

**UCHWAŁA NR XII/71/2019
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 6 czerwca 2019 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), 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 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXVIII/214/2016 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Mikoszowa, gmina Żarów, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/301/2013 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 29 sierpnia 2013 r. z późniejszymi zmianami, Rada Miejska w Żarowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego dla obrębu Mikoszowa, gmina Żarów, zwany dalej planem - obejmujący obszar wsi w jej granicach administracyjnych.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Ustalenia planu zawarte są w formie:

- 1) graficznej – rysunek planu;
- 2) tekstowej – treść niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi integralną część niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony na kopii mapy zasadniczej oraz katastralnej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

5. Załącznik nr 2 oraz 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - c) U – tereny usług,
 - d) US – tereny usług sportu i rekreacji,
 - e) R – tereny rolnicze,
 - f) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - g) PG – tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni,
 - h) ZL – lasy,

- i) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - j) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - k) E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
 - l) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - m) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
 - n) KDD – tereny dróg klasy dojazdowej,
 - o) KDr – tereny dróg transportu rolnego;
- 5) zabytek nieruchomy wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 6) lokalizacja stanowiska archeologicznego wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej;
- 8) kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu;
- 9) zwymiarowana odległość linii nieprzekraczalnej od linii rozgraniczającej lub szerokość dróg (w metrach);

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

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

- 1) **działalności górniczej** – należy przez to rozumieć: zakłady górnicze, zwałowiska nadkładu;
- 2) **ciągach pieszych, rowerowych** – należy przez to rozumieć wydzielone pasy terenu przeznaczone dla ruchu pieszego, rowerowego;
- 3) **funkcji, obiektach budowlanych, budynkach istniejących** – należy przez to rozumieć funkcje, obiekty budowlane, budynki zlokalizowane fizycznie w obszarze objętym planem lub dla których zostało wydane pozwolenie na budowę najpóźniej w dniu wejścia w życie przedmiotowej uchwały;
- 4) **głównej kalenicy dachu** – należy przez to rozmieć najdłuższą kalenicę dachu utworzoną na przecięciu połączenia 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,
 - c) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu oznaczenia linii zabudowy stosuje się przepisy odrębne;
 - d) w przypadku usytuowania istniejącej zabudowy niezgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się jej zachowanie w dotychczasowej linii zabudowy;
 - e) 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, 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 produkcyjno - usługowej** - należy przez to rozumieć zabudowę lub zagospodarowanie służące prowadzeniu działalności gospodarczej z zakresu:
 - a) produkcji, przetwórstwa lub montażu,
 - b) logistyki,
 - c) rzemiosła produkcyjnego i usługowego,
 - d) handlu hurtowego lub detalicznego, wraz z towarzyszącymi obiektami a usługowymi, administracyjnymi, biurowymi, socjalnymi;
- 18) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących usytuowania i projektowania obiektów budowlanych;
- 19) **zieleni** – należy przez to rozumieć urządzone zespoły zieleni o zróżnicowanej wysokości, w tym trawniki, kwietniki, żywopłoty, krzewy i drzewa, a także zieleń realizowana na stropodachach w formie zielonych dachów.

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

§ 4. 1. 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 MU jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w przypadku dopuszczenia przeznaczenia związanego ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - f) pozostałe tereny – nie podlegają ochronie akustycznej,
 - g) z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiedniej ochrony przed hałasem oraz drganiami należy zachować zasady określone w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - h) dopuszcza się lokalizację urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami, pasów zieleni izolacyjnej na terenach komunikacji oraz terenach bezpośrednio przylegających do dróg;
- 2) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub napraw urządzeń wodnych, z wyjątkiem przypadków dopuszczonych przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i starorzeczy, z wyjątkiem przypadków dopuszczonych przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się ochronę istniejących szpalerów drzew przydrożnych poprzez następujące działania:
 - a) dopuszczenie uzupełniania nasadzeń chorych i zamierających o nowe osobniki;
 - b) zakaz wycinki, z wyjątkiem przypadków dopuszczonych przepisami odrębnymi ;
- 5) w przypadku wycinki drzewa lub krzewu należy dokonać odpowiednio nasadzenia zastępczymi rodzimymi gatunkami drzew lub krzewów liściastych, :
 - a) w ramach ustalonego w planie udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - b) w ramach terenów dróg publicznych;
 - c) w pozostałych przypadkach w ramach tego samego terenu;
- 6) zakazuje się odprowadzania bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych nieoczyszczonych ścieków komunalnych, bytowych oraz zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni o trwałej nawierzchni z terenów dróg publicznych;
- 7) należy zapewnić retencję wód opadowych i roztopowych poprzez stosowanie materiałów przepuszczalnych (m.in. asfalt porowaty, ażurowa krata trawnikowa, przepuszczalny układ kostki brukarskiej, powierzchnie o podłożu mineralnym, powierzchnie trawiaste) oraz rozszczelnianie istniejących powierzchni nieprzepuszczalnych i trudno przepuszczalnych, w szczególności na parkingach, placach, i drogach;

- 8) wyklucza się możliwość prowadzenia działalności przyczyniającej się do procesów erozyjnych gleby i degradacji ekosystemów leśnych i nieleśnych, z wyjątkiem terenu PG1;
- 9) w granicach planu nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 10) ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, ewentualne odstępstwa dopuszcza się na mocy przepisów odrębnych;
- 11) oddziaływanie związane z emisjami hałasu i pyłów będącymi skutkiem eksploatacji złoża oraz przerobu kopalin powinno zamknąć się w granicach wyznaczonego dla złoża obszaru górniczego oraz w granicach terenu, do którego podmiot prowadzący eksploatację posiada tytuł prawny; ewentualne odstępstwa dopuszcza się na mocy przepisów odrębnych;

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

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

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

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

nieokreślona powierzchnię; zapis umieszczony w nawiasie nie stanowi ustaleń planu i służy jedynie ułatwieniu identyfikacji stanowiska archeologicznego:

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

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

§ 10. Określa się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 4 dopuszcza się sytuowanie elementów zagospodarowania terenu zapewniających prawidłowe korzystanie z terenów zgodnie z ich przeznaczeniem, jak terenowe urządzenia komunikacji, urządzenia budowlane, zieleni oraz obiekty małej architektury;
- 2) ustala się, iż lokalizacja zabudowy garażowej, gospodarczej, altan, zieleni urządzonej, ciągów pieszych, pieszo – jezdnych, miejsc parkingowych i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie w granicach terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, a przeznaczonych pod zabudowę kubaturową jest zgodna z planem;
- 3) ustala się spójność w zakresie kubatury obiektów, kształtowania dachów oraz rodzaju materiałów elewacyjnych dla lokalizacji budynków o charakterze bliźniaczym;
- 4) dla istniejących obiektów budowlanych, a nie spełniających ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale - dopuszcza się roboty budowlane w celu utrzymania obiektów w należyтым stanie technicznym, zachowując dotychczasowy sposób użytkowania;

- 5) dla istniejących obiektów budowlanych, a nie spełniających ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale - dopuszcza się ich przebudowę oraz rozbudowę w sposób nieprzekraczający wysokości istniejącego budynku, zachowując jednocześnie wszystkie pozostałe wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w przepisach szczegółowych uchwały, z wyjątkiem o którym mowa w pkt 6;
- 6) w przypadku rozbudowy przy przekroczeniu w stanie istniejącym parametrów powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy lub powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejących budynków maksymalnie o 10 % na polepszenie warunków technicznych np. dobudowę wind, schodów, ramp, ganków czy łazienek.
- 7) dla istniejących obiektów budowlanych, a nie spełniających ustaleń dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się ich odbudowę, przebudowę i nadbudowę po istniejącym obrysie budynku jednakże zgodnie z parametrami określonymi w uchwale;
- 8) 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 szklanej i blachodachówki,
 - dla dachów płaskich dopuszcza się zastosowanie dowolnego pokrycia dachu;
 - dopuszcza się stosowanie tzw. dachów zielonych o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 19 uchwały;
 - obowiązuje zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachu w ramach jednego budynku;
 - dla budynków istniejących dopuszcza się zastosowanie dotychczasowego pokrycia dachu wyłącznie w ramach uzupełnia tego typu pokrycia;
 - obowiązująca kolorystyka: czerwony, czerwono – brązowy, brązowy lub grafitowy,
- b) geometria dachów dla budynków przeznaczenia podstawowego na terenach MN, MU:
- w przypadku budowy nowych budynków oraz odbudowy budynków istniejących ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie spadku wynoszącym od 30° do 45°;
 - na terenach MN3, MN14 dopuszcza się dachy wielospadowe z wyraźnie zaznaczoną główną kalenicą dachu, usytuowaną zgodnie z ustalonym kierunkiem w planie;
 - na terenach MN3, MN14 dopuszcza się dachy płaskie;
 - w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących o dachach innych niż dwuspadowe lub płaskie dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów;
 - w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących o dachach płaskich (o kącie spadku wynoszącym od 0° do 15°) dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów;
 - dopuszczalne kąty spadku połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;
 - zakazuje się nadbudowy budynków istniejących o dachach płaskich kondygnacją krytą dachem płaskim;
- c) geometria dachów dla budynków przeznaczenia podstawowego na terenach US:
- dopuszcza dachy płaskie (o kącie spadku maksymalnie 15°)
 - dopuszcza się dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie spadku wynoszącym od 30° do 45°
 - dopuszcza się dachy wielospadowe o symetrycznych połączeniach oraz wyraźnie zaznaczoną główną kalenicą dachu;
 - dopuszczalne kąty spadku połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów;
- d) geometria dachów na terenach RM:

- w przypadku budowy nowych budynków o funkcji mieszkalnej ustala się dachy dwuspadowe (dachy o jednakowym kącie nachylenia obu połaci dachowych) o kącie spadku wynoszącym od 30° do 45°;
- w przypadku budowy nowych budynków o funkcji gospodarczej i inwentarskiej ustala się: dachy dwuspadowe (dachy o jednakowym kącie nachylenia obu połaci dachowych) o kącie spadku wynoszącym od 15° do 45° oraz dachy płaskie (o kącie spadku wynoszącym od 0° do 15°);
- w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących o dachach innych niż dwuspadowe lub płaskie dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów;
- w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących o dachach płaskich (o kącie spadku wynoszącym od 0° do 15°) dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów;
- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów
- zakazuje się nadbudowy budynków istniejących o dachach płaskich kondygnacją krytą dachem płaskim;

10) elewacje:

- a) w przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków elewacje (proporcje podziałów, materiały wykończeniowe, stolarka okienna i drzwiowa) winny nawiązywać do elewacji istniejącego budynku, chyba, że zmiana elewacji następuje na całym obiekcie, łącznie z istniejącym;
- b) w przypadku nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się zastosowanie dotychczasowego materiału wykończeniowego w ramach uzupełnień i remontów istniejących elewacji;
- c) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z blachy oraz plastiku (typu siding), z wyjątkiem terenu PG1;

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) 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;

13) zasady lokalizacji i kształtowania zabudowy dla wolnostojących obiektów garażowych i gospodarczych na terenach MN, MU, U, US:

- a) maksymalna wysokość:
 - 6 m dla obiektów z dachem spadzistym,
 - 4 m dla obiektów z dachem płaskim;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu garażowego lub gospodarczego: 75 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;
- 14) miejsca do parkowania, postojowe: ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania (z zastrzeżeniem iż miejsce w garażu liczy się jak miejsce do parkowania) w następujących minimalnych ilościach:
- a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny w budynkach mieszkalnych na terenach MN, MU;
 - b) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w budynkach mieszkalnych na terenach RM;
 - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej w lokalach użytkowych na terenach MN, MU, U;
 - d) 5 miejsc postojowych na terenach US;
 - e) 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów budowlanych na terenie PG - w przypadku miejsc parkingowych położonych poza obszarem eksploatacji;
 - f) 1 miejsce postojowe na terenie E;
 - g) w przypadku realizacji na danym terenie dwóch różnych funkcji, liczbę minimalnej ilości miejsc postojowych należy zsumować;
 - h) miejsca do parkowania realizować należy jako parkingi lub garaże;
 - i) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się zaliczenie miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 15;
- 15) miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie ze wskaźnikami analogicznymi do wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych;

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) w granicach obszaru objętego planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) w granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów Prawa geologicznego i górniczego, których lokalizację określa rysunek planu:
 - a) teren górniczy „Jarosów I” oraz obszar górniczy „Jarosów I” ustanowiony Decyzją Ministra Hutnictwa nr 01/81 z późn. zm.;

- b) teren udokumentowanego złoża glin ogniotrwałych „Rusko - Jarosów” nr GO509;
- 4) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są stanowiska występowania chronionych gatunków fauny, których lokalizację określa rysunek planu podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 5) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są stanowiska występowania chronionych gatunków flory, których lokalizację określa rysunek planu podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 6) uwzględnia się ochronę wód dla których obowiązują sposoby zagospodarowania terenów wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony wód:
- a) dla Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 108, kod europejski PLGW6220108, Ekoregion Równiny Centralne, region wodny Środkowej Odry/ Górnej Odry, Dorzecze Odry, kod 6000,);
- b) dla Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP):
- JCWP Strzegomka od Pełcznicy do Bystrzycy, kod europejski nr PLRW600020134899, ekoregion Równiny Centralne, dorzecze Odry, region wodny Środkowa Odra, zlewnia bilansowa Bystrzyca kod SO0813);
 - JCWP Dąbia, kod europejski nr PLRW600016134876 , ekoregion Równiny Centralne, dorzecze Odry, region wodny Środkowa Odra, zlewnia bilansowa Bystrzyca kod SO0813);
- 7) uwzględnia się ochronę gruntów rolnych i leśnych realizowaną przez ustalenia planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości, jednakże na obszarze objętym uchwałą dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) w sytuacji, o której mowa w pkt 1 ustala się:
- a) dla terenów MN, MU:
- minimalna powierzchnia działki: 700m² ;
 - minimalna szerokość frontu działki: 6 m;
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 45° a 135°,
- b) dla terenu PG:
- minimalna powierzchnia działki: 6 m²;
 - minimalna szerokość frontu działki: 1 m;
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 45° a 135°,
- c) dla terenów RM, ZL: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) dla pozostałych terenów:
- minimalna powierzchnia działki: 25 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 linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy stosować ograniczenia w prowadzonych robotach ziemnych i budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych;
- 3) wzdłuż gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Radakowice – Żarów o średnicy nominalnej DN150, o ciśnieniu nominalnym PN 6.3MPa uwzględnia się strefę kontrolowaną o szerokości 50 m (po 25m od osi linii w obu kierunkach), w obrębie której należy stosować ograniczenia w prowadzonych pracach wynikające z przepisów odrębnych; ograniczenia dotyczą:
 - a) wszelkich działań, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie,
 - b) wznoszenia obiektów budowlanych, urządzenia stałych składów i magazynów,
 - c) podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania,
 - d) sadzenia drzew i krzewów, formowania hałd i nasypów ograniczenia dotyczą sadzenia drzew i krzewów, formowania hałd i nasypów oraz sytuowania innych obiektów, jeżeli wynika to z odrębnych przepisów.
- 4) w przypadku przebudowy lub zmiany parametrów technicznych gazociągu obowiązują dla obszaru strefy kontrolowanej przepisy odrębne;
- 5) w przypadku likwidacji gazociągu nie obowiązują ustalenia dotyczące strefy kontrolowanej;
- 6) zakazuje się zabudowy dla terenów:
 - a) rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem R,
 - b) leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL,
 - c) powierzchniowej eksploatacji kopalni oznaczonej na rysunku planu symbolem PG;
 - d) wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem WS,
 - e) zakaz zabudowy nie dotyczy melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, a także dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

§ 14. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

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

§ 15. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, na całym obszarze objętym planem o ile nie narusza to przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz spełnione zostaną następujące warunki:
 - a) projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek, o ile z istniejących uwarunkowań nie wynikają inne wymagania,
 - b) projektowane sieci przesyłowe są dopuszczalne jako sieci doziemne, dopuszcza się sieci napowietrzne pod warunkiem, że nie będą powodowały kolizji z ustalonym zagospodarowaniem terenów oraz nie będą wymagały ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;

2) w zakresie gospodarki wodno – ściekowej:

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, w tym do celów przeciwpożarowych;
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych i zbiorowych ujęć wody, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- c) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej;
- d) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- e) dopuszcza się, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, pod warunkiem spełnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

3) w zakresie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi:

- a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących, sieci kanalizacji deszczowej lub odprowadzenie wód do cieków i zbiorników wodnych;
- b) ustala się stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i terenów utwardzonych oraz ich czasowe retencjonowanie w obrębie posesji;
- c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu;

4) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne;
- b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- c) magazynowanie odpadów, gromadzenie i przechowywanie paliw, smarów i innych podobnych substancji powinno się odbywać w sposób aby nie mogły zanieczyścić gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

5) w zakresie systemu elektroenergetycznego:

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

6) w zakresie systemu zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz;

7) w zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

- a) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystującą energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- b) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł, o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii;

8) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:

- a) dopuszcza się dostęp do usług telekomunikacyjnych drogą kablową, światłowodową lub radiową siecią telekomunikacyjną;
- b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci teletechnicznych oraz obiektów i urządzeń nadawczo - odbiorczych telekomunikacji;
- c) lokalizacja inwestycji w zakresie łączności publicznej na terenach, na których w ramach przeznaczenia podstawowego ustalono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest dopuszczalna wyłącznie w zakresie infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych;

9) w zakresie systemu melioracyjnego:

- a) dopuszcza się budowę nowych elementów systemu lub przebudowę istniejących;
- b) ze względu na możliwość występowania nie zinwentaryzowanej sieci drenarskiej, ustala się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sytuacji kolizji z planowanym zainwestowaniem.

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

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

- 1) w wysokości: 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MU, U, RM, US, PG, E;
- 2) w wysokości: 0,1 % dla pozostałych terenów.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami MN1 – MN15 dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy zagrodowej – wyłącznie jako kontynuacja istniejącej funkcji;
- 2) rodzaj zabudowy:
 - a) wolnostojąca;
 - b) bliźniacza;
- 3) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe w zakresie dopuszczonym przez przepisy odrębne;
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 6 uchwały;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) od 0 do 0,3 dla MN9, MN11, MN14;
 - b) od 0 do 0,35 dla MN5, MN6;
 - c) od 0 do 0,4 dla MN3, MN4, MN10, MN12, MN13;
 - d) od 0 do 0,6 dla MN1, MN2, MN7;

- e) od 0 do 0,7 dla MN8,
 - f) od 0 do 3 dla MN15;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) 12 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym);
 - b) 12 m maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) dla MN5, MN6, MN9, MN15;
 - c) dopuszcza się zachowanie wysokości i ilości kondygnacji dla obiektów istniejących;
 - d) dopuszcza się odstępstwo dla wysokości o wartości nie większej niż 10%;
 - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych pod warunkiem, że poziom posadowienia parteru nie będzie wyższy niż 0,5 m ponad średni poziom terenu;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) 20% dla MN4, MN7, MN8, MN12, MN15;
 - b) 30% dla MN1, MN2, MN3;
 - c) 40% dla MN5, MN6, MN9, MN10, MN11, MN13, MN14;
- 5) kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu budynków przeznaczenia podstawowego:
- a) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: dla MN6, MN10,
 - b) równoległe lub prostopadłe do oznaczenia na rysunku planu: dla MN1, MN3, MN4, MN5, MN6, MN9, MN13, MN14;
 - c) równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - wyznaczonej wzdłuż drogi KDD9 i KDW2 dla MN11;
 - wyznaczonej wzdłuż drogi KDZ1 dla MN12,
 - d) nie ustala się dla MN2, MN7, MN8, MN15;
- 6) gabaryty obiektów w rozumieniu przepisu § 10 pkt 11 uchwały;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§ 19. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **MU1 – MU7** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa produkcyjno – usługowa, z wyjątkiem terenu MU1;
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) zachowując wszystkie pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wskazanych dla danego terenu przeznaczenia podstawowego,
 - 2) z ukierunkowaniem na uzyskanie wysokich standardów funkcjonalnych, technicznych i estetycznych;
3. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 6 uchwały;
 - 2) intensywność zabudowy:

- a) od 0 do 0,5 dla MU1, MU6, MU7,
 - b) od 0 do 0,7 dla MU2;
 - c) od 0 do 0,85 dla MU3, MU4, MU5,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) 12 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) dla terenów MU1, MU5, MU6, MU7;
 - b) 12 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym) dla terenów MU2, MU3, MU4,
 - c) dopuszcza się odstępstwo dla wysokości o wartości nie większej niż 10%;
 - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych pod warunkiem, że poziom posadowienia parteru nie będzie wyższy niż 0,5 m ponad średni poziom terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) 20% dla MU3, MU4, MU5,
 - b) 35% dla MU1, MU2, MU6, MU7,
- 5) kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu budynków przeznaczenia podstawowego:
- a) równoległe lub prostopadłe do oznaczenia na rysunku planu: MU2, MU6, MU7;
 - b) nie ustala się dla terenów MU1, MU3, MU4, MU5;
- 6) gabaryty obiektów w rozumieniu przepisu § 10 pkt 11 uchwały.

§ 20. 1. Wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **U1** dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi;
- 2) uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
 - 2. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 6 uchwały;
- 2) intensywność zabudowy: od 0 do 3;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (łącznie z poddaszem użytkowym),
 - a) dopuszcza się odstępstwo dla wysokości o wartości nie większej niż 10%;
 - b) 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): nie ustala się;
- 5) kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu budynków przeznaczenia podstawowego: nie ustala się
- 6) gabaryty obiektów w rozumieniu przepisu § 10 pkt 11 uchwały.

§ 21. 1. Wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **US1** dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi sportu i rekreacji
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty sportu i rekreacji,
 - b) usługi turystyki;
 - c) zbiorniki wodne,

d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

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

§ 22. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **R1 – R19**, 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.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM1 – RM13** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - b) zabudowa i funkcja związana z agroturystyką,
 - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wyłącznie jako kontynuacja funkcji istniejącej,
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi nie kolidujące z funkcją rolniczą terenu,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 6 uchwały;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) od 0 do 0,4 dla RM1, RM10;
 - b) od 0 do 0,5 dla RM2, RM3, RM4, RM8, RM11, RM12, RM13;
 - c) od 0 do 1 dla RM5, RM6, RM7, RM9;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich: 15 m,
 - b) dla budynków garażowych:
 - z dachem płaskim: 6 m,
 - z dachem spadzistym 10 m;
 - c) dopuszcza się odstępstwo dla wysokości o wartości nie większej niż 10%;

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

- a) 20% dla RM5, RM6, RM7, RM9;
- b) 30% dla RM2, RM3, RM4, RM8, RM11, RM12, RM13;
- c) 40% dla RM1, RM10;

5) kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu budynków przeznaczenia podstawowego:

- a) równoległe lub prostopadłe do oznaczenia na rysunku planu: dla RM1, RM2, RM9, RM12, RM13;
- b) równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - wyznaczonej wzdłuż drogi KDW2 dla RM10;
 - wyznaczonej wzdłuż drogi KDD1 dla RM3, RM11,
- c) nie ustala się dla: RM4, RM5, RM6, RM7, RM8;

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.

§ 24. 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,
- b) działalność górnicza;

2) uzupełniające:

- a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) dopuszcza się prowadzenie eksploatacji w granicach obszaru górniczego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się składowanie i przetwarzanie surowca;
- 3) nadkład należy w miarę możliwości hańdować poza granicami udokumentowanego złoża i po zakończeniu eksploatacji wykorzystać do rekultywacji terenów poeksploatacyjnych;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i mas skalnych do utwardzania powierzchni terenów, budowania wałów lub nasypów drogowych, podbudowy dróg, utworzenia barier ziemnych, wykorzystania przy rekultywacji składowisk oraz obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych oraz wyrobisk poeksploatacyjnych lub nieeksploatowanych części wyrobisk;
- 5) po wyczerpaniu złoża lub zaprzestaniu jego eksploatacji teren należy planowo zrehabilitować w kierunkach: wodnym, rolnym lub leśnym lub pozostawić naturalnej sukcesji przyrodniczej;
- 6) dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i mas skalnych oraz odpadów powstających podczas prowadzenia działalności wydobywczej, w sposób nie stwarzający zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL1 – ZL4** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: lasy w rozumieniu przepisów odrębnych o lasach;

2) uzupełniające (w zakresie nie kolidującym z przeznaczeniem podstawowym):

- a) teren nieczynnego cmentarza - dla terenu ZL4;
- b) zalesienia, dolesienia,
- c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie naruszając przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych,

d) terenowe urządzenia komunikacji, nie naruszając przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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

§ 26. 1. Wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP1** dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń urządzona,
- 2) uzupełniające (z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich o których mowa w §8):
 - a) urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

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

§ 27. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS1 – WS5** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) uzupełniające:

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

2. Zakazuje się lokalizacji zabudowy kolidującej z przeznaczeniem podstawowym.

§ 28. 1. Wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **E1** dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: urządzenia i sieci elektroenergetyczne, w tym także stacje transformatorowe,
- 2) uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) dopuszcza się usytuowanie obiektów na granicy działki;
- 2) intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej): 5%.

§ 29. 3. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1 – KDW3** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny dróg klasy wewnętrznej;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) rowy melioracyjne.

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

- a) 5 m – dla terenu KDW1,
- b) 9,3 m – dla terenu KDW2,
- c) 4 m – dla KDW3.

§ 30. 1. Wyznacza się te tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ1- KDZ2** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

2) uzupełniające:

- a) ciągi rowerowe;
- b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) rowy melioracyjne.

2. Ustalenia dla KDZ1 (droga powiatowa Nr 2934D):

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym w najwęższym miejscu minimalna szerokość wynosi: 7,6 m;
- 2) przekrój uliczny jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu – dwukierunkowa;
- 3) minimalna szerokość jezdni 6,0 m;
- 4) obowiązuje chodnik od strony zabudowy.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w graniach ewidencyjnych drogi, przy czym w najwęższym miejscu minimalna szerokość wynosi: 7,3 m;
- 2) przekrój uliczny jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu – dwukierunkowa;
- 3) minimalna szerokość jezdni 6,0 m;
- 4) obowiązuje chodnik od strony zabudowy.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1 – KDD9** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - dla terenów KDD1, KDD2, KDD4, KDD6, KDD7;
- 2) uzupełniające:
 - a) ciągi rowerowe;
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) rowy melioracyjne.

2. Ustala się następujące parametry:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) droga jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu – dwukierunkowa;
- 3) obowiązuje chodnik od strony zabudowy.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDr1 – KDr10** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny dróg transportu rolnego;
- 2) uzupełniające:
 - a) ciągi 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.

Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE

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

§ 34. 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

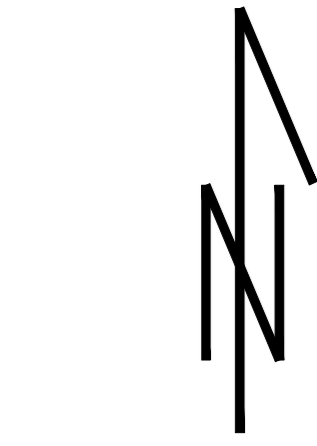


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU MIKOSZOWA, GMINA ŻARÓW

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO UCHWAŁY NR XII/71/2019 RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE Z DNIA 6 CZERWCA 2019 R.
OPUBLIKOWANO W DZ. URZ. WOJ. DOLNOŚLĄSKIEGO Z DNIA _____ POZ. _____

0 100 200 300 400 500 [m]

skala 1:1000
obowiązuje podziałka liniowa
skala 1:3000



Wrocław
Strzegom
Jarosów

gmina Strzegom
obwód Jarosów

Jaworzyna Śląska
Przyłęgów
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻARÓW
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XXXIX/301/2013 RADY GMINY ŻARÓW Z DNIA 29.08.2013R. Z PÓŹN. ZM.



LEGENDA	
	Granica obszaru objętego planem
	Granice administracyjne
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania
	Wieloznakowe linie zabudowy
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
	Tereny usług
	Tereny usług sportu i rekreacji
	Tereny rolnicze
	Tereny zabudowy zagrodowej
	Tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin
	Lasy
	Tereny zieleni urządzonej
	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
	Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
	Tereny dróg wewnętrznych
	Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
	Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
	Tereny dróg transportu rolnego
OCHRONA ZABYTKÓW I OPIEKA NAD ZABYTKAMI	
	Zabytek nieruchomy wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków
	Lokalizacja stanowiska archeologicznego wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków
	Granica strefy ochrony konserwatorskiej - obserwacji archeologicznej
OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY	
	Granica JCWP (Jednostki części wód powierzchniowych)
	Granica udokumentowanego złoża glin ogniotrwałych "Rusko - Jarosów" nr GOS09
	Granica terenu górniczego "Jarosów I"
	Granica obszaru górniczego "Jarosów I"
	Orientacyjna lokalizacja stanowisk występowania chronionych gatunków flory
	Na - Rozetka drzewna Rn - Rozetka wielka (Rostalia rostrata) Rt - Złota trawa P.T. - Turzlica (Ficaria tinnuncialis) Lr - Jaszczotka drzewiasta Lr - Turzlica trójlistkowa
	Orientacyjna lokalizacja stanowisk występowania chronionych gatunków fauny
	Ss - Torfowiec gąsiorzony (Sphagnum squarrosum) Sf - kaczynki (Sphagnum fallax)
	Kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu
	Zwymiarowana odległość linii nieprzekraczalnej od linii rozgraniczającej lub szerokość dróg (w metrach)
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	Przebieg linii elektroenergetycznej średniego napięcia
	Przebieg gazociągów wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN150 o ciśnieniu nominalnym PN 6,3MPa
	Przebieg gazociągów wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN150 PN 6,3MPa

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) Rada Miejska w Żarowie stwierdza:

1. Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Żarowa rozpatrzył uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Mikoszowa, gmina Żarów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Plan wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 14 grudnia 2018 r. do dnia 8 stycznia 2019 r. termin składania uwag upłynął 22 stycznia 2019 r.

2. W wyniku ogłoszenia w prasie („Gazeta Żarowska” z dnia 06.12.2018 r.), oraz poprzez obwieszczenie Burmistrza Żarowa (z dnia 06.12.2018 r.) o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęło sześć (6) pism stanowiących dziesięć (10) uwag do planu w terminie przewidzianym art. 17 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jedna (1) uwaga została uwzględniona, natomiast trzy (3) uwagi zostały rozpatrzone w części pozytywnie. Uwagi nieuwzględnione wraz z rozstrzygnięciem oraz uzasadnieniem zostały przedstawione w poniższej tabeli. Łącznie sześć (6) uwag zostało rozpatrzonych negatywnie, natomiast trzy (3) uwagi zostały rozpatrzone w części negatywnie.

Lp	Data wpływu uwagi	Treść uwagi wnioskodawcy	Numer działki której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żarowie w sprawie rozpatrzenia uwagi wraz z uzasadnieniem
1)	21.01.2019	Informuje o błędnym zdaniem wnioskodawcy naniesieniu stanowiska archeologicznego o nr 4/42/82-23 (cmentarzysko ciałopalne)	164	<u>Uwaga rozpatrzona negatywnie</u> Lokalizacje stanowisk archeologicznych są naniesione na rysunek planu zgodnie z Gminną Ewidencją Zabytków sporządzoną w 2013 r. projekt planu w ramach procedury planistycznej uzyskał uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2)	21.01.2019	Informuje, że na działce nr 89/1 znajduje się prawdziwe cmentarzysko które nie zostało naniesione na mapę	89/1	<u>Uwaga rozpatrzona negatywnie</u> Teren ZL4 zgodnie z ustaleniami projektu planu stanowi zabytek nieruchomy wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pn. dawny cmentarz poewangelicki (nieczynny). Nie jest to cmentarzysko jak sugeruje wnioskodawca.
3)	21.01.2019	Wnosi o zmianę przeznaczenia działki na zabudowę zagrodową	130	<u>Uwaga w części rozpatrzona negatywnie</u> Uwagi nie uwzględniono dla obszaru działki dla której ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie dopuszczają lokalizacji zabudowy.

4)	08.01.2019	Wnosi zapytanie na jakiej podstawie dz. 130 nie została ujęta jako RM (teren zabudowy zagrodowej) w projekcie planu, skoro w studium z 2015 r. była ujęta jako RM, o co wnosił ojciec Wnioskodawczyni pisemnie oraz sama Wnioskodawca ustnie zgłaszał pracownikowi UM o podziale działki 130. Niezrozumiały jest dla Wnioskodawcy fakt, że na mapach nie jest uwidoczniiony podział działki.	130 po podziale 130/1 i 130/2	<u>Uwaga rozpatrzona negatywnie</u> Uwaga dotyczy złożenia wyjaśnień. W ramach możliwości składania wniosków w procedurze sporządzenia mpzp Wnioskodawca wniosła o „zabudowę domu” na dz. nr 130, nie precyzując, że chodzi o zabudowę zagrodową. Wniosek potraktowano jako wniosek o zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Burmistrz Żarowa w ramach procedowania projektu planu wniósł do Ministra Rolnictwa o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Niestety takiej zgody nie uzyskano m.in. dla przedmiotowej działki nr 130 (decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.602.300.2018 z dnia 20.11.2018 r.). Procedura plastyczna trwa od 2016 r. Na czas przystąpienia do sporządzenia planu pozyskano mapy z Powiatowego Biura Geodezji i Katastru w Świdnicy. Na tych mapach sporządzono projekt planu.
5)	08.01.2019	Wnosi o zmianę przeznaczenia na zabudowę zagrodową	130 po podziale 130/1 i 130/2	<u>Uwaga w części rozpatrzona negatywnie</u> Uwagi nie uwzględniono dla obszaru działki dla której ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania nie dopuszczają lokalizacji zabudowy.
6)	21.01.2019	Wnosi o zmianę przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	36	<u>Uwaga rozpatrzona negatywnie</u> Burmistrz Żarowa w ramach procedowania projektu planu wniósł do Ministra Rolnictwa o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Niestety takiej zgody nie uzyskano m.in. dla przedmiotowej działki nr 36 (decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.602.300.2018 z dnia 20.11.2018 r.).
7)	21.01.2019	Wnosi o przekształcenie działek na zabudowę zagrodową	17/3 17/4 18/3	<u>Uwaga w części rozpatrzona negatywnie</u> Uwagi nie uwzględniono dla obszaru objętego obszarem górniczym i terenem górniczym w rozumieniu Prawa geologicznego i geodezyjnego.
8)	02.01.2019	Przedstawia argumenty za odrolnieniem części dz. nr 163/2	część 163/2	<u>Uwaga rozpatrzona negatywnie</u> Burmistrz Żarowa w ramach procedowania projektu planu wniósł do Ministra Rolnictwa o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Niestety takiej zgody nie uzyskano m.in. dla przedmiotowej działki nr 163/2 (decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.602.300.2018 z dnia 20.11.2018 r.).

9)	04.01.2019	Wnosi o zmianę zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Przedstawia argumenty za zmianą przeznaczenia.	93/10 93/11	<u>Uwaga rozpatrzona negatywnie</u> Burmistrz Żarowa w ramach procedowania projektu planu wniósł do Ministra Rolnictwa o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Niestety takiej zgody nie uzyskano m.in. dla przedmiotowej działki nr 93/10, 93/11 (decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.602.300.2018 z dnia 20.11.2018 r.).
----	------------	---	----------------	--

3. W efekcie uwzględnienia części uwag złożonych do projektu planu ponowiono etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. W wyniku ogłoszenia w prasie („Gazeta Żarowska” z dnia 28.02.2019 r.), oraz poprzez obwieszczenie Burmistrza Żarowa (z dnia 28.02.2019r.) o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęła żadna uwaga w terminie przewidzianym art. 17 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 Mikoszowa, gmina Żarów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869) Rada Miejska w Żarowie stwierdza:

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

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

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

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

UZASADNIENIE

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

Rada Miejska w Żarowie uchwałą Nr Uchwała Nr XXVIII/214/2016 Rady Miejskiej w Żarowie zobowiązała Burmistrza Miasta Żarów do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Mikoszowa. 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 Mikoszowa 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 poddany został wszystkim niezbędnym procedurom planistycznym zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynął jeden wniosek do planu. W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (w dniach 14 grudnia 2018 r. - 8 stycznia 2019 r.) wpłynęło 8 uwag. W wyniku pozytywnego rozpatrzenia 4 uwag zaistniała potrzeba ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (w dniach 7 - 28 marca 2019 r.). Projekt planu poddano wyłożeniu ponownie. W wyniku wyłożenia nie wpłynęła żadna uwaga.

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 Mikoszowa gmina Żarów jest zasadne.

Sporządziła:

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

UZASADNIENIE UCHWALENIA

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Mikoszowa, gmina Żarów

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

1. PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

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

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

—Uchwała Nr XXVIII/214/2016 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Mikoszowa, gmina Żarów;

—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 XLII/199/2009 z dnia 31 marca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mikoszowa, gmina Żarów (Dz. Urz. Woj. Dolnośl. z dnia 19 maja 2009 r., Nr 88, poz. 1877);

—Uchwała nr XI/62/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Mikoszowa, gmina Żarów (Dz. Urz. Woj. Dolnośl. z dnia 14 września 2011 r., Nr 191, poz. 3299);

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 468,8891 ha znajduje się w graniach administracyjnych wsi Mikoszowa, gmina Żarów. Uchwała o przystąpieniu była podjęta dla całego obrębu w granicach administracyjnych (470,3816 ha) jednakże w trakcie procedury wyłączono obszar o powierzchni 1,4925 ha.

Przez teren opracowania przebiega droga powiatowa nr 2934D relacji Łażany – Mikoszowa – Jarosów. Ponadto zlokalizowana jest tu sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN150 6.3MPa, istniejące sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia. W północnej części obszaru objętego planem zlokalizowana jest istniejąca odkrywkowa kopalnia glin ogniotrwałych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów rolnych oraz leśnych. Centralną część obszaru opracowania stanowią tereny zainwestowane wsi Mikoszowa z zabudową mieszkaniową, mieszkaniowo – usługową, usługową, zagrodową, produkcyjno – usługową oraz terenami zielonymi i rolnymi.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Mikoszowa 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 poddany został wszystkim niezbędnym procedurom planistycznym zgodnie z przepisami odrębnymi. w wyniku obwieszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynął jeden wniosek do planu. W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 8 uwag. W wyniku pozytywnego rozpatrzenia 4 uwag zaistniała potrzeba ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Projekt planu poddano wyłożeniu ponownie. W wyniku wyłożenia nie wpłynęła żadna uwaga.

Zgodność ze studium

Zmiany zamieszczone w planie w stosunku do obowiązujących dokumentów planistycznych są zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego, gminy Żarów zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/301/2013 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 29 sierpnia 2013 r. z późn. zm. Z uwagi na fakt, iż Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi odmówił wydania zgody na zmianę przeznaczenia dla części gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze (ok. 31,66 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 Mikoszowa, gmina Żarów sporządzony został z zachowaniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o PIZP, a w szczególności uwzględnił :

1) warunki wynikające z § 15 ustawy o PIZP,

2) 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 wyznaczane 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;

3) 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;

4) 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);

5) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

6) 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;

Ustalając w planie przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Burmistrz Żarowa 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.

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 obowiązującego Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów;

4) analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

5) opracowanie ekofizjograficzne;

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; prognoza została i obejmuje ona między innymi:

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

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

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

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

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

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

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

4) dążenie do lokalizowania nowej zabudowy:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obręb Mikoszowa posiada obecnie pokrycie obowiązującymi planami 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 obejmująca w szczególności

- a) uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko,
- 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 Mikoszowa gmina Żarów jest zasadne.

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