

**UCHWAŁA NR LVIII/401/2018
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 6 listopada 2018 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z Uchwałą Nr XXIII/189/2016 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 23 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Łażany, 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 Łażany, 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 – ochrony ruralistycznego układu historycznego;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej;
- 9) granica zespołu parkowo – pałacowego z folwarkiem wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 10) kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu;

11) zwymiarowana odległość linii nieprzekraczalnej od linii rozgraniczającej lub szerokość dróg (w metrach);

12) zieleń izolacyjna;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu posiadają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działalności górniczej** – należy przez to rozumieć: zakłady górnicze, zwałowiska nadkładu;
- 2) **ciągach pieszych, rowerowych** – należy przez to rozumieć wydzielone pasy terenu przeznaczone dla ruchu pieszego, rowerowego;
- 3) **funkcji, obiektach budowlanych, budynkach istniejących** – należy przez to rozumieć funkcje, obiekty budowlane, budynki zlokalizowane fizycznie w obszarze objętym planem lub dla których zostało wydane pozwolenie na budowę najpóźniej w dniu wejścia w życie przedmiotowej uchwały;
- 4) **głównej kalenicy dachu** – należy przez to rozmieść najdłuższą kalenicę dachu utworzoną na przecięciu połączeń dachowych:
 - w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości, narożnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich;
 - w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie, za główną uważa się tą która znajduje się bezpośrednio nad wejściem do budynku;
- 5) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (zgodnie z art. 15 pkt 6 ustawy);
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię – wskazaną na rysunku planu lub odległość wskazaną w tekście planu wyznaczającą minimalną odległość usytuowania ścian zewnętrznych budynku w stosunku do linii rozgraniczających tereny:
 - a) ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budynków przykrytych dachem;
 - b) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu oznaczenia linii zabudowy stosuje się przepisy odrębne;
 - c) dopuszcza się odstępstwa na następujących zasadach:
 - przekroczenie nie więcej niż 1 m dla okapów i gzymsów;
 - przekroczenie nie więcej niż 1,5 m dla balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, daszków nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp;
- 7) **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;
- 8) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone w planie jako dominujące na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić 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 piesze, 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 jednorodzinną, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących usytuowania i projektowania obiektów budowlanych;
- 17) **zabudowie przemysłowej** - należy przez to rozumieć zabudowę lub zagospodarowanie służące prowadzeniu działalności gospodarczej z zakresu:
- a) produkcji, przetwórstwa lub montażu,
 - b) magazynowania lub składowania, w tym bazy, place składowe, hurtownie,
 - c) odzysku, przeróbki lub unieszkodliwiania odpadów kopalnianych,
 - d) produkcji rolnej i obsługi rolnictwa,
 - e) logistyki,
 - f) rzemiosła produkcyjnego i usługowego,
 - g) handlu hurtowego lub detalicznego, w tym sprzedaży paliw wraz z towarzyszącymi obiektami a usługowymi, administracyjnymi, biurowymi, socjalnymi;
- 18) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących usytuowania i projektowania obiektów budowlanych;
- 19) **zieleni** – należy przez to rozumieć urządzone zespoły zieleni o zróżnicowanej wysokości, w tym trawniki, kwietniki, żywopłoty, krzewy i drzewa, a także zieleń realizowana na stropodachach w formie zielonych dachów.

2. Niezdefiniowane w planie pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. 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 jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU, MWU jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
 - d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - e) 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,
 - f) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM oraz RU, M (dla funkcji mieszkaniowej) jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - g) pozostałe tereny – nie podlegają ochronie akustycznej,
 - h) 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,
 - i) dopuszcza się lokalizację urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami, pasów zieleni izolacyjnej na terenach komunikacji oraz terenach bezpośrednio przylegających do dróg;
- 2) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub napraw urządzeń wodnych, z wyjątkiem przypadków dopuszczonych przepisami odrębnymi;
 - 3) zakazuje się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i starorzeczy, z wyjątkiem przypadków dopuszczonych przepisami odrębnymi;
 - 4) ustala się ochronę istniejących szpalerów drzew przydrożnych poprzez następujące działania:
 - a) dopuszczenie uzupełniania nasadzeń chorych i zamierających o nowe osobniki;
 - b) zakaz wycinki, z wyjątkiem przypadków dopuszczonych przepisami odrębnymi;
 - 5) w przypadku wycinki drzewa lub krzewu należy dokonać odpowiednio nasadzenia zastępczymi rodzimymi gatunkami drzew lub krzewów liściastych,:
 - a) w ramach ustalonego w planie udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - b) w ramach terenów dróg publicznych;
 - c) w pozostałych przypadkach w ramach tego samego terenu;
 - 6) zakazuje się odprowadzania bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych nieoczyszczonych ścieków komunalnych, bytowych oraz zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni o trwałej nawierzchni na terenach PU oraz z terenów dróg publicznych;
 - 7) place manewrowe, parkingi, stanowiska postojowe dla pojazdów i dojazdy o trwałej nawierzchni na terenach PU powinny być zabezpieczone przed przedostawaniem się zanieczyszczeń bezpośrednio do środowiska gruntowo - wodnego;
 - 8) 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;
 - 9) wyklucza się możliwość prowadzenia działalności przyczyniającej się do procesów erozyjnych gleby i degradacji ekosystemów leśnych i nieleśnych, z wyjątkiem terenu PG1;
 - 10) w granicach planu nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

- 11) 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;
- 12) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, ograniczenie nie dotyczy:
- lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie wydobywania i przetwarzania kopaliny na terenach PG oraz PU;
 - inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów;
 - inwestycji związanych z ochroną przeciwpowodziową;
 - usług istniejących i przedsięwzięć istniejących;
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - przedsięwzięć na terenie RU, M.
- 13) oddziaływanie związane z emisjami hałasu i pyłów będącymi skutkiem eksploatacji złoża oraz przerobu wydobytych kopaliny powinno zamknąć się w granicach wyznaczonego dla złoża obszaru górniczego oraz w granicach terenu, do którego podmiot prowadzący eksploatację posiada tytuł prawny; ewentualne odstępstwa dopuszcza się na mocy przepisów odrębnych;
- 14) w granicach obszaru objętego planem 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;
- 15) w granicach obszaru objętego planem wskazuje się obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%);

§ 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:

- obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki nieruchome wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, których lokalizacja została oznaczona na rysunku planu:
 - zespół pałacowo – parkowy z folwarkiem, datowanie: pocz. XVI, pocz. XVIII, XIX w.;
 - cmentarz przykościelny, ul. Strzegomska 18;
 - cmentarz ewangelicki (nieczynny), ul. Szkolna;
 - mur obronny cmentarza przy kościele filialnym, ul. Strzegomska, datowanie: 1300, XVI w., ul. Strzegomska 18;
 - mur i baszta w zespole pałacowo – parkowym z folwarkiem, ul. Strzegomska 16, datowanie: pocz. XVI, XVIII w.;
 - pergola w zespole pałacowo – parkowym z folwarkiem, ul. Strzegomska 16, datowanie: XVIII w.,
 - budynek gospodarczo – mieszkalny w zespole pałacowo – parkowym z folwarkiem, ul. Strzegomska 16a;
 - obora z częścią mieszkalną w zespole pałacowo – parkowym z folwarkiem, ul. Strzegomska 16a, datowanie: 1 poł. XIX w.;
 - obora z magazynem w zespole pałacowo – parkowym z folwarkiem, ul. Strzegomska 16a, datowanie: XIX/XX w.;

- j) dawna owczarnia, obiekt budowlany gospodarczy, ul. Strzegomska 16a, datowanie: XIX/XXw.;
 - k) dawna stajnia (wozownia), obiekt warsztatowy, ul. Strzegomska 16a, datowanie: XIX/XX w.;
 - l) stodoła I w zespole pałacowo – parkowym z folwarkiem, ul. Strzegomska 16a, datowanie: XIX/XXw.;
 - m) stodoła II w zespole pałacowo – parkowym z folwarkiem, ul. Strzegomska 16a, datowanie: XIX/XXw.;
 - n) kuźnia w zespole pałacowo – parkowym z folwarkiem, ul. Strzegomska 16, datowanie: XIX/XX w.;
 - o) dawna szkoła podstawowa, ul. Wrocławska 7, datowanie: 1904 r.;
 - p) dom mieszkalno – gospodarczy, ul. Sportowa 7, datowanie: 1 poł. XIX w.;
 - q) dom mieszkalny, ul. Strzegomska 22, datowanie: 1 poł. XIX w., pocz. XXw.;
 - r) dom mieszkalny, ul. Strzegomska 22, datowanie: 1 poł. XIX w., pocz. XXw.;
 - s) obora I w zespole pałacowo – parkowym z folwarkiem, ul. Strzegomska 22, datowanie: 1 poł. XIX w.;
 - t) obora II w zespole pałacowo – parkowym z folwarkiem, ul. Strzegomska 22, datowanie: XIX/XX w.;
 - u) stodoła w zespole pałacowo – parkowym z folwarkiem, ul. Strzegomska 22, datowanie: 1 poł. XIXw.;
 - v) dom mieszkalny, ul. Strzegomska 22a, datowanie: 2 poł. XIX w.
- 2) ustalenia dla zabytku, o którym mowa w pkt 1 lit. b: ochronie podlega układ i historyczny drzewostan, mur z bramą, nagrobki, zakazuje się nowej zabudowy;
- 3) ustalenia dla zabytku, o którym mowa w pkt 1 lit. c: ochronie podlega układ z alejami i historyczny drzewostan, mur z bramą, kaplica, nagrobki, płyty i mogiły, zakazuje się nowej zabudowy;
- 4) ustalenia dla zabytków, o których mowa w pkt 1 lit. d - v:
- 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;
- 5) ustalenia dla zabytku, o którym mowa w pkt 1 lit. a czyli zespołu parkowo – pałacowego z folwarkiem dla którego ustala się:
- a) zachowanie historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni;

- b) utrzymanie obszar parku w formie założenia zieleni z funkcją rekreacyjną;
- c) obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej;
- d) obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne;
- e) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów kubaturowych jedynie w miejscu nieistniejącej, historycznej zabudowy, wzorowanych na lokalnej, historycznej zabudowie, w zakresie dotyczącym sytuacji, rozplanowania, skali, bryły, stosowanych form architektonicznych i użytych materiałów;
- f) zakazuje się prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- g) w granicach zespołu znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, o których mowa w §11 pkt. 3 lit. b, c:
 - park pałacowy (nr rej. A/4411/721/Wł z dnia 17.02.1979 r.);
 - pałac – ruina (nr rej. A/4410/406 z dnia 24.11.1956 r.);
- h) dla pałacu – ruiny (nr rej. A/4410/406 z dnia 24.11.1956 r.) ustala się:
 - obowiązek restauracji, modernizacji technicznej i dostosowanie obecnego lub planowanego przeznaczenia do ich wartości historycznej, przy jednoczesnym zakazie zwiększania gabarytów i wysokości obiektów,
 - zachowanie lub odtworzenie obiektu, jego bryły, kształtu, geometrii dachu,
 - stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki elewacji, w tym formy i pokrycia właściwego dla danego obiektu,
 - utrzymanie i odtworzenie, w sytuacji zniszczenia historycznego detalu architektonicznego,
 - zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
 - utrzymanie i odtworzenie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej,
 - dostosowanie zewnętrznych elementów instalacji technicznych do wartości zabytkowej obiektów;
- 6) 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 1/7/83-23 (cmentarzysko ciałopalne, datowanie: halsztat),
 - b) nr 2/8/83-23 (śląd osadnictwa , datowanie: neolit),
 - c) nr 3/9/83-23 (osada, datowanie: datowanie: późne średniowiecze XIV-XV w.),
 - d) nr 4/10/83-23 (osada/ śląd osadnictwa, datowanie: neolit, nieokreślony OWR),
 - e) nr 5/11/83-23 (śląd osadnictwa, datowanie: pradzieje),
 - f) nr 6/12/83-23 (osada, datowanie: późne średniowiecze XIV-XV w.),
 - g) nr 7/13/83-23 (osada, datowanie: późne średniowiecze XIV-XV w.),
 - h) nr 8/14/83-23 (osada, datowanie: późne średniowiecze XIII-XV w.),
 - i) nr 9/15/83-23 (osada, datowanie: pradzieje),
 - j) nr 10/16/83-23 (śląd osadnictwa datowanie: pradzieje),
 - k) nr 11/17/83-23 (śląd osadnictwa, datowanie: pradzieje),
 - l) nr 12/18/83-23 (osada, datowanie: neolit),
 - m) nr 13/19/83-23 (śląd osadnictwa, datowanie: pradzieje),
 - n) nr 14/20/83-23 (śląd osadnictwa, datowanie: pradzieje),
 - o) nr 15/21/83-23 (osada, datowanie: datowanie: neolit, późne średniowiecze XIV-XV w.),
 - p) nr 16/22/83-23 (osada, datowanie: datowanie: neolit, pradzieje),

- q) nr 17/23/83-23 (osada, datowanie: pradzieje),
 - r) nr 18/24/83-23 (osada, datowanie: pradzieje),
 - s) nr 19/25/83-23 (osada, datowanie: pradzieje),
 - t) nr 20/26/83-23 (osada, datowanie: późne średniowiecze XIV-XV w.),
 - u) nr 21/27/83-23 (osada, datowanie: neolit, nieokreślone pradzieje),
- 7) przedmiotem ochrony zabytków, o których mowa w pkt 6 są potencjalnie występujące zabytki archeologiczne; roboty budowlane i roboty ziemne prowadzone w zasięgu stanowiska mogą podlegać ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 8) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – ochrony historycznego układu ruralistycznego w granicach której obowiązują następujące ustalenia:
- a) należy zachować zasadnicze elementy historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim układy dróg, linii zabudowy, podziału działek i sposobu zagospodarowania działek;
 - b) modernizacja, przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów oraz realizacja nowej zabudowy, powinny być zharmonizowane z historyczną kompozycją przestrzenno – architektoniczną oraz powinny nawiązywać do tradycyjnej, lokalnej zabudowy pod względem gabarytów, skali, ukształtowania bryły, kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego, podziałów otworów okiennych i drzwiowych;
 - c) należy przyznać pierwszeństwo działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym oraz należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu;
 - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z zastrzeżeniem lit. e;
 - e) dopuszcza się utrzymanie istniejącego ogrodzenia z przęsł betonowych w przypadku uzupełniania ubytków w ogrodzeniu, naprawy czy rozbudowy;
 - f) należy nawiązywać do historycznej formy ogrodzeń: ogrodzenia murowane, z elementami drewna, metaloplastyki, z ograniczeniem wysokości do 1,60 m;
 - g) ustala się nakaz zachowania historycznego układu dróg, cieków i drzewostanu;
 - h) ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących silosów;
- 9) 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;
- 10) 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 ład przestrzennego.

- 1) wyznacza się przestrzenie publiczne w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami KDG, KDL, KDZ, KDD, KPj, KDr oraz ZP;
- 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, zieleń oraz obiekty małej architektury;

- 2) ustala się, iż lokalizacja zabudowy garażowej, gospodarczej, altan, zieleni urządzonej, ciągów pieszych, pieszo – jezdnych, miejsc parkingowych i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie w granicach terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, a przeznaczonych pod zabudowę 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 - dopuszcza się ich roboty budowlane w celu utrzymania obiektów w należyłym stanie technicznym, zachowując dotychczasowy sposób użytkowania;
- 5) dla istniejących obiektów budowlanych, a nie spełniających ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale - dopuszcza się ich przebudowę oraz rozbudowę w sposób nieprzekraczający wysokości istniejącego budynku, zachowując jednocześnie wszystkie pozostałe wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w przepisach szczegółowych uchwały;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) 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 szklawionej i blachodachówki;
 - dla dachów płaskich dopuszcza się zastosowanie dowolnego pokrycia dachu;
 - obowiązuje zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachu w ramach jednego budynku;
 - dla budynków istniejących dopuszcza się zastosowanie dotychczasowego pokrycia dachu wyłącznie w ramach uzupełnienia tego typu pokrycia;
 - obowiązująca kolorystyka: czerwony, czerwono – brązowy, brązowy lub grafitowy;
 - b) geometria dachów dla budynków przeznaczenia podstawowego na terenach MN, MNU, MW, MWU:
 - w przypadku budowy nowych budynków oraz odbudowy budynków istniejących ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie spadku wynoszącym od 30° do 45°; z zastrzeżeniem terenów MN1, MN9, MN10, MN11, MN19, MN26, MN27;
 - na terenach MN1, MN19, MN26, MN27 dopuszcza się dachy wielospadowe z wyraźnie zaznaczoną główną kalenicą dachu, usytuowaną zgodnie z ustalonym kierunkiem w planie;
 - na terenach MN9, MN10, MN11 dopuszcza się dachy płaskie;
 - w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących o dachach innych niż dwuspadowe lub płaskie dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów;

- w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących o dachach płaskich (o kącie spadku wynoszącym od 0° do 15°) dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów;
- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;
- zakazuje się nadbudowy budynków istniejących o dachach płaskich kondygnacją krytą dachem płaskim;

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

- dopuszcza dachy płaskie (o kącie spadku maksymalnie 15°);
- dopuszcza się dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie spadku wynoszącym od 15° do 45°
- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;

d) geometria dachów dla budynków przeznaczenia podstawowego na terenach U, US:

- dopuszcza dachy płaskie (o kącie spadku maksymalnie 15°);
- dopuszcza się dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie spadku wynoszącym od 30° do 45°
- dopuszcza się dachy wielospadowe o symetrycznych połaciach oraz wyraźnie zaznaczoną główną kalenicą dachu;
- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;

e) geometria dachów na terenach RM oraz RU, M;

- 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°);
- w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących o dachach innych niż dwuspadowe lub płaskie dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów;
- w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących o dachach płaskich (o kącie spadku wynoszącym od 0° do 15°) dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów;
- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;
- zakazuje się nadbudowy budynków istniejących o dachach płaskich kondygnacją krytą dachem płaskim;

10) elewacje:

- a) w granicach obszaru objętego planem z wyjątkiem terenu PG oraz terenów PU3 – PU8 w przypadku budowy nowych obiektów, przebudowy, odbudowy i rozbudowy istniejących budynków nakazuje się stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych;
- b) 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;
- c) 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), z wyjątkiem terenów PU3 – PU7 oraz PG1;

11) 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;

12) zasady lokalizacji i kształtowania zabudowy dla wolnostojących obiektów garażowych i gospodarczych na terenach MN, MNU, MW, MWU, U, US:

- a) maksymalna wysokość:

- 6 m dla obiektów z dachem spadzistym;
 - 4 m dla obiektów z dachem płaskim;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu garażowego lub gospodarczego: 75 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 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;
- 13) 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, MNU, MW, MWU;
 - b) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w budynkach mieszkalnych na terenach, RM oraz RU, M;
 - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej w lokalach użytkowych na terenach MN, MNU, MW, MWU oraz U;
 - d) 1 miejsce postojowe na 4 stanowiska pracy w lokalach użytkowych na terenach RU, M;
 - e) 5 miejsc postojowych na terenach US;
 - f) 1 miejsce postojowe na każde 4 stanowiska pracy na jednej zmianie na terenach PU;
 - g) 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów budowlanych na terenie PG - w przypadku miejsc parkingowych położonych poza obszarem eksploatacji;
 - h) 1 miejsce postojowe na terenach K oraz E;
 - i) w przypadku realizacji na danym terenie dwóch różnych funkcji, liczbę minimalnej ilości miejsc postojowych należy zsumować;

- j) miejsca do parkowania realizować należy jako parkingi lub garaże;
- k) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 14;
- 14) miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie ze wskaźnikami analogicznymi do wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych;

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) w granicach obszaru objętego planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) w granicach obszaru objętego planem występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, których lokalizację określa rysunek planu, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków:
 - a) kościół filialny p.w. Bożego Ciała, nr rej. A/1826/1682 z dnia 12.05.1966 r.,
 - b) pałac - ruina, nr rej. A/4410/406 z dnia 24.11.1956 r.,
 - c) park pałacowy, nr. rej. A/4411/721/Wł z dnia 17.02.1979 r.,
 - d) aleja lipowa wzdłuż szosy między Łażanami a Żarowem, nr rej. A/5232/1316/Wł, z dnia 07.03.1991 r.;
- 4) w granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów Prawa geologicznego i górniczego, których lokalizację określa rysunek planu:
 - a) teren górniczy „Łażany II”
 - ustanowiony decyzją nr 6/E/2002 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 05.09.2002 r. na wydobywanie granodiorytu ze złoża „Łażany II”,
 - zmieniony postanowieniem nr 8/2009 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 16.07.2009 r.;
 - b) obszar górniczy „Łażany II-2” ustanowiony decyzją nr 16/2017 Marszałka Województwa Dolnośląskiego z dnia 22.11.2017 r. dla złoża „Łażany II”,
 - c) teren udokumentowanego złoża kamieni drogowych i budowlanych „Łażany II” KD8742 nr 10-1/1/75a;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) w granicach obszaru objętego planem występują pomniki przyrody ożywionej, których lokalizację określa rysunek planu, podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, powołane Uchwałą Rady Miasta i Gminy Nr XVIII/107/2003 z dnia 29 grudnia 2003 r.:
 - a) lipa drobnolistna (*Tilia cordata*) nr w rejestrze 2597,
 - b) dąb bezszypułkowy (*Quercus patraea*) nr w rejestrze 2600,
 - c) dąb bezszypułkowy (*Quercus patraea*) nr w rejestrze 2599,
 - d) buk pospolity (*Fagus sylvatica*) nr w rejestrze 2596,
 - e) buk pospolity (*Fagus sylvatica*) nr w rejestrze 2595,

- f) klon pospolity (*Acer platanoides*) nr w rejestrze 2594,
 - g) klon pospolity (*Acer platanoides*) nr w rejestrze 2593,
 - h) platan klonolistny (*Platanus acerifolia*) nr w rejestrze 2592;
- 8) uwzględnia się ochronę wód dla których obowiązują sposoby zagospodarowania terenów wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony wód:
- a) dla Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 108, kod europejski PLGW6220108, Ekoregion Równiny Centralne, region wodny Środkowej Odry/ Górnej Odry, Dorzecze Odry, kod 6000,)
 - b) dla Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP):
 - JCWP Strzegomka od Pełcznicy do Bystrzycy, kod europejski nr PLRW60002013489, Ekoregion Równiny Centralne, dorzecze Odry, region wodny Środkowa Odra, zlewnia bilansowa Bystrzyca kod SO0813);
 - JCWP Dąbia, kod europejski nr PLRW6000600016134876, ekoregion Równiny Centralne, dorzecze Odry, region wodny Środkowa Odra, zlewnia bilansowa Bystrzyca kod SO0813);
- 9) uwzględnia się ochronę gruntów rolnych i leśnych realizowaną przez ustalenia planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości, jednakże na obszarze objętym uchwałą dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) w sytuacji, o której mowa w pkt 1 ustala się:
 - a) dla terenów MN, MNU, MW, MWU:
 - 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 oraz PU:
 - 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 terenu PG:
 - minimalna powierzchnia działki: 6 m²;
 - minimalna szerokość frontu działki: 1 m;
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 45° a 135°,
 - d) 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°,
 - e) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek budowlanych niż wskazano w lit. a-d pod uzbrojenie terenu lub w sytuacji regulacji granic nieruchomości.

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

- 1) wzdłuż terenów wód powierzchniowych śródlądowych ustala się pas wolny od nowej zabudowy, o szerokości 3 m, liczonej od górnej krawędzi skarp;

- 2) wzdłuż napowietrznych przesyłowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, uwzględnia się pas technologiczny o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii w obu kierunkach), w obrębie którego:
- 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;
 - w obszarze 10 m (po 5 m od osi linii), lecz nie mniej niż szerokość wyznaczona rzutem skrajnych przewodów powiększona o 1 m z każdej strony, ustala się:
 - zakaz sadzenia roślin, dorastających do wysokości powyżej 3m,
 - zapewnienie dojazdu oraz dostępu do urządzeń elektroenergetycznych umożliwiającego nadzór techniczny oraz ich remont lub przebudowę;
- 3) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy stosować ograniczenia w prowadzonych pracach zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych;
- 4) wzdłuż gazociągów przesyłowych wysokiego ciśnienia relacji Radakowice – Żarów o średnicy nominalnej DN300 oraz DN150, o ciśnieniu nominalnym PN 6.3MPa uwzględnia się strefę kontrolowaną o szerokości 50 m (po 25m od osi linii w obu kierunkach), w obrębie której należy stosować ograniczenia w prowadzonych pracach wynikające z przepisów odrębnych; ograniczenia dotyczą:
- wszelkich działań, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie,
 - wznoszenia obiektów budowlanych, urządzenia stałych składów i magazynów,
 - podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania,
 - 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:
- rolnych (oznaczonych w planie symbolem R),
 - terenów wód powierzchniowych (oznaczonych w planie symbolem WS),
 - terenów zieleni urządzonej (oznaczonych w planie symbolem ZP);
 - zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 5 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:

- ustala się układ komunikacyjny obszaru na który składają się drogi, których kategorie oraz minimalne szerokości w liniach rozgraniczających określają przepisy szczegółowe uchwały;
- dopuszcza się wydzielanie innych dróg wewnętrznych niż określone na rysunku planu:
 - o szerokości minimum 10 m w liniach rozgraniczających;
 - przy włączeniu do dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5 m x 5 m,
 - w wypadku nieprzelotowej formy ustala się wykonanie placu do zawracania samochodów, który dla którego ustala się warunki wskazane w przepisach odrębnych, jak dla dróg publicznych dojazdowych oznaczonych KDD,
- dopuszcza się przebieg ciągów rowerowych w liniach rozgraniczających dróg KDG, KDZ, KDL, KDD; szczegółowy przebieg winien być ustalany dla każdej trasy indywidualnie uwzględniając warunki lokalne.
- 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 dla terenów MN, MNU, MW, MWU, RM, PG oraz RU,M 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) składowanie odpadów, gromadzenie i przechowywanie paliw, smarów i innych podobnych substancji powinno się odbywać w sposób aby nie mogły zanieczyścić gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

5) w zakresie systemu elektroenergetycznego:

- a) dopuszcza się rozbudowę, modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych pod warunkiem zapewnienia dojazdu celem ich obsługi oraz zachowania stref ograniczonego użytkowania oraz stref ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) dopuszcza się przełożenie linii elektroenergetycznych, a także ich skablowanie;
- d) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystującą energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- e) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych;

- f) na terenach PU3 – PU7 przewiduje się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 2MW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie systemu zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz;
- 7) w zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- a) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystującą energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- b) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł, o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- c) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 2MW – dla terenów PU3 – PU7, 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, U3, ZP2, ZP1, KDW4, KDZ4 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, urządzania i użytkowania o 7 dni poprzedzających i następujących po tych świątach 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) obowiązują stosowanie metod organizacyjnych zabezpieczających zielen przed zniszczeniem.

§ 17. Określa się **granice obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej** zlokalizowanego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony historycznego układu ruralistycznego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; w ramach działań w granicach strefy ustala się:

- 1) poprawę stanu środowiska m.in. poprzez zmianę nośników energii na przyjazne dla środowiska;
- 2) dostosowanie miejsc, urządzeń oraz elementów przestrzeni publicznej do obsługi osób niepełnosprawnych;
- 3) modernizację budynków z przywróceniem wartości początkowej i dostosowaniem do współczesnych wymogów cywilizacyjnych oraz zachowanie pierwotnego charakteru budynków dotyczącego wysokości zabudowy, wystroju zewnętrznego (zachowanie wymiarów, podziałów, elewacji oraz stolarki), rodzaju i pokrycia dachów;
- 4) rewitalizację terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej – ochrony historycznego układu ruralistycznego.

§ 18. 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, MW, MNU, MWU, U, US, RU, M, RM, PU, PG, E, K;
- 2) w wysokości: 0,1 % dla pozostałych terenów.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1 – MN29** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jako kontynuacja funkcji istniejącej,
- 2) rodzaj zabudowy:
 - a) wolnostojąca;
 - b) bliźniacza – dla terenów MN9, MN10, MN21, MN22;
 - c) szeregowa – dla terenów MN9, MN10, MN11;
- 3) uzupełniające:
 - a) zabudowa zagrodowa jako kontynuacja funkcji istniejącej dla terenów MN8, MN12, MN14, MN17, MN23, MN25;
 - b) usługi nieuciążliwe;
 - c) zieleni;
 - d) terenowe urządzenia komunikacji;
 - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dla terenów MN13, MN14, MN16, MN17, MN18 zakazuje się nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejącej zabudowy.

3. W przypadku robót budowlanych polegających na nadbudowie, rozbudowie, odbudowie oraz przebudowie dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji usługowej związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą:

- a) zachowując wszystkie pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wskazanych dla danego terenu przeznaczenia podstawowego,
- b) z ukierunkowaniem na uzyskanie wysokich standardów funkcjonalnych, technicznych i estetycznych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z § 3 pkt 6 uchwały;

2) intensywność zabudowy:

- a) od 0 do 0,2 dla terenów MN1;
- b) od 0 do 0,25 dla terenów MN2, MN18;
- c) od 0 do 0,35 dla terenów MN11, MN19;
- d) od 0 do 0,45 dla terenów MN21 (dla zabudowy wolnostojącej), MN29;
- e) od 0 do 0,5 dla terenów MN8, MN9, MN10, MN12, MN20, MN26, MN27, MN28;
- f) od 0 do 0,6 dla terenów MN5, MN16, MN21 (dla zabudowy bliźniaczej), MN22, MN23, MN24, MN25;
- g) od 0 do 0,8 dla terenów MN3, MN17;
- h) od 0 do 0,9 dla terenów MN6, MN13, MN14;
- i) od 0 do 1,0 dla terenów MN4, MN7, MN15;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) 12 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym),
- b) 15 m maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) w przypadku uzupełnienia zabudowy istniejącej na działce dla terenów MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN23, MN24, MN25;
- c) dopuszcza się zachowanie wysokości i ilości kondygnacji dla obiektów istniejących;
- d) dopuszcza się odstępstwo dla wysokości o wartości nie większej niż 10%;
- e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych pod warunkiem, że poziom posadowienia parteru nie będzie wyższy niż 0,5 m ponad średni poziom terenu;

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

- a) 20% dla terenów MN19;
- b) 25% dla terenów MN1, MN2, MN5, MN8, MN9, MN10, MN12, MN17, MN18, MN20, MN21, MN22, MN26, MN27, MN29;
- c) 35% dla terenów MN3, MN4, MN6, MN7, MN11, MN13, MN15, MN16, MN23, MN24, MN2;
- d) od 0 do 50% dla terenów MN14;

5) kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu:

- a) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: dla terenów MN1, MN3, MN4, MN5, MN6, MN9, MN10, MN12, MN18, MN19, MN24, MN25, MN28, MN28;
- b) równolegle lub prostopadle do oznaczenia na rysunku planu: dla terenów MN13, MN20, MN21, MN22, MN23, MN26, MN27;
- c) równolegle do ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - wyznaczonej wzdłuż drogi KDW2 dla terenu MN2,
 - wyznaczonej wzdłuż drogi KDL1 dla terenu MN8 oraz MN16,
- d) równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - wyznaczonej wzdłuż drogi KDW2 dla terenów MN7,
 - wyznaczonej wzdłuż drogi KDD8 dla terenu MN14,
- e) nie ustala się dla terenów MN8, MN11, MN14, MN15, MN17, MN29;

6) gabaryty obiektów w rozumieniu przepisu § 10 pkt 11 uchwały;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

5. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przed powodzią.

§ 20. 1. Wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNU1** dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

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

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

- 1) zachowując wszystkie pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wskazanych dla danego terenu przeznaczenia podstawowego,
- 2) z ukierunkowaniem na uzyskanie wysokich standardów funkcjonalnych, technicznych i estetycznych;

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z § 3 pkt 6 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): 50%;
- 5) kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu - równoległe do ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż drogi KDD5;
- 6) gabaryty obiektów w rozumieniu przepisu § 10 pkt 11 uchwały.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW1 – MW3** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe wbudowane; łączna powierzchnia całkowita przeznaczona na usługi nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - b) zieleni,
 - c) terenowe urządzenia komunikacji;
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dla terenu MW2 zakazuje się nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejącej zabudowy.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z § 3 pkt 6 uchwały;
- 2) intensywność zabudowy:

- a) od 0 do 1,0 dla terenów MW1, MW2;
- b) od 0 do 1,2 dla terenu MW3,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 16 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym),
 - b) dopuszcza się odstępstwo dla wysokości o wartości nie większej niż 10%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
 - a) 50% dla terenów MW1, MW3;
 - b) 40% dla terenu MW2;
- 5) gabaryty obiektów w rozumieniu przepisu § 10 pkt 11 uchwały.

§ 22. 1. Wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **MWU1** dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe wbudowane; łączna powierzchnia całkowita przeznaczona na usługi nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - b) zieleni,
 - c) terenowe urządzenia komunikacji,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z § 3 pkt 6 uchwały;
- 2) intensywność zabudowy: od 0 do 1,5;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 16 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym);
 - b) dopuszcza się odstępstwo dla wysokości o wartości nie większej niż 10%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej): 25%;
- 5) gabaryty obiektów w rozumieniu przepisu § 10 pkt 11 uchwały.

3. Obsługę komunikacyjną terenów o których mowa w ust. 1 ustala się z terenów dróg przyległych.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **U1 – U6**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z § 3 pkt 6 uchwały;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) od 0 do 0,6 dla terenów U4, U6;
 - b) od 0 do 0,5 dla terenów U1, U2, U3, U5;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego:

- a) 10 m, maksymalnie 2 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): 25%;
- 5) gabaryty obiektów – w rozumieniu przepisu § 10 pkt 11 uchwały.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **US1 – US3** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi sportu i rekreacji
- a) urządzenia i obiekty sportu i rekreacji,
 - a) usługi turystyki;

2) uzupełniające:

- a) zieleni,
- b) zbiorniki wodne,
- c) terenowe urządzenia komunikacji,
- d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenie US2 oraz US3.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z § 3 pkt 6 uchwały;
- 2) intensywność zabudowy: od 0 do 0,15;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) 12 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym);
 - b) dopuszcza się odstępstwo o wartości nie większej niż 10%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej): 75%;
- 5) gabaryty obiektów w rozumieniu przepisu § 10 pkt 11 uchwały.

4. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przed powodzią.

§ 25. 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 urządzenia infrastruktury technicznej.

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

3. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przed powodzią.

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

- 1) podstawowe:

- a) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
 - b) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) uzupełniające:

- a) zabudowa i funkcja związana z agroturystyką,
- b) zieleń,
- c) terenowe urządzenia komunikacji;
- d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy na warunkach o których mowa w §10;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z § 3 pkt 6 uchwały;
- 3) intensywność zabudowy: od 0 do 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków o funkcji mieszkaniowej: 15 m, maksymalnie 3 kondygnacje,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 18 m, maksymalnie 3 kondygnacje,
 - c) dla budynków garażowych:
 - z dachem płaskim: 6 m,
 - z dachem spadzistym 10 m;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
 - a) na działkach niezabudowanych: 50%;
 - b) na działkach, gdzie zlokalizowane są budynki istniejące: 25%;
- 6) gabaryty obiektów w rozumieniu przepisu § 10 pkt 11 uchwały;

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

§ 27. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM1 – RM5** 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) zieleń,
 - b) terenowe urządzenia komunikacji;
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z § 3 pkt 6 uchwały;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) od 0 do 2,2 dla terenu RM2;
 - b) od 0 do 1,5 dla pozostałych terenów;
- 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): 30%;
- 5) gabaryty obiektów w rozumieniu przepisu § 10 pkt 11 uchwały;

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

§ 28. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **PU1 – PU6** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa przemysłowa,
- b) zabudowa usługowa, usługi;
- c) stacje paliw, z wyjątkiem terenów PU1, PU2,
- d) magazynowanie lub składowania, w tym kopalin, mas ziemnych i mas skalnych dla terenu PU6,
- e) zakład przeróbczy dla terenu PU6;

2) uzupełniające:

- a) obiekty budowlane, wyłącznie jako towarzyszące działalności przeznaczenia podstawowego;
- b) usługi związane z działalnością górniczą - dla terenu PU6;
- c) terenowe urzędnia komunikacji;
- d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- e) zieleń urządzona,
- f) zieleń izolacyjna;

3) w granicach terenu górniczego Łażany II, oznaczonego na rysunku planu, do czasu zakończenia wydobycia złoża dopuszcza się lokalizację wyłącznie inwestycji związanych z działalnością górniczą i przetwarzaniem surowca.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z § 3 pkt 6 uchwały;

2) intensywność zabudowy:

- a) dla terenów PU1, PU2: od 0,1 do 1,5;
- b) dla terenów PU3, PU4, PU5, PU6: od 0 do 3,6;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla terenów PU1, PU2: 12 m;
- b) dla terenów PU3, PU4, PU5, PU6: 15 m;

4) maksymalna wysokość budowli:

- a) dla terenów PU1, PU2: 20 m;
- b) dla terenów PU3, PU4, PU5, PU6: dowolna;

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

- a) dla terenów PU1, PU2, PU6: 10%;
- b) dla terenu PU6: 5%;
- c) dla terenów PU3, PU4, PU5: 25%;

- 6) gabaryty obiektów budowlanych w rozumieniu ustaleń § 10 pkt 11 uchwały.
- 7) ustalenia dla terenu PU4: obowiązuje strefa zieleni izolacyjnej, w miejscu wskazanym na rysunku planu, w postaci zwartego parawanu zieleni w formie kompozycji zróżnicowanych gatunkowo rodzimych drzew liściastych i krzewów, którego celem jest minimalizowanie oddziaływania na środowisko oraz oddzielenie optyczne terenu od sąsiednich terenów mieszkaniowych MN9, MN10, MN11.

8) ustalenia dla terenu PU6:

- a) obowiązuje strefa zieleni izolacyjnej w miejscu wskazanym na rysunku planu, w postaci zwartego parawanu zieleni w formie kompozycji zróżnicowanych gatunkowo rodzimych drzew liściastych i krzewów, którego celem jest minimalizowanie oddziaływania na środowisko oraz oddzielenie optyczne terenu od drogi KDG1; dopuszcza się lukę w parawanie zieleni, nie szerszą niż 8 m, w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- b) obowiązuje zamontowanie ekranów chroniących drogę KDG1 oraz teren PU4 od uciążliwości wywoływanych przez działalność związaną z eksploatacją złoża, przeróbką kopaliny i jej transportem; wysokość tego ekranu nie powinna być niższa od 6 m; ekran powinien być obsadzony zielenią co najmniej od strony drogi KDG1; dopuszczalna jest luka w ekranie, nie szersza niż 8 m, w celu zapewnienia komunikacji z drogą KDG1;
- c) obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych gwarantujących oczyszczenie kół pojazdów ciężarowych i maszyn roboczych wyjeżdżających z terenu PG1 oraz PU6 na drogę KDG;

3. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przed powodzią.

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

1) podstawowe:

- a) teren powierzchniowej eksploatacji kopalni ze złoża,
b) działalność górnicza,
c) zakład przeróbczy;

2) uzupełniające:

- a) obiekty budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi;
b) terenowe urządzenia komunikacji;
c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) intensywność zabudowy: od 0 do 0,1;
2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
3) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachów;
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej): 0%;
5) gabaryty obiektów budowlanych w rozumieniu ustaleń § 10 pkt 11 uchwały;

3. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się składowanie i przetwarzanie surowca;
2) nadkład należy w miarę możliwości hałdować poza granicami udokumentowanego złoża i po zakończeniu eksploatacji wykorzystać do rekultywacji terenów poeksploatacyjnych;
3) dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i mas skalnych do utwardzania powierzchni terenów, budowania wałów lub nasypów drogowych, podbudowy dróg, utworzenia barier ziemnych, wykorzystania przy rekultywacji składowisk oraz obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych oraz wyrobisk poeksploatacyjnych lub nieeksploatowanych części wyrobisk;

- 4) po wyczerpaniu złoża lub zaprzestaniu jego eksploatacji teren należy planowo zrehabilitować w kierunkach: wodnym, rolnym lub leśnym lub pozostawić naturalnej sukcesji przyrodniczej;
- 5) dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i mas skalnych oraz odpadów powstających podczas prowadzenia działalności wydobywczej, w sposób nie stwarzający zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL1 – ZL9** 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.

3. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przed powodzią.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP1 – ZP5** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń urządzonej,
- 2) uzupełniające (z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich o których mowa w §10):
 - a) urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) stawy rekreacyjne, zbiorniki wodne dla terenu ZP2;

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

- 1) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) intensywność zabudowy: ustala się bez zmian,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej): 80%.

§ 32. 1. Wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC1** dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: cmentarz (nieczynny cmentarz ewangelicki);
- 2) uzupełniające (z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich o których mowa w §9): obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

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

- 1) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) intensywność zabudowy: ustala się bez zmian;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej): 75%.

§ 33. 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) tereny WS1, WS11, WS12 stanowią rzekę Strzegomka,
 - b) tereny WS2, WS3, WS4, WS5, WS6, WS7, WS8, WS9, WS10 stanowią cieki wodne;

2) uzupełniające:

- a) przeprawy mostowe,
- b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

2. Zakazuje się lokalizacji zabudowy kolidującej z przeznaczeniem podstawowym.

3. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przed powodzią.

§ 34. 1. Wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **K1** dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: urządzenia i sieci służące do oczyszczania i odprowadzania ścieków wraz sieciami wodno-kanalizacyjnymi,

2) uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

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

1) dopuszcza się usytuowanie obiektów na granicy działki;

2) intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,7;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej): 25%.

§ 35. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **E1** oraz **E2** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: urządzenia i sieci elektroenergetyczne, w tym także stacje transformatorowe,

2) uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) dopuszcza się usytuowanie obiektów na granicy działki;

2) intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej): 5%.

§ 36. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1 – KDW7** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny dróg klasy wewnętrznej;

2) uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) 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) 6 m - dla terenów KDW2, KDW5;

b) 8 m – dla terenów KDW1, KDW6,

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

a) 6,9 m – dla terenu KDW3,

b) 4,7 m – dla terenu KDW4,

c) 5 m – dla terenu KDW7.

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

1) podstawowe: tereny dróg publicznych klasy głównej (droga powiatowa nr 3396D);

2) uzupełniające:

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

2. Ustala się:

- 1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w istniejących granicach geodezyjnych pasa drogowego, w największym miejscu minimalna szerokość wynosi: 25 m;
- 2) przekrój uliczny dwujezdniowy, z czterema pasami ruchu – dwukierunkowy,
- 3) dopuszcza się drogę jednojezdniową z dwoma pasami ruchu – dwukierunkową.

3. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przed powodzią.

§ 38. 1. Wyznacza się te tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ1- KDZ5** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej:

2) uzupełniające:

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

2. Ustalenia dla KDZ1:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym w największym miejscu minimalna szerokość wynosi: 9,3 m;
- 2) przekrój uliczny jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu – dwukierunkowa;
- 3) minimalna szerokość jezdni 7,0 m;
- 4) obowiązuje chodnik od strony zabudowy.

3. Ustalenia dla KDZ2 (ul. Wrocławska – w ciągu drogi powiatowej nr 3396D):

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach ewidencyjnych drogi, przy czym w największym miejscu minimalna szerokość wynosi: 25 m;
- 2) przekrój uliczny jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu – dwukierunkowa;
- 3) minimalna szerokość jezdni 6,0 m;
- 4) obowiązuje chodnik obustronny.

4. Ustalenia dla KDZ3 (poszerzenie drogi powiatowej nr 3396D): minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

5. Ustalenia dla KDZ4 (ul. Strzegomska - w ciągu drogi powiatowej nr 2881D):

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach ewidencyjnych drogi, przy czym w największym miejscu minimalna szerokość wynosi: 8,3 m;
- 2) przekrój uliczny jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu – dwukierunkowa;
- 3) minimalna szerokość jezdni 6,0 m;
- 4) obowiązuje chodnik od strony zabudowy.

6. Ustalenia dla KDZ5 (w ciągu drogi powiatowej nr 2934D):

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach ewidencyjnych drogi, przy czym w największym miejscu minimalna szerokość wynosi: 8 m;
- 2) przekrój uliczny jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu – dwukierunkowa;
- 3) minimalna szerokość jezdni 6,0 m;

4) obowiązuje chodnik od strony zabudowy.

7. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przed powodzią

§ 39. 1. Wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolami **KDL1** dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

2) uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) 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: 6,3 m,

2) przekrój uliczny jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu – dwukierunkowa;

3) minimalna szerokość jezdni 5,0 m;

4) obowiązuje chodnik obustronny.

§ 40. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1 – KDD11** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - dla terenów KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD10;

b) tereny dróg klasy dojazdowej - dla pozostałych terenów;

2) uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) rowy melioracyjne.

4. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających:

1) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym w największym miejscu minimalna szerokość wynosi:

a) 6 m - dla terenu KDD2,

b) 5,3 m – dla terenów KDD3, KDD11;

c) 7,1 m – dla terenu KDD6,

d) 8 m – dla terenów KDD8, KDD9

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

a) 5,2 m – dla terenu KDD1,

b) 7,5 m – dla terenu KDD4,

c) 9,6 m – dla terenu KDD5,

d) 2,5 m – dla terenu KDD10,

e) 5,5 m – dla terenu KDD7,

3) droga jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu – dwukierunkowa;

4) minimalna szerokość jezdni 5,0 m;

5) obowiązuje chodnik obustronny.

5. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przed powodzią.

§ 41. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **KPj1 –KPj5**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ciąg pieszo-jezdny;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) rowy melioracyjne.

2. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach ewidencyjnych drogi przy czym w największym miejscu minimalna szerokość wynosi:

- 1) 3,2 m – dla KPj1
- 2) 3,0 m – dla KPj2
- 3) 3,3 m – dla KPj3
- 4) 5,3 m – dla KPj4
- 5) 2,5 m – dla KPj5.

§ 42. 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 minimalną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach ewidencyjnych dróg:

- 1) 6,5 m - dla terenów KDr1, KDr15;
- 2) 6 m - dla terenów KDr2, KDr14;
- 3) 4,3 m - dla terenów KDr3, KDr9, KDr12;
- 4) 4,4 m - dla terenu KDr4;
- 5) 3,3 m - dla terenu KDr5;
- 6) 4,5 m - dla terenów KDr6, KDr11;
- 7) 4 m - dla terenów KDr7, KDr8;
- 8) 5 m - dla terenów KDr10, KDr16, KDr17;
- 9) 6,2 m - dla terenu KDr13;
- 10) 4,8 m - dla terenu KDr18;
- 11) 3 m - dla terenu KDr11.

3. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przed powodzią

Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE

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

§ 44. 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 Koniczny



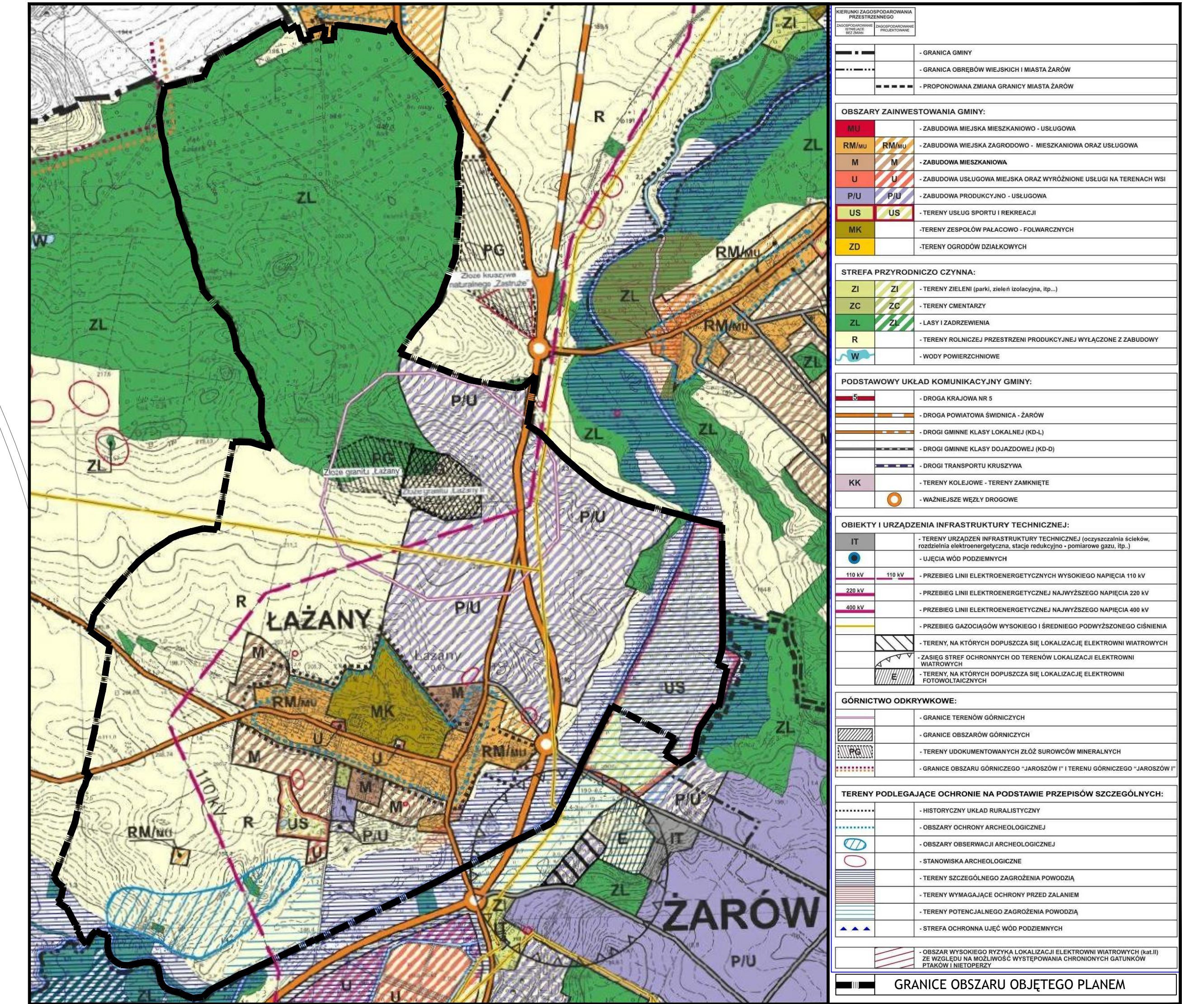
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU ŁĄŻANY GMINA ŻARÓW

RYSUNEK PLANU

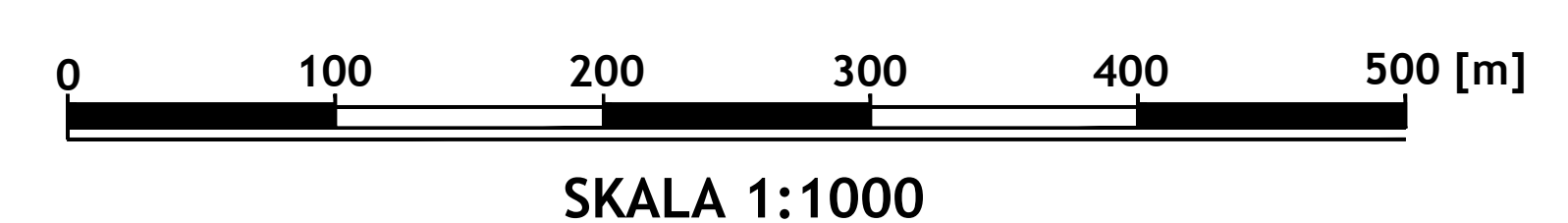
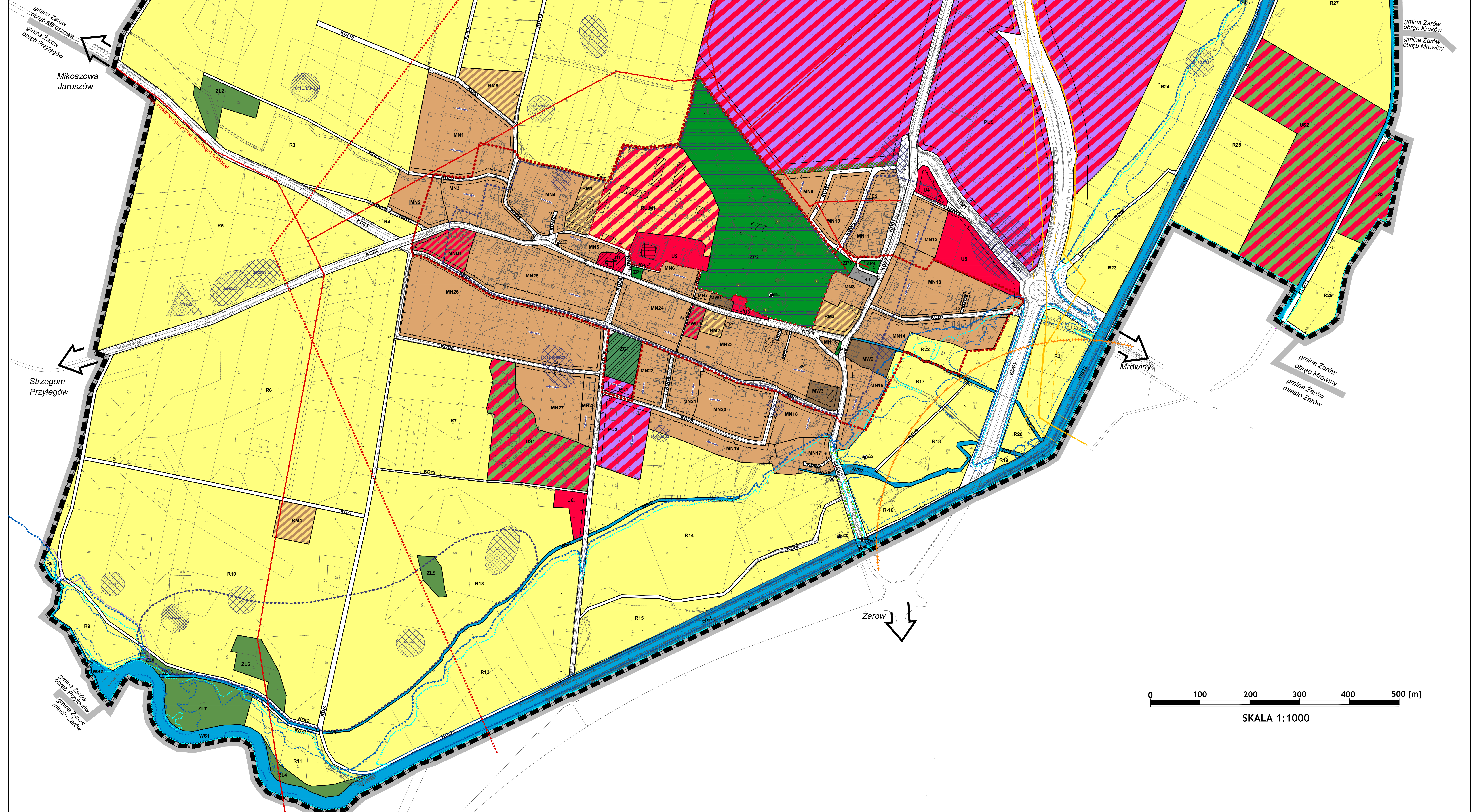
ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 1

DO UCHWAŁY NR _____ RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE Z DNIA _____ POZ. _____
OPUBLIKOWANO W DZ. URZ. WOJ. DOLNOŚLĄSKIEGO Z DNIA _____ POZ. _____

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻARÓW ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XXXIX/301/2013 RADY GMINY ŻARÓW Z DNIA 29.08.2013R. Z POŹN. ZM.



- LEGENDA:**
- Granica obszaru objętego planem
 - Granice administracyjne
 - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania
 - Nieprzekraczalne linie zabudowy
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MW Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MWU Tereny zabudowy mieszkaniowej - usługowej
 - MWV Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - U Tereny usług
 - US Tereny usług sportu i rekreacji
 - R Tereny rolnicze
 - RP Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, sędowniczych oraz zabudowy mieszkalniowej
 - PG Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
 - PK Tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni
 - LA Tereny lasy
 - ZL Tereny zieleni urządzonej
 - ZC Cmentarze (nieczynny)
 - WV Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
 - K Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja
 - E Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
 - KD Tereny dróg wewnętrznych
 - KDZ Tereny dróg publicznych klasy głównej
 - KDZL Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
 - KDL Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
 - KDZL Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
 - KPI Ciągły pieszo - jezdnie
 - KDR Tereny dróg transportu rolno
- OCZYSZCZENIE, OCHRONA I OPIEKANIE NAD ZABYTKAMI**
- Zabytek nieruchomy wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków
 - Zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków
 - Aleja lipowa wzdłuż szosy Żarów - Łażany wpisana do rejestru zabytków
 - Park pałacowy - wpisany do rejestru zabytków
 - Lokalizacja stanowisk archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków
 - Granica strefy ochrony konserwatorskiej z ochrony ruralistycznego układu historycznego i obserwacji archeologicznej
 - Granica strefy parkowej / zielonego z falwerkiem wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków
- OCZYSZCZENIE, OCHRONA I PRZYRODY**
- Granica JZWP (jednostki części wód powierzchniowych)
 - Granica udokumentowanego złoża "Łażany II"
 - Granica terenu górnego "Łażany II"
 - Granica obszaru górnego "Łażany II-2"
 - Granica obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi od 500 lat - Q₅₀₀
 - Granica obszarów szczególnego zagrożenia powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi od 100 lat - Q₁₀₀
 - Granica obszarów szczególnego zagrożenia powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi od 10 lat - Q₁₀
 - Granica obszarów obejmujących tereny narażone na zanieczyszczenie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia walu przeciwpowodziowego
 - Orientacyjna lokalizacja stanowisk występowania chronionych sztalów żar
 - St: Stal żelazna (betonowa)
 - StL: Stal węglowa (węglowa)
 - StS: Stal szklana (szklana)
 - StK: Stal kamienna (kamień)
 - StB: Stal kamienna (kamień)
 - StF: Stal kamienna (kamień)
 - StC: Stal kamienna (kamień)
 - StR: Stal kamienna (kamień)
 - StM: Stal kamienna (kamień)
 - Orientacyjna lokalizacja pomników przyrody cyprowej
 - St: Stal kamienna (kamień)
 - StL: Stal kamienna (kamień)
 - StS: Stal kamienna (kamień)
 - StK: Stal kamienna (kamień)
 - StB: Stal kamienna (kamień)
 - StF: Stal kamienna (kamień)
 - StC: Stal kamienna (kamień)
 - StR: Stal kamienna (kamień)
 - StM: Stal kamienna (kamień)
- INNE**
- Kierunek usytuowania głównej kalenicie dachu
 - Zwymierzona odległość (linii nieprzekraczalnej) od linii rozgraniczającej lub szerokość drogi (w metrach)
 - Stal żelazna
 - Orientacyjna lokalizacja zabytku nieruchomego wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
- Przebieg stniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej średniego napięcia (napęcia)
 - Przebieg projektowanej (linii napowietrznej elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV)
 - Przebieg gazociągów wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN150 oraz DN200 o ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa
 - Granica strefy kontrolowanej dla gazociągów wysokiego ciśnienia DN150 oraz DN200 PN 6,3 MPa
 - Granica strefy ochronnej dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 4MW /1ha



SKALA 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/401/2018
Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 6 listopada 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) Burmistrz Miasta Żarów rozpatrzył uwagę złożoną do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Łażany 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 (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 Przedsiębiorstwa Handlu, Usług i Produkcji Różnej „LAPIS” Sp. z o.o., data wpływu uwagi 11.09.2018 r. w sprawie zmiany zapisów paragrafu 28 ust. 2 pkt 1 lit b projektu uchwały:

·z następującego:

„obowiązuje zamontowanie ekranów chroniących drogę KDG1 oraz teren PU4 od uciążliwości wywoływanych przez działalność związaną z eksploatacją złoża, przeróbką kopaliny i jej transportem; wysokość tego ekranu nie powinna być niższa od 6 m; ekran powinien być obsadzony zielenią co najmniej od strony drogi KDG1; dopuszczalna jest luka w ekranie, nie szersza niż 8 m, w celu zapewnienia komunikacji z drogą KDG1”

·na zapis o następującym brzmieniu:

„obowiązuje wykonanie ochrony dla drogi KDG1 oraz tereny PU4, PU7 od uciążliwości wywoływanych przez działalność związaną z eksploatacją złoża, przeróbką kopaliny i jej transportem; wysokość całkowita wraz z nasadzeniem nie powinna być niższa od 6 m; celem zapewnienia bezpieczeństwa ruchu od strony drogi KDG1 zalecane jest wykonanie izolacji w postaci ekranu; dopuszczalna jest luka w ekranie, nie szersza niż 8 m, w celu zapewnienia komunikacji z drogą KDG1”

4. Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

5. Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

·Nie uwzględnia się uwagi w zakresie dopuszczenia zapisu: „obowiązku wykonania ochrony dla drogi” zamiast zapisu w planie: „obowiązku zamontowania ekranu chroniącego drogę”.

Ekran akustyczny to zarówno naturalna jak i sztuczna przeszkoda, ustawiona pomiędzy źródłem hałasu a punktem obserwacji, w tym wypadku drogę i teren PU4. Zmiana nazewnictwa nie jest konieczna.

·Nie uwzględnia się uwagi w zakresie: zmiany wysokości ochrony dróg (ekranu). Wnioskodawca wnosi o: wysokość całkowitą wraz z nasadzeniem – minimum 6 m, zamiast zapisu w planie: „wysokość tego ekranu nie powinna być niższa od 6 m; ekran powinien być obsadzony zielenią”.

Wliczenie wysokości nasadzenia do wysokości ekranu nie jest precyzyjna i znacząco zmienia jakość i sposób ochrony przedmiotowych sąsiednich przed uciążliwością kopalni.

·Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zniesienia obowiązku obsadzenia ochrony dla drogi KDG1 zielenią.

Wnioskodawca wnosi o zapis w planie: zalecenia wykonania izolacji w postaci ekranu od strony drogi KDG1, zamiast zapisu, iż ekran powinien być obsadzony zielenią co najmniej od strony drogi KDG1.

Sposób zagospodarowania terenów kopalni, minimalna wysokość ekranu chroniącego tereny przyległe przed uciążliwością kopalni została uzgodniona z odpowiednimi organami opiniującymi i uzgadniającymi projekt planu w danej procedurze planistycznej. Rozwiązania wynikały m.in. z zaleceń z dziedziny ochrony środowiska i ochrony zdrowia ludzi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII/401/2018

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 Łażany, gmina Żarów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 1990 r. 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 sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- 2) 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 Łażany gm. Żarów

Rada Miejska w Żarowie uchwałą Nr XXIII/189/2016 z dnia 23 czerwca 2016 r. zobowiązała Burmistrza Miasta Żarów do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Łażany. 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 Łażany będzie stanowił ważny etap dla rozwoju gospodarczego gminy Żarów. 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 Łażany gmina Żarów jest zasadne.

Sporządziła:

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

UZASADNIENIE UCHWALENIA
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Łażany, gmina Żarów
sporządzone na podstawie art.15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

—Uchwała Nr XXIII/189/2016 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 23 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Łażany, 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 XXXVII/219/2001 z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego część Miasta Żarowa oraz części wsi Mrowiny i Łażany w gminie Żarów (Dz. Urz. Woj. Dolnośl. z dnia 11 stycznia 2001 r. Nr 1, poz. 11);

—Uchwała nr XLVII/287/2006 z dnia 31 stycznia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Łażany, gm. Żarów (Dz. Urz. Woj. Dolnośl. z dnia 6 marca 2006 r. Nr 49, poz.784);

—Uchwała nr XLV/219/2009 z dnia 30 czerwca 2009 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położonych w obrębie wsi Łażany, gm. Żarów (Dz. Urz. Woj. Dolnośl. z dnia 19.08.2009 r. Nr 134 poz. 2745);

—Uchwała nr XLII/331/2013 z dnia 05 grudnia 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Łażany, gmina Żarów (Dz. Urz. Woj. Dolnośl. z dnia 27.12.2013 r. poz. 6604);

—Uchwała nr X/91/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie miasta Żarowa i wsi Łażany (Dz. Urz. Woj. Dolnośl. z dnia 01 lipca 2015 r. poz. 2828);

—Uchwała Nr XXV/192/2016 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Łażany, gmina Żarów.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 581,5 ha znajduje się w graniach administracyjnych wsi Łażany, gmina Żarów.

Granice obszaru objętego przedmiotowym planem różnią się od granic wyznaczonych uchwałą inicjującą procedurę planistyczną (Uchwała Nr XXIII/189/2016 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 23 czerwca 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia mpzp), ponieważ nie obejmują działek nr 422/1, 422/2 oraz 423/1. Fakt ten wynika z Decyzji Starosty Świdnickiego z dnia 14 czerwca 2016 r. w sprawie zmian w operacie ewidencji gruntów i budynków gdzie jednoznacznie orzeczono o:

—zmianie numeru działki z 422/1 obręb Łażany na 231 z jednoczesnym przeniesieniem działki do obrębu

Mielęcin,

—zmianie numeru działki z 422/2 obręb Łażany na 232 z jednoczesnym przeniesieniem działki do obrębu Mielęcin,

—zmianie numeru działki z 423/1 obręb Łażany na 233 z jednoczesnym przeniesieniem działki do obrębu Mielęcin.

Przez teren 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 istniejące sieci gazowe wysokiego ciśnienia DN300 6.3MPa i DN150 6.3MPa, istniejące sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz projektowana linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV. W południowej części obszaru opracowania znajduje się rzeka Strzegomka. W północnej części obszaru objętego planem zlokalizowana jest istniejąca kopalnia granodiorytu w bezpośrednim sąsiedztwie terenów rolnych oraz leśnych. Centralną część obszaru opracowania stanowią tereny zainwestowane wsi Łażany z zabudową mieszkaniową, mieszkaniowo – usługową, usługową, zagrodową, produkcyjno – usługową oraz terenami zielonymi i rolnymi.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Łażany będzie stanowił ważny etap dla rozwoju gospodarczego gminy Żarów. 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 o ok. 14 ha terenów zainwestowanych, co stanowi ok. 2,5 % powierzchni wsi:

- mieszkaniowe (MN) o powierzchni ok. 3,26 ha;
- usługowe (U) o powierzchni ok. 0,38 ha;
- produkcyjno – usługowe (PU) o powierzchni ok 0,95 ha;
- powierzchniowej eksploatacji kopaliny (PG) o powierzchni ok 0,5 ha;
- usług sportu i rekreacji (US) z zakazem zabudowy, o powierzchni ok. 8,93 ha;

Zgodność ze studium

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. Z uwagi na fakt, iż Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi odmówił wydania zgody na zmianę przeznaczenia dla części gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze (ok. 28 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 Łażany, 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 – poprzez regulacje zawarte w §5, §8 §10 uchwały oraz Rozdziału 3 uchwały;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez regulacje zawarte w §8 i §10 uchwały oraz Rozdziału 3 uchwały;

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

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

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez regulacje zawarte w §10, §11, §13 uchwały.

6) 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.

7) 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.

8) 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.

9) 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 wewnętrzne).

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

11) 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 20.07.2016 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 0 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 zebrany, 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.

12) 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.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje zawarte w §5, §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 ważąc 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.602.34.2018 z dnia 11.07.2018 r. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydano zgodę na zmianę przeznaczenia użytków rolnych klasy III o powierzchni 4,6905 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 § 15 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 aktualności zagospodarowania przestrzennego Żarów oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Żarów. 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.

Analiza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Łażany, gmina Żarów wskazuje, iż ustalenia planu nie zawierają rozwiązań mogących naruszyć budżet gminy. Całkowity bilans wpływów i wydatków w założonych 10 latach prognozy wskazuje, iż zasadniczo gmina nie powinna być obciążona żadnymi istotnymi kosztami związanymi z realizacją przedmiotowego planu, poza samym kosztem jego sporządzenia. Należy podkreślić, że obręb Łażany 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 i terenów produkcyjnych. 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 18.07.2016 r.) do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
 - wniosek o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko (pismo z dnia 18.07.2016 r.) do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- b) sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko;
- c) uzyskanie wymaganych ustawą opinii i uzgodnień;
- d) 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 Łażany gmina Żarów jest zasadne.

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