzchni zabudowy oraz 4 m wysokości;
 - c) dopuszcza się przedłużenie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania o 7 dni poprzedzających i następujących po tych świętach lub uroczystości ,
- 3) dla urządzeń i obiektów, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
- a) nakazuje się sytuowanie w pierwszej kolejności na terenach utwardzonych, nie stanowiących powierzchni biologicznie czynnych;
 - b) po tymczasowym wykorzystaniu nieruchomości ustala się przywrócenie terenu do stanu poprzedniego;
 - c) obowiązuje stosowanie metod organizacyjnych zabezpieczających zieleń przed zniszczeniem.

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

- 1) w wysokości: 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MNR, MU, U, US, RM, E, W, WP;
- 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 – MN8** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) rodzaj zabudowy:
 - a) wolnostojąca;
 - b) bliźniacza – dla terenów MN6, MN7, MN8;
- 3) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe;
 - b) zieleń;
 - c) terenowe urządzenia komunikacji;
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dla terenów MN1, MN2 zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

3. 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.

4. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z § 3 ust 1 pkt 5 uchwały;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) od 0 do 0,4 dla terenów z zabudową wolnostojącą: MN2, MN5,
 - b) od 0 do 0,5 dla terenów z zabudową wolnostojącą: MN3, MN4, MN6, MN8,
 - c) od 0 do 0,55 dla terenów z zabudową bliźniaczą: MN6, MN8;
 - d) od 0 do 0,6 dla terenów z zabudową wolnostojącą MN1, MN7;
 - e) od 0 do 0,65 dla terenu z zabudową bliźniaczą: MN7;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) 12 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym),
 - b) dopuszcza się zachowanie wysokości i ilości kondygnacji dla obiektów istniejących;
 - 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, warunek nie dotyczy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) 20% dla terenów MN3, MN6, MN7;
 - b) 30% dla terenów MN1, MN2, MN4, MN5, MN8;
- 5) kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu:
- a) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenów MN4, MN5;
 - b) równoległe lub prostopadłe do oznaczenia na rysunku planu dla terenów MN1, MN2, MN3, MN6, MN7, MN8;
- 6) gabaryty obiektów w rozumieniu przepisu § 10 pkt 10 uchwały;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) 800 m² dla terenów: MN1, MN7, MN8;
 - b) 1000 m² dla terenów: MN2, MN3, MN4, MN5, MN6.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **MNR1 – MNR15** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy zagrodowej – wyłącznie jako kontynuacja funkcji istniejącej;
- 2) rodzaj zabudowy:
 - a) wolnostojąca;
 - b) bliźniacza – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNR14, MNR15;
- 3) uzupełniające:
 - a) usługi;
 - b) zieleń;
 - c) terenowe urządzenia komunikacji;
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dla terenów MNR1, MNR2, MNR3, MNR4, MNR5, MNR6, MNR9, MNR10 zakazuje się nowej zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

3. 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.

4. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z § 3 ust 1 pkt 5 uchwały;

2) intensywność zabudowy:

- f) od 0 do 0,45 dla terenów MNR1, MNR7, MNR10;
- g) od 0 do 0,5 dla terenu MNR5;
- h) od 0 do 0,6 dla terenu MNR8;
- i) od 0 do 0,8 dla terenu MNR2, MNR3, MNR4, MNR15;
- j) od 0 do 0,9 dla terenu MNR6, MNR8;
- k) od 0 do 1,2 dla terenów MNR9, MNR11, MNR12, MNR13, MNR14;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) 12 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) dla MNR8, MNR3, MNR8;
- b) 15 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) dla terenów MNR9, MNR11;
- c) 12 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) dla pozostałych terenów;
- d) dopuszcza się zachowanie wysokości i ilości kondygnacji dla obiektów istniejących;
- e) dopuszcza się odstępstwo dla wysokości o wartości nie większej niż 10%;
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

- a) 30% dla terenów MNR3, MNR8, MNR10;
- b) 40% dla terenów MNR1, MNR2, MNR4, MNR5, MNR6, MNR9, MNR11, MNR12, MNR13, MNR14, MNR15;
- c) 50% dla terenu MNR7;

5) kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu:

- a) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: dla terenów MNR14, MNR15;
- b) równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - wyznaczonej wzdłuż drogi KDZ2 dla terenów MNR1, MNR2, MNR3, MNR4, MNR5, MNR6, MNR8;
 - wyznaczonej wzdłuż drogi KDL1 dla terenu MNR7;
- c) nie ustala się dla terenów pozostałych terenów;

6) gabaryty obiektów w rozumieniu przepisu § 10 pkt 10 uchwały.

§ 20. 1. Wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **MU1** dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) tereny usług,
- c) tereny zabudowy zagrodowej – wyłącznie jako kontynuacja funkcji istniejącej;

2) uzupełniające:

- a) zieleni,
- b) terenowe urządzenia komunikacji;
- c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji usługowej i związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą w przypadku robót budowlanych polegających na nadbudowie, rozbudowie, odbudowie oraz przebudowie:

- 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 5 uchwały;
 - 2) intensywność zabudowy: od 0 do 1;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 12 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym);
 - b) dopuszcza się odstępstwo dla wysokości o wartości nie większej niż 10%;
 - c) 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): 40%;
 - 5) kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu - równoległe lub prostopadle do ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż drogi KDZ2;
 - 6) gabaryty obiektów w rozumieniu przepisu § 10 pkt 10 uchwały.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **U1**, **U2**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi,
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleni;
 - b) terenowe urządzenia komunikacji;
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu **U2** zakazuje się zmiany istniejącego przeznaczenia, wskaźników intensywności zabudowy, wysokości zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

3. Dla terenu **U2** określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z § 3 ust 1 pkt 5 uchwały;
- 2) intensywność zabudowy: od 0 do 0,5;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego:
 - a) 15 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym);
 - b) dopuszcza się zachowanie wysokości dla obiektów istniejących;
 - c) dopuszcza się odstępstwo o wartości nie większej niż 10%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej): 30%;
- 5) gabaryty obiektów – w rozumieniu przepisu § 10 pkt 10 uchwały.

§ 22. 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;
 - a) urządzenia, obiekty i usługi sportu i rekreacji,
 - b) usługi turystyki;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi handlu i gastronomii;

- b) zieleni;
- c) terenowe urzadzania komunikacji;
- d) obiekty i urzadzania infrastruktury technicznej.

2. Z uwagi na fakt polozenia terenu w granicach obszarow szczegolnego zagrozenia powodzią zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

3. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z § 3 ust 1 pkt 5 uchwały;
- 2) intensywność zabudowy: od 0 do 0,2;
- 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 10 uchwały.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **R1 – R30**, 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 urzadzania infrastruktury technicznej.

2. Lokalizacja nowych inwestycji nie może naruszać przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM1, RM2** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - b) zabudowa i funkcja związana z agroturystyką,
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi,
 - b) zieleni,
 - c) terenowe urzadzania komunikacji;
 - d) obiekty i urzadzania infrastruktury technicznej.

2. Z uwagi na fakt polozenia terenu RM2 w granicach obszarow szczegolnego zagrozenia powodzią zakazuje się nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejącej zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

3. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z § 3 ust 1 pkt 5 uchwały;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) od 0 do 0,4 dla terenu RM1;
 - b) od 0 do 0,5 dla terenu RM2;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich: 12 m,

b) dla budynków garażowych:

- z dachem płaskim: 6 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): 60%;

5) gabaryty obiektów w rozumieniu przepisu § 10 pkt 10 uchwały;

4. Lokalizacja nowych inwestycji nie może naruszać przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL1 – ZL12** 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) zalesienia, dolesienia,

b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie naruszając przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych,

c) 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.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS1 - WS12** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych, w tym:

a) teren WS1 stanowi rzekę Strzegomka,

b) teren WS2 stanowi zbiornik wodny,

c) tereny WS3, WS4, WS5, WS6, WS7, WS8, WS9, WS10, WS11, WS12 stanowią ciekły wodne;

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 tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **WP1 – WP3** dla których ustala się następujące przeznaczenie: tereny wałów przeciwpowodziowych oraz obiektów związanych z nimi funkcjonalnie.

2. Zasady zagospodarowania wałów regulują przepisy odrębne.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **W1 – W3** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) urządzenia, obiekty i sieci wodno – kanalizacyjne,

b) zbiorniki wodne,

c) punkt widokowy w ramach budynku technicznego dla terenu W3;

2) uzupełniające:

- a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) zieleń,
- c) parkingi.

2. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1) dopuszcza się usytuowanie obiektów na lub w bliskiej odległości granicy działki;

2) intensywność zabudowy:

- a) od 0 do 0,5 dla terenów W1 i W2,
- b) od 0 do 1,4 dla terenu W3;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) 6 m dla terenów W1, W2,
- b) 16 m dla terenu W3;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej): 50%.

§ 29. 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 lub w bliskiej granicy działki;

2) intensywność zabudowy: od 0 do 1,

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej): 60%.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1, KDW2** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny dróg klasy wewnętrznej;

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) dla KDW1 - 6 m;

2) dla KDW2 – 10 m .

§ 31. 1. Wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG1** dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny dróg publicznych klasy głównej (poszerzenie drogi powiatowej nr 3396D);

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 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 32. 1. Wyznacza się te tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ1**, **KDZ2** (w ciągu drogi publicznej gminnej nr 110916D) dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleni,
 - b) terenowe urządzenia komunikacji zgodnie z przepisami o drogach publicznych,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) rowy melioracyjne.

2. Ustalenia dla KDZ1:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach ewidencyjnych drogi, przy czym w najwęższym miejscu minimalna szerokość wynosi: 13,5 m;
- 2) przekrój uliczny jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu – dwukierunkowa;
- 3) obowiązuje chodnik od strony zabudowy.

3. Ustalenia dla KDZ2:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach ewidencyjnych drogi, przy czym w najwęższym miejscu minimalna szerokość wynosi: 6,3 m;
- 2) przekrój uliczny jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu – dwukierunkowa;
- 3) minimalna szerokość jezdni 5,0 m;
- 4) obowiązuje chodnik obustronny.

§ 33. 1. Wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL1** (w ciągu drogi publicznej gminnej nr 110936D) dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleni,
 - 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 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach ewidencyjnych drogi, przy czym w najwęższym miejscu minimalna szerokość wynosi: 5,5 m.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1 – KDD10** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - dla terenów:
 - KDD2 - w ciągu drogi publicznej gminnej nr 110939D;
 - KDD3 - w ciągu drogi publicznej gminnej nr 110940D;
 - KDD5 - w ciągu drogi publicznej gminnej nr 110941D;
 - KDD6 - w ciągu drogi publicznej gminnej nr 110937D;
 - KDD7 - w ciągu drogi publicznej gminnej nr 110938D;
 - b) tereny dróg klasy dojazdowej - dla pozostałych terenów;

2) uzupełniające:

- a) zieleni,
- 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) 5,3 m - dla KDD3,
- b) 6,5 m – dla KDD7,
- c) 5,3 m – dla KDD10;

2) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w graniach ewidencyjnych drogi, przy czym w największym miejscu minimalna szerokość wynosi:

- a) 5,0 m – dla KDD1,
- b) 4,0 m – dla KDD4,
- c) 5,7 m – dla KDD2,
- d) 3,5 m – dla KDD5,
- e) 8,9 m – dla KDD6,
- f) 5,6 m – dla KDD8,
- g) 12 m – dla KDD9,
- h) 6 m – dla KDD11;

3) droga jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu – dwukierunkowa;

4) dopuszcza się chodnik obustronny.

§ 35. Wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPj1** dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: ciągi pieszo-jezdne;

2) uzupełniające:

- a) zieleni,
- b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) rowy melioracyjne.

3) Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu przy czym w największym miejscu minimalna szerokość wynosi: 3,7 m – dla KPj1,

§ 36. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDr1 –KDr18** 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 dla KDr1 minimalną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym w największym miejscu minimalna szerokość wynosi: 4,8 m;

3. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach ewidencyjnych dróg, przy czym w najwęższym miejscu minimalna szerokość wynosi :

- 1) 5,0 m - dla KDr2, KDr6, KDr7, KDr9, KDr13, KDr15, KDr18;
- 2) 4,1 m - dla KDr3;
- 3) 3,0 m - dla KDr4, KDr8, KDr12;
- 4) 5,6 m - dla KDr5;
- 5) 4,3 m – dla KDr10, KDr17,
- 6) 5,3 m - dla KDr11;
- 7) 3,4 m – dla KDr16;
- 8) 5,5 m - dla KDr14;

4. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym w najwęższym miejscu minimalna szerokość wynosi: 4,8 m dla terenu KDr1.

Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE

§ 37. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

§ 38. 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

Roman Konieczny

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU KRUKÓW, GMINA ŻARÓW

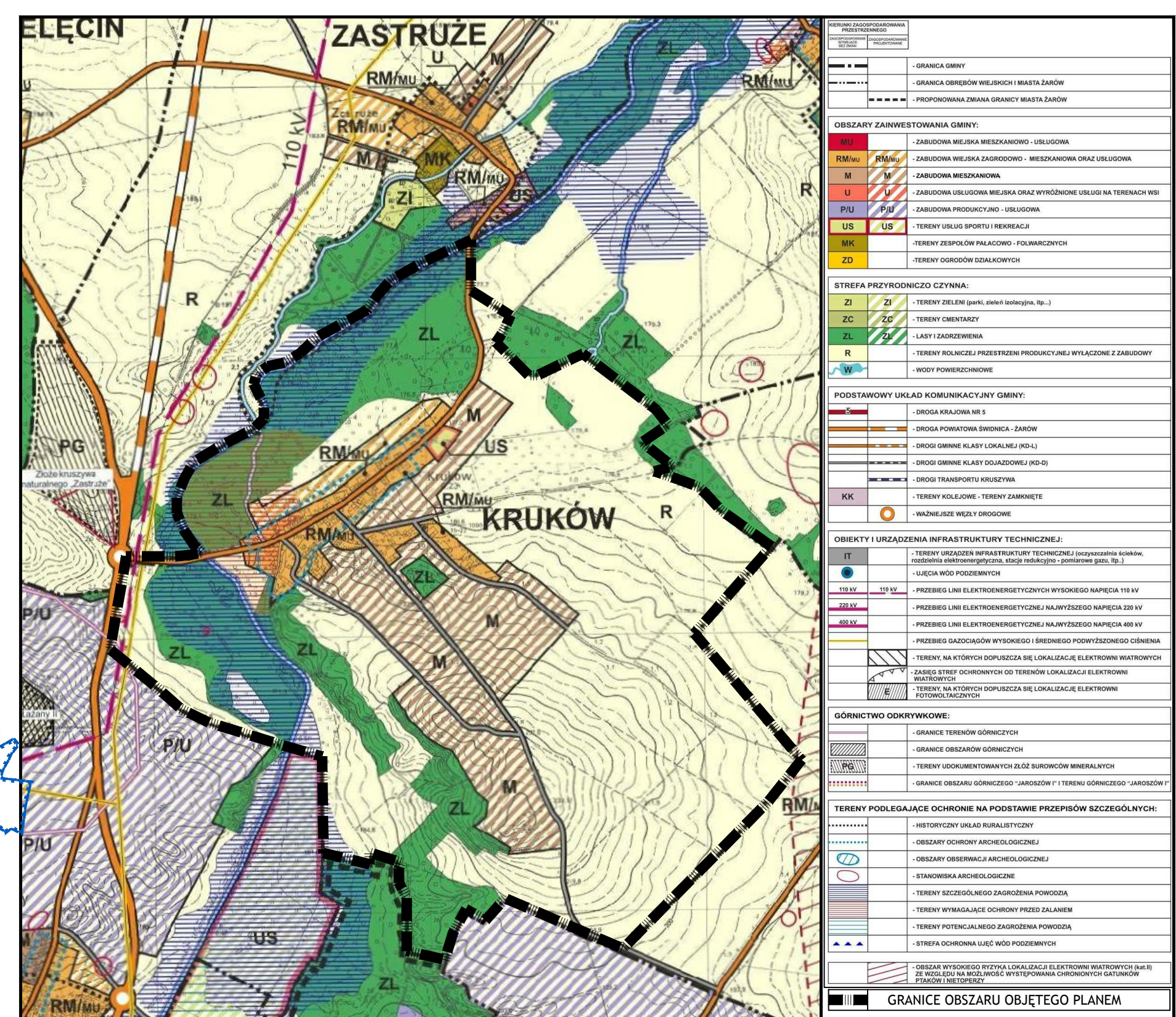
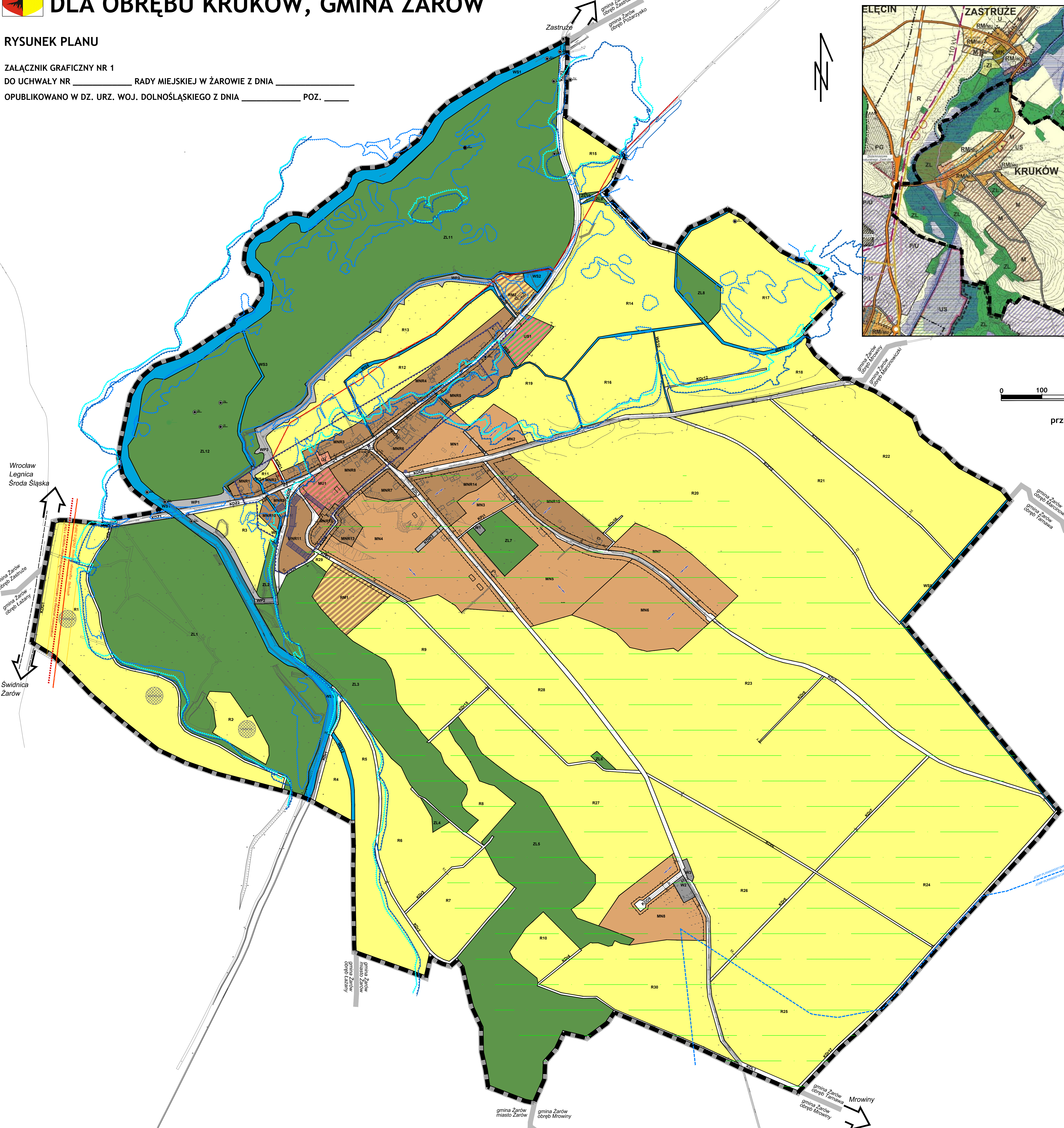
RYSUNEK PLANU

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 1

DO UCHWAŁY NR _____ RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE Z DNIA _____

OPUBLIKOWANO W DZ. URZ. WOJ. DOLNOŚLĄSKIEGO Z DNIA _____ POZ. _____

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻARÓW ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ NR XXXIX/301/2013 RADY GMINY ŻARÓW
Z DNIA 29.08.2013R. Z PÓŹN. ZM.



0 100 200 300 400 500 [m]

SKALA 1:4000
przeskalano do skali 1:2000

LEGENDA:

- Granica obszaru objętego planem
 - Granice administracyjne
 - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania
 - Nieprzekraczalne linie zabudowy
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MNR Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej wyłącznie jako kontynuacja funkcji istniejącej
 - MU Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
 - U Tereny usług
 - US Tereny usług sportu i rekreacji
 - R Tereny rolnicze
 - RM Tereny zabudowy zagrodowej
 - ZL Lasy
 - WS Tereny wód powierzchniowych źródłowych
 - WP Tereny wałów przeciwpowodziowych
 - W Tereny infrastruktury technicznej - wodociągii
 - E Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
 - KDW Tereny dróg wewnętrznych
 - KDG Tereny dróg publicznych klasy głównej
 - KDZ Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
 - KDL Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
 - KDD Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
 - KPJ Ciągi pieszo - jezdne
 - KDr Tereny dróg transportu rolnego
- OCHRONA ZABYTKÓW I OPIEKA NAD ZABYTKAMI**
- Zabytek nieruchomy wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków
 - Lokalizacja stanowiska archeologicznego wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków
 - Granica strefy ochrony konserwatorskiej - obwieszczenia archeologicznej
 - Krzyż kamienny
- OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY**
- Granica JCWP (jednostliwych części wód powierzchniowych)
 - Granica obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - Q₅₀₀
 - Granica obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - Q₁₀₀
 - Granica obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat - Q₁₀
 - Grunty szczególnie podatne na denudację naturogenną i uprawną
 - Orientacyjna lokalizacja stanowisk występowania chronionych gatunków fauny
 - Zł - Pałecznik zwyczajny (Andruszka framplina)
 - Ż - Żółta trzcina (Silesia longipennis)
 - H - Rzadka drożdżka (Silesia arvensis)
 - B - Płynna trzcina (Silesia baltica)
 - E - Włochate pióro (Silesia arvensis)
 - W - Karczka wielka (Silesia arvensis)
 - Ba - Młok (Silesia arvensis)
 - Mo - Sierocina (Silesia arvensis)
 - Orientacyjna lokalizacja stanowisk występowania chronionych gatunków flory
 - P - Pielonki olszaki (Pistula versis)
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
- Przebieg istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej średniego napięcia
 - Przebieg projektowanej linii napowietrznej elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV
 - Przebieg gęsiolągów wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN300 o ciśnieniu nominalnym PN 6,3MPa
 - Granica strefy kontrolowanej dla gęsiolągów wysokiego ciśnienia DN300 PN 6,3MPa

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/400/2018
Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 6 listopada 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kruków, gmina Żarów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) Rada Miejska w Żarowie stwierdza:

1. Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn. zm) Burmistrz Miasta Żarów rozpatrzył uwagę złożoną do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kruków gmina Żarów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Plan wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 7 sierpnia 2018 r. do dnia 28 sierpnia 2018 r. termin składania uwag upłynął 11.09.2018 r.

2. W wyniku ogłoszenia w prasie („Wiadomości Świdnickie” z dnia 30.07.2018 r.), oraz poprzez obwieszczenie Burmistrza Żarowa (z dnia 30.07.2018 r.) o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęła 1 uwaga do planu w terminie przewidzianym art. 17 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Złożona uwaga Pani Katarzyny Bał, data wpływu uwagi 07.09.2018 r. w sprawie zmiany przeznaczenia działki nr 85/4 z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) na zabudowę zagrodową.

4. Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

5. Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego 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 późn. zm. tereny, o których jest mowa w uwadze, stanowią tereny M. Zgodnie z Rozdziałem 3 ust. 3.3 pkt 1 lit. c na terenach M dopuszcza się wyłącznie następujące sposoby zagospodarowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna.

Na podstawie art. 15 ust. 1 gdzie jest mowa o tym, że „burmistrz sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium” oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia projektu miejscowego planu nie mogą naruszać ustaleń studium - brak jest możliwości uwzględnienia uwagi we wnioskowanym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII/400/2018
Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 6 listopada 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kruków, gmina Żarów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 ze zm.) Rada Miejska w Żarowie stwierdza:

1. Na obszarze objętym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie dróg gminnych,
- 2) budowie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- 3) budowie oświetlenia ulic.

2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania zgodnie przepisami o finansach publicznych.

3. Inwestycje wykonane zostaną w terminie 5 lat od dnia wejścia w życie przedmiotowego planu, przy czym dopuszcza się zmianę tego terminu wynikającą z możliwości i potrzeb budżetowych gminy.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Żarowie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kruków gm. Żarów

Rada Miejska w Żarowie uchwałą Nr XXIX/226/2016 Rady Miejskiej w Żarowie zobowiązała Burmistrza Miasta Żarów do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kruków. Przystąpienie do sporządzenia planu nastąpiło w wyniku potrzeby korekty obecnych planów miejscowych, a także w wyniku ich dezaktualizacji. Projekt planu jest zgodny z wynikami sporządzonej Analizy (Uchwała nr XLV/326/2017 z dnia 23 listopada 2017 r.)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kruków jest odpowiedzią na oczekiwania właścicieli gruntów, którzy złożyli wnioski do planu (jeszcze przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia mpzp) oraz realizacją ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów. Ważnym faktem jest także dostosowanie zapisów planu do obowiązujących przepisów prawa. Wszystkie te ww. elementy wskazują na konieczność zmiany zapisów obowiązujących mpzp oraz nowego spojrzenia na układ funkcjonalny, co poprawi ich atrakcyjność i określi wartość na rynku sprzedaży

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu:

- dostosowanie zagospodarowania terenu do aktualnych potrzeb inwestycyjnych na terenie gminy;
- dostosowanie istniejącej infrastruktury komunalnej do współczesnych standardów cywilizacyjnych (bądź tworzenie takiej infrastruktury od podstaw),
- możliwość rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, zagrodowej i produkcyjno - usługowej w obrębie osiedla wiejskiego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie;
- przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze zgodnie ze złożonymi wnioskami mieszkańców gminy, inwestorów oraz zgodnie z ustaleniami studium;
- zapewnienie racjonalnego zagospodarowania przestrzeni,
- ochronę wartości dziedzictwa kulturowego wsi - należało dokonać ponownej analizy.
- uwzględnienie i ochrona wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych.

Projekt planu opracowany został zgodnie z wymogami sztuki urbanistycznej oraz obowiązującymi przepisami prawa, jak również uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia przewidziane w art. 17 ust. 6 lit. a) i b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu miejscowego był wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 07 sierpnia 2018 r. do 28 sierpnia 2018 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 28 sierpnia 2018 r. Natomiast uwagi do projektu można było składać do 11 września 2018 r. Do projektu planu wniesiono 1 uwagę.

Projektowane zagospodarowanie terenu jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów, zatwierdzonym uchwałą Nr XXXIX/301/2013 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 29 sierpnia 2013 r. z późn. zm. Wszystkie czynności związane ze sporządzeniem projektu planu zostały przeprowadzone zgodnie z zasadami i trybem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W świetle powyższego podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kruków gmina Żarów jest zasadne.

Sporządziła:

Sylwia Niedźwiecka – insp. ds. gospodarki przestrzennej i ochrony środowiska

UZASADNIENIE UCHWALENIA

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kruków, gmina Żarów

sporządzone na podstawie art.15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945),

1. PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

—Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), zwana dalej: ustawą o pizp;

—Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1587),

—Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.)

—Uchwała Nr XXIX/226/2016 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kruków, gmina Żarów;

—Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów zatwierdzone uchwałą Nr XXXIX/301/2013 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 29 sierpnia 2013 r. z późn. zm., zwane dalej Studium uikzp.

2. UZASADNIENIE FAKTYCZNE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obszar objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w całości pokryty jest obowiązującymi mpzp. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące plany miejscowe, które utracą swoją moc prawną na podstawie przepisów art. 34 ust. 1 ustawy o pizp tj. po wejściu przedmiotowego planu w życie:

—Uchwała Nr XLV/278/2002 z dnia 29 sierpnia 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie wsi Kruków, gmina Żarów (Dz. Urz. Woj. Dolnośl. z dnia 16 października 2002 r., Nr 218, poz. 2993);

—Uchwała nr XLVIII/298/2006 z dnia 16 marca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kruków, gmina Żarów (Dz. Urz. Woj. Dolnośl. z dnia 28 kwietnia 2006 r., Nr 87, poz. 1478);

—Uchwała nr XXVII/146/2008 z dnia 30 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonych w obrębie wsi Kruków, gmina Żarów (Dz. Urz. Woj. Dolnośl. z dnia 11 sierpnia 2008 r., Nr 216, poz. 2425);

—Uchwała nr XI/60/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Kruków, gmina Żarów (Dz. Urz. Woj. Dolnośl. z dnia 14 września 2011 r., Nr 191, poz. 3298);

—Uchwała nr XXII/163/2012 z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Kruków, gmina Żarów (Dz. Urz. Woj. Dolnośl. z dnia 23 maja 2012 r., poz. 1851);

—Uchwała nr XLII/329/2013 z dnia 5 grudnia 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kruków, gmina Żarów (Dz. Urz. Woj. Dolnośl. z dnia 27 grudnia 2013 r., poz. 6602);

—Uchwała nr LII/402/2014 z dnia 7 sierpnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Kruków, gmina Żarów (Dz. Urz. Woj. Dolnośl. z dnia 12 sierpnia 2014 r., poz. 3502);

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 372,31 ha znajduje się w graniach administracyjnych wsi Kruków, gmina Żarów.

Przez zachodnią część terenu opracowania przebiega ważny szlak komunikacyjny: droga powiatowa

nr 3396D łącząca miasto Świdnica z drogą krajową nr 5 a dalej autostradą A4. Ponadto w obszarze opracowania zlokalizowane są istniejąca sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN300 6.3MPa, istniejące sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz projektowana linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV. W północno - zachodniej części obszaru opracowania znajduje się rzeka Strzegomka. Centralną część obszaru opracowania stanowią tereny zainwestowane wsi Kruków z zabudową mieszkaniową, mieszkaniowo – usługową, usługową, zagrodową oraz terenami zielonymi, leśnymi i rolnymi.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kruków jest odpowiedzią na oczekiwania właścicieli gruntów, którzy złożyli wnioski do planu (jeszcze przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia mpzp) oraz realizacją ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów. Ważnym faktem jest także dostosowanie zapisów planu do obowiązujących przepisów prawa. Wszystkie te ww. elementy wskazują na konieczność zmiany zapisów obowiązujących mpzp oraz nowego spojrzenia na układ funkcjonalny, co poprawi ich atrakcyjność i określi wartość na rynku sprzedaży.

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu:

- dostosowanie zagospodarowania terenu do aktualnych potrzeb inwestycyjnych na terenie gminy;
- dostosowanie istniejącej infrastruktury komunalnej do współczesnych standardów cywilizacyjnych (bądź tworzenie takiej infrastruktury od podstaw);
- możliwość rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, zagrodowej i produkcyjno - usługowej w obrębie osiedla wiejskiego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie;
- przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze zgodnie ze złożonymi wnioskami mieszkańców gminy, inwestorów oraz zgodnie z ustaleniami studium;
- zapewnienie racjonalnego zagospodarowania przestrzeni;
- ochronę wartości dziedzictwa kulturowego wsi - należało dokonać ponownej analizy;
- uwzględnienie i ochrona wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych.

W stosunku do stanu dotychczasowego tj. stanu wynikającego z dotychczas ustalonych sposobów przeznaczenia i zagospodarowania terenu, wynikających z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, projekt planu przewiduje wzrost powierzchni następujących terenów:

- mieszkaniowych (tereny MN, MNR) o powierzchni ok. 16,23 ha
- infrastruktury technicznej (tereny W) o powierzchni ok. 0,3 ha

Należy przy tym podkreślić, że zmiany zamieszczone w planie w stosunku do obowiązujących dokumentów planistycznych są zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego, gminy Żarów zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/301/2013 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 29 sierpnia 2013 r. z późn. zm.

Zgodność ze studium

Zmiany zamieszczone w planie w stosunku do obowiązujących dokumentów planistycznych są zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego, gminy Żarów zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/301/2013 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 29 sierpnia 2013 r. z późn. zm. Z uwagi na fakt, iż Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 16.07.2018 r. odmówił wydania zgody na zmianę przeznaczenia dla części gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze (10,9170 ha) należało dla tych terenów pozostawić dotychczasowe zagospodarowanie rolnicze, co jest zgodne z pkt 3.1 Kierunków zagospodarowania przestrzennego Studium, gdzie dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji terenów wiejskich (rolniczej i mieszkaniowej). Ponadto w pkt. 3.2 znajduje się ustalenie o następującym brzmieniu: „Sprecyzowanie szczegółowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów winno nastąpić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w oparciu o aktualne potrzeby oraz warunki wynikające z obowiązujących przepisów szczególnych.”

3. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kruków, gmina Żarów sporządzony został z zachowaniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o PIZP, a w szczególności uwzględnił:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne

i krajobrazowe – poprzez regulacje zawarte w §7, §9, §10 uchwały oraz Rozdziału 3 uchwały;

2) wymagania ochrony przyrody, ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w §5, §6, §11 uchwały;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez regulacje zawarte w §8 uchwały;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez regulacje zawarte w §11, §13, §14, §15 uchwały;

5) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez następujące działania:

- przeznaczenie w planie pod zainwestowanie terenów zgodnie z ustaleniami Studium uikzp;
- przeznaczenie pod zabudowę w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach wydanych prawomocnych decyzji administracyjnych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną;

- zachowanie dotychczasowego przeznaczenia terenów zainwestowanych, wynikających z ustaleń obowiązujących dokumentów planistycznych;

- ustalenie opłaty planistycznej dla terenów dla których nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego, opłata będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie.

6) prawo własności – poprzez następujące działania:

- przeznaczanie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a dopiero w przypadku braku takich gruntów, i powstaniu konieczności przeznaczenia terenów pod inwestycje celu publicznego, wyznaczenie ich na gruntach prywatnych;

- ustalanie w planie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności; w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczone inaczej; podstawę do ustalenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu stanowiły granice własności;

- zapewnienie możliwości prowadzenia dotychczasowej działalności istniejącym podmiotom gospodarczym na terenie, do którego posiadają tytuł prawny;

- umożliwienie istniejącym jednostkom prawnym (Gmina Żarów, Starostwo Powiatowe) wykonywanie zarządu na drogach publicznych zlokalizowanych na obszarze planu;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa; projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeby interesu publicznego – poprzez następujące działania:

- wyznaczenie i zachowanie istniejących terenów dróg publicznych przeznaczonych do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę;

- zapewnienie ciągłości i spójności systemu komunikacji samochodowej i pieszej;

- lokalizację na obszarze planu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (drogi klasy głównej i zbiorczej) oraz celu publicznego o znaczeniu lokalnym (drogi klasy dojazdowej, drogi wewnętrznej);

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez regulacje zawarte w §15 oraz §14 uchwały; w planie nie wprowadzono ograniczeń i zakazów dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez:

- zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 13.12.2016 r. ogłoszenie/obwieszczenie w prasie lokalnej, które zostało również umieszczone na stronie internetowej Urzędu Miejskiego (Biuletyn Informacji Publicznej), o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu

miejscowego wpłynęło 12 wniosków od osób fizycznych czy prawnych;

- Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczone w prasie lokalnej w dniu 30.07.2018 r. ogłoszenie / obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Żarowie (Biuletyn Informacji Publicznej), o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu;

- W trakcie wyłożenia, które miało miejsce w dniach 07.08.2018 – 28.08.2018 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Żarowie w dniu 28.08.2018 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. Podczas dyskusji publicznej przedstawiono zebranych, procedurę formalno-prawną sporządzania planu miejscowego oraz poinformowano o możliwości i terminie składania uwag; omówiono także procedurę rozpatrzenia uwag;

- W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu miejscowego wpłynęła 1 uwaga.

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego; dokumentacja planistyczna wykonana i zebrana w trakcie procedury planistycznej zostanie przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia oceny poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje zawarte w §5 i §15 uchwały, także dotyczącym zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

Ustalając w planie przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Miasta Żarów ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ustalając przeznaczenie terenów rozważony został interes publiczny i prywatny – nie wprowadzono ustaleń zapisów powodujących kolizję interesów publicznych z prywatnymi w dotychczas obowiązującym planie przez co nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny, nie zgłoszono także wniosków do planu.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowane następujące dokumenty stanowiące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

- 1) inwentaryzacja urbanistyczna, w tym fotograficzna;
- 2) analiza planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego;
- 3) analiza zapisów Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów;
- 4) analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 5) analiza opracowania ekofizjograficznego;
- 6) analiza wniosków osób fizycznych i prawnych oraz jednostek organizacyjnych nieposiadające osobowości prawnej (wnioski złożono przed inicjacją prac nad przedmiotowym planem miejscowym);
- 7) analiza złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- 8) prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego - opracowaną zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy;
- 9) prognoza oddziaływania planu na środowisko:
 - w prognozie dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa;
 - prognoza podlega procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;
 - zakres prognozy został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu;

10) wniosek o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Decyzją nr GZ.tr.602.28.2018 z dnia 16.07.2018 r. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydano zgodę na zmianę przeznaczenia użytków rolnych klasy III o powierzchni 1,2952 ha.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez następujące działania:

- optymalne rozplanowanie układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej;

- rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu; poprzez ustalenia przeznaczenia terenów w sposób taki aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojeżdżania do istniejących przystanków komunikacji publicznej;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów; poprzez rozplanowanie układu komunikacyjnego oraz regulacje zawarte w § 14 uchwały;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- kierując się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową; uwzględniając warunki terenowe oraz możliwość uzbrojenia w infrastrukturę techniczną terenów predysponowanych pod zainwestowanie;

- na obszarach z wykształconą zwartą strukturą funkcjonalno - przestrzenną, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;

- na pozostałych terenach wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem planu została przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa:

- ogłoszenie, obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu – w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

- wyłożenie do publicznego wglądu, umożliwienie składania wniosków i uwag do planu - w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej).

4.ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2;

Uchwałą nr XLV/326/2017 z dnia 23 listopada 2017 r. Rada Miejska w Żarowie podjęła uchwałę w sprawie w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przystąpienie do sporządzenia planu nastąpiło w wyniku potrzeby korekty obecnych planów miejscowych, a także w wyniku ich dezaktualizacji. Projekt planu jest zgodny z wynikami sporządzonej Analizy.

5. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY.

Obwód Kruków posiada obecnie pokrycie obowiązującym planem miejscowym, którego dyspozycje przestrzenne w zdecydowanej większości zostały przeniesione na ustalenia analizowanego planu miejscowego.

Ustalenia planu wpłyną na zwiększenie wpływów do budżetu gminy wynikających z nowoprojektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obejmować one będą: podatek od nieruchomości, podatek od

budynków, wpływy z jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości. Wpływy te są możliwymi do uzyskania środkami finansowymi, jednak nie są one pewne zarówno w zakresie ich wielkości, jak również tego czy w ogóle wystąpią. W zakresie infrastruktury technicznej ustalenia dotychczas obowiązującego planu są zasadniczo wystarczające na potrzeby projektowanych nowych terenów inwestycyjnych, których w skali obszaru opracowania jest niewiele. Nie wyklucza to jednak możliwości wystąpienia kosztów związanych z realizacją zadań własnych gminnych (związanych z infrastrukturą) na potrzeby nowych terenów inwestycyjnych, w związku z czym należy liczyć się z realną możliwością ich wystąpienia.

Planowane nowe tereny inwestycyjne w założonych 10 latach prognozy (ale również później) przyniosą dochody dla budżetu gminy, co powinno stanowić istotny argument do podejmowania decyzji planistycznych. Należy również podkreślić fakt, iż planowane nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i obiektów produkcyjnych przyniosą gminie nie tylko korzyści finansowe, ale również społeczne i gospodarcze, które są równie istotne, jednak nie można ich ująć w ocenie skutków finansowych.

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

6. STRATEGICZNA OCENA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Dla przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przeprowadzona procedura strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów art. 3 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) - obejmująca w szczególności:

- a) uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko,
 - wniosek o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko (pismo z dnia 18.01.2017 r.) do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
 - wniosek o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko (pismo z dnia 18.01.2017 r.) do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska; sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko,
- b) uzyskanie wymaganych ustawą opinii i uzgodnień;
- c) zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu;
 - ogłoszenie w prasie oraz poprzez obwieszczenie Burmistrza Żarowa (BIP i tablica ogłoszeń) o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - ogłoszenie w prasie oraz poprzez obwieszczenie Burmistrza Żarowa (BIP i tablica ogłoszeń) o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej na zaproponowanych w planie rozwiązaniach,
 - umożliwienie składania wniosków i uwag do planu - w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

7. PODSUMOWANIE

Projektowane zagospodarowanie terenu jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów, zatwierdzonym uchwałą Nr XXXIX/301/2013 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 29 sierpnia 2013 r. z późn. zm. Wszystkie czynności związane ze sporządzeniem projektu planu zostały przeprowadzone zgodnie z zasadami i trybem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W świetle powyższego podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kruków gmina Żarów jest zasadne.

Mając powyższe na uwadze przedstawiam do uchwalenia projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.