

**Projekt**

z dnia 29 maja 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR LIV/435/2023  
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 25 maja 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U.2023.40), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U.2022.503 ze zm.) oraz uchwały Rady Miejskiej w Żarowie Nr XXX/234/2021 z dnia 27 maja 2021 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Siedlimowice, gmina Żarów; po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów” przyjętego uchwałą nr XXIV/183/2020 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 19 listopada 2020 r., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Siedlimowice, gmina Żarów, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Integralną część planu stanowią:

- 1) niniejsza uchwała;
- 2) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik graficzny wykonany w skali 1: 2000, zwany "rysunkiem planu";
- 3) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 3 – 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; załącznik nr 4 - zbiór danych przestrzennych.
- 5) załącznik nr 4 - zbiór danych przestrzennych.

**§ 2.** W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące elementy, których określenie jest obowiązkowe, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej ustawą:

- 1) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) przestrzenie publiczne; wymagające ich ukształtowania (wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy);
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa
- 4) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem, rozumiana, jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) oznaczenia terenu zawierające:

- a) symbol określający przeznaczenie terenu,
- b) numer lub numery terenu wyróżniające go spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) granica strefy „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, tożsamej z obszarem historycznego układu ruralistycznego- ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) wraz z zabudową;
- 7) stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków (GEZ);
- 8) zabytki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ);
- 9) obszary ochrony konserwatorskiej zieleni historycznej;
- 10) zabytkowe szpalery, aleje;
- 11) strefa kontrolowana gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 150 1,6Mpa. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Definicje pojęć określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 2 stosuje się w niniejszej uchwale w rozumieniu przyjętym w ustawie.

2. Ilekroć w dalszej części uchwały używa się określeń takich jak:

- 1) dach symetryczny – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu;
- 2) drobna produkcja- należy przez to rozumieć niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, takie jak piekarnie, lodziarnie, cukiernie, zakłady poligraficzne i tym podobne, w tym obiekty przystosowane do przyjmowania klientów, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację przeznaczenia podstawowego;
- 4) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu; są to ustalenia, które określają inne niż podstawowe przeznaczenie, sposoby zagospodarowania lub sposoby użytkowania;
- 5) urządzenia towarzyszące- należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia techniczne;
- 6) usługi towarzyszące- należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwości nie wpływają negatywnie na przeznaczenie podstawowe oraz nie wywołują konfliktów sąsiedzkich, w tym terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
  - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) gastronomii,
  - c) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej,
  - d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
  - e) ubezpieczeń i finansów,
  - f) poczty i telekomunikacji,
  - g) oświaty i nauki,
  - h) opieki społecznej,
  - i) kultury, sztuki i rozrywki,
  - j) sportu i rekreacji,
  - k) turystyki i hotelarstwa,
  - l) projektowania i pracy twórczej,

- m) drobnych usług rzemieślniczych takich, jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej, linię tą mogą przekraczać zadaszenia nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy, a także gzymsy, okapy i schody terenowe, pochylnie, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji ganki, wykusze;
- 8) wysokość kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego - należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu obiektu budowlanego, mierzony od średniego poziomu terenu przy obiekcie w linii elewacji frontowej do poziomemu kalenicy lub najwyższego punktu obiektu.

## **Rozdział 2.**

### **Ogólne zasady zagospodarowania terenu**

§ 5. 1. W granicach planu wyznaczone są tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu podstawowym ustalonym w rozdziale szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, oznaczone następującymi symbolami:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) **RM/MP** – tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i aktywności gospodarczej;
- 4) **UP**- tereny usług publicznych;
- 5) **US** – teren sportu i rekreacji;
- 6) **P/U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 7) **PE** - tereny eksploatacji powierzchniowej;
- 8) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 9) **R** – tereny rolnicze;
- 10) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 11) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej;
- 12) **ZL** – tereny lasów;
- 13) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 14) **KDz** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 15) **KDI** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 16) **KDd** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 17) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

2. Powyższe oznaczenia poszczególnych terenów mogą zawierać numer lub numery terenu wyróżniający go spośród innych terenów określony w ustaleniach Rozdziału 3- szczegółowe zasady zagospodarowania terenów.

3. Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony sposób ich użytkowania. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczeń uzupełniających zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały dla przeznaczenia uzupełniającego, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

**§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym krajobrazu oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy:**

- 1) dopuszcza się dla terenów wyznaczonych planem:
  - a) utrzymanie istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu, zachowanie w obecnej formie architektoniczno – przestrzennej obiektów istniejących, niespełniających parametrów i wskaźników określonych w planie, a także przekraczających linię zabudowy, przy czym w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy, wyklucza się działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony,

- b) zachowanie istniejącej zabudowy usługowej i drobnej produkcji na terenach zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej przebudowy rozbudowy i nadbudowy,
- c) adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów,
- d) budynki z dachami pulpitowymi lub płaskimi dla budynków garażowych i gospodarczych lokalizowanych w głębi działki i na zapleczu działki, w odległości co najmniej 10 m od określonej na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi,
- e) lokalizację zabudowy w formie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,
- f) komunikację jako przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów, związaną z dojazdami, parkowaniem i garażowaniem, realizację ciągów pieszych i rowerowych wykorzystywanych jako drogi pieszo- jezdne do obsługi nieruchomości przyległych do nich, obiektów infrastruktury drogowej,
- g) wyznaczenie dodatkowych dojazdów na terenach objętych planem, jeżeli będzie to niezbędne dla stworzenia warunków dojazdu wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, o parametrach ustalonych w §12 pkt. 2,
- h) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
- i) wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej,
- j) zieleni, urządzenia sportowo - rekreacyjne, obiekty małej architektury, wody powierzchniowe śródlądowe,
- k) realizację w pasach drogowych oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a linią zabudowy:
  - sieci i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną,
  - urządzeń związanych z obsługą komunikacji – zatok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury,
  - obiektów komunikacji pieszej i rowerowej,
  - dojeżdż i dojazdów do budynków,
  - zieleni;
- l) w liniach rozgraniczających dróg urządzenia i obiekty związane z obsługą komunikacji mają spełniać następujące warunki:
  - maksymalna wysokość elewacji nie może przekroczyć 3,5 m,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy wiat przystankowych, kiosków oraz innych obiektów i urządzeń komunikacji publicznej nie może przekroczyć 15m<sup>2</sup>;

2) zakazuje się:

- a) stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding",
- b) stosowania jako materiałów wykończeniowych blachy falistej i trapezowej w strefie ochrony konserwatorskiej „K”.

2. W zakresie kolorystyki pokryć dachowych w nowych obiektach budowlanych oraz przy zmianie pokryć dachowych istniejących obiektów budowlanych, obowiązuje zakaz stosowania kolorów, które prowadzą do nadmiernej ekspozycji budynku w otaczającym krajobrazie; obowiązuje zastosowanie odcieni ceglastej czerwieni i szarości.

3. Dla budynków gospodarczych i garażowych, obowiązuje nakaz zharmonizowania bryły, kolorystyki i materiałów wykończeniowych z budynkiem przeznaczenia podstawowego.

4. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych uchwały; parametr linii zabudowy został określony na załączniku graficznym stanowiąc odległość pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą.

5. Określone w rozdziale 3 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromeego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połąci dachu, nie obejmują one zasad kształtowania zadaszeń ganków, stref wejściowych, tarasów nad garażami oraz lukarn, naświetli i innych drobnych zadaszeń związanych z elementami regionalnej tradycji architektonicznej. Dla dachów wielospadowych należy przewidzieć kalenicę główną, której długość powinna wynosić co najmniej 20 % długości elewacji budynku, za wyjątkiem zabytkowych zespołów zabudowy. Wyklucza się stosowanie dachów o mijających się połąciach dachowych.

#### **§ 7. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) na obszarze objętym planem przestrzeni publiczne stanowią tereny dróg publicznych, zieleni parkowej nie będącej, w dniu wejścia w życie planu, terenami prywatnymi oraz tereny dostępne dla ogółu społeczeństwa;
- 2) nakaz zapewnienia dostępności przestrzeni publicznych dla osób z różnego typu niepełnosprawnością.

#### **§ 8. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki zgodnie z przepisami odrębnymi:**

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 800 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w pkt. 1, dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi, jednak nie mniejszych niż 5m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyjmuje się od 60 do 120°;
- 4) szerokość frontu wydzielanych działek nie powinna być mniejsza niż 20,0m – z wyłączeniem działek związanych z realizacją zabudowy szeregowej, komunikacji i infrastruktury technicznej, których szerokość nie może być mniejsza niż 2,0m.

#### **§ 9. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją komunikacji, infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego, obsługi jej, oraz terenów oznaczonych symbolem PE, P/U;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych dla potrzeb zarządcy terenu wyznaczonego w planie oraz terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej, tworzących pasma zieleni izolacyjnej dla dróg, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;
- 4) utrzymanie na terenach zieleni urządzonej, zieleni istniejącej, wprowadzenie zieleni średnio wysokiej oraz wysokiej, przy tym dobór gatunkowy musi gwarantować długotrwałe jej utrzymanie.

2. Ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając poziomy hałasu dla poszczególnych terenów o różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych określonych w przepisach odrębnych;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP - jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dla obiektów realizowanych oraz modernizowanych, mogących zwiększać zagrożenie hałasem, nakazuje się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej ograniczające emisję hałasu.

3. Natężenie pola elektrycznego i magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu wytwarzanego przez obiekty i urządzenia nie może powodować przekroczeń standardów środowiskowych.

4. Lokalizacja nowej zabudowy wzdłuż dróg, oznaczonych symbolami KDz, KDI, KDD, powinna uwzględniać zachowanie norm dopuszczalnego natężenia hałasu.

5. Nakazuje się ograniczenie zasięgu uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, do obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w jego obszarze pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; zasięg ten nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref ograniczonego użytkowania.

6. Dla terenów z przeznaczeniem pod zabudowę, a znajdujących się w sąsiedztwie lasu, należy kształtować linię zabudowy z zastosowaniem przepisów odrębnych.

7. Przy zagospodarowaniu poszczególnych terenów, objętych ustaleniami planu, należy przyjąć zasadę, że istniejące urządzenia melioracyjne muszą spełniać warunki zachowania systemu, w sposób umożliwiający spełnienie przez nie zadań związanych z odwodnieniem terenów. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

8. Dla terenów położonych częściowo lub w całości na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% - na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat i Q1%- na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne, oraz:

- 1) wymaga się stosowania technologii budowlanych i materiałów budowlanych o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;
- 2) wymaga się wyniesienia poziomu posadowienia posadzki parteru ponad poziom wód zalewowych Q10%, posadowienie to powinno przewyższać rzędną dla prawdopodobieństwa Q10%;
- 3) zakazuje się stosowania podpiwniczeń;
- 4) wymaga się zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi;
- 5) zakaz lokalizacji nowej zabudowy czy rozbudowy i odbudowy istniejącej w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q10% oraz dla strefy Q1% i głębokości zalewu powyżej 0,5 m, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 6) zakaz zmiany sposobu użytkowania (adaptacji) istniejącej zabudowy gospodarczej na cele związane z zamieszkiwaniem oraz zakaz lokalizacji obiektów opieki społecznej, która w planie dopuszczona jest, jako usługi towarzyszące;
- 7) zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji i materiałów które mogą zanieczyścić wody;
- 8) wymaga się zabezpieczenia przed powodzią istniejącej zabudowy w przypadku jej remontu lub modernizacji, poprzez zabezpieczenie obiektów i sieci budynków oraz samego budynku z zewnątrz.

9. Ustala się porządkowanie gospodarki cieplnej, w ramach budowy nowych systemów grzewczych oraz prac modernizacyjnych.

10. Na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 10. 1. Dla strefy „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego tożsamej z obszarem historycznego układu ruralistycznego- ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) wraz z zabudową, oznaczonej na rysunku planu obowiązują:**

- 1) wszelkie działania w historycznym układzie ruralistycznym wsi, wpisanym do ewidencji zabytków należy podporządkować wymogom konserwatorskim zgodnie z przepisami odrębnymi; wymogi te dotyczą rewaloryzacji, z zachowaniem priorytetu prac konserwatorskich i restauratorskich w stosunku do współczesnej działalności inwestycyjnej, związanej z przebudową i rozbudową zarówno istniejącej, jak i nowej zabudowy;
- 2) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie usytuowania, wysokości, skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego (w tym pokrycia dachu) i kolorystyki;

- 3) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz; z wyłączeniem możliwości realizacji inwestycji dużych - wielkoobszarowych, wymagających znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- 4) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy, zachować istniejącą zieleń - ochronie podlega istniejący drzewostan: aleje, zadrzewienia śródpolne, szpalery, układ dróg.

2. Dla strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, ujętej w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ), oznaczonej na rysunku planu, dotyczy obszar obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o średniowiecznej metryce i obowiązuje wymóg prowadzenia badań archeologicznych na podstawie przepisów odrębnych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi.

3. Ustala się ochronę obszarów ochrony konserwatorskiej zieleni historycznej, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne oraz priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich;
- 2) należy zachować i konserwować elementy historycznych układów przestrzennych, w tym historyczne ogrodzenia, bramy, zieleń;
- 3) nowe inwestycje dopuszczalne są wyłącznie, jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia;
- 4) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie cmentarza należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

4. Ustala się ochronę dla budynków, obiektów, obszarów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ), wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) obiekty zabytkowe należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnego lub projektowanego przeznaczenia do wartości obiektu;
- 2) zachować lub odtworzyć ich rozplanowanie, bryłę, kształt i geometrię dachu, zastosować tradycyjne materiały budowlane oraz kolorystykę elewacji;
- 3) utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;
- 4) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem obiektu;
- 5) utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi;
- 6) do wszelkich zamierzeń i działań (w tym zmiany przeznaczenia, przebudowy, rozbudowy i remontów, zagospodarowania terenu) mają zastosowanie przepisy szczególne dotyczące ochrony zabytków;
- 7) obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:

LP.	OBIEKT	ADRES	NR BUDYNKU	UWAGI
1.	Siedlimowice zespół młyna gospodarczego (układ przestrzenny)	Siedlimowice		
2.	budynek kuźni w zespole młyna	Siedlimowice	1	Rej. zab. nr A/5959/1-3 z dnia 31.03.2015
3.	budynek mieszkalny w zespole młyna	Siedlimowice	1	Rej. zab. nr A/5959/1-3 z dnia 31.03.2015
4.	budynek młyna w zespole młyna	Siedlimowice	1	Rej. zab. nr A/5959/1-3 z dnia 31.03.2015
5.	spichlerz w zespole młyna	Siedlimowice	1	
6.	zespół pałacowo-parkowy z folwarkiem	Siedlimowice	31a-31c	
7.	spichlerz w zespole pałacowo-parkowym z folwarkiem	Siedlimowice	30	

8.	oficyna mieszkalno-gospodarcza w zespole pałacowo-parkowym z folwarkiem	Siedlimowice	31a	
9.	oficyna mieszkalno-gospodarcza w zespole pałacowo-parkowym z folwarkiem	Siedlimowice	31c	
10.	obora w zespole pałacowo-parkowym z folwarkiem	Siedlimowice	31a-31c	
11.	stajnia w zespole pałacowo -parkowym z folwarkiem	Siedlimowice	31a-31c	
12.	stodoła z bramą w zespole pałacowo - parkowym z folwarkiem	Siedlimowice	31a-31c	
13.	stodoła II w zespole pałacowo- parkowym z folwarkiem	Siedlimowice	31a-31c	
14.	stodoła III w zespole pałacowo -parkowym z folwarkiem	Siedlimowice	31a-31c	
15.	pałac-ruina w zespole pałacowo -parkowym z folwarkiem	dz. nr 8/1		
16.	park pałacowy w zespole pałacowo - parkowym z folwarkiem	dz. nr 8/1, 8/3, 8/4, 8/5, 9		Rej. zab. nr A/4689/719/Wł z dnia 17.02.1979
17.	Siedlimowice aleja lipowo-dębowa na odcinku młyn wodny-las	dz. nr 71/1		Rej. zab. nr A/4691/1321/Wł z dnia 07.03.1991
18.	cmentarz ewangelicki	dz. nr 90		
19.	historyczny układ ruralistyczny	Siedlimowice		

5. Uwzględnia się ochronę obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

6. Ochronie podlegają stanowiska archeologiczne, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ), w obrębie i zasięgu ustalonym na rysunku planu, dla których obowiązuje zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi;
- 2) zakaz wprowadzania zalesień;
- 3) spis stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków Gminy Żarów:

LP.	NR W MIEJSCOWOŚCI	NR NA OBSZARZE	NR OBSZARU AZP	CHRONOLOGIA	FUNKCJA
1	1	22	83-24	pradzieje wczesne średniowiecze faza młodsza	osada osada

7. Ustala się, że na podstawie przepisów odrębnych, obowiązuje stosowne postępowanie w stosunku do przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, spoczywającym na każdym, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych go odkrył.

8. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia planu w tym zakresie.

**§ 11. Ustala się następujące zagospodarowanie terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów. Obszar opracowania znajduje się w granicach obszarów wymienionych poniżej:**

- 1) obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do ewidencji - Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (WEZ);
- 2) obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru - Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (WEZ) w tym:

LP.	OBIEKT	ADRES	NR BUDYNKU	UWAGI
1.	zespół młyna gospodarczego (układ	Siedlimowice		



	przestrzenny)			
2.	budynek kuźni w zespole młyna	Siedlimowice	1	Rej. zab. nr A/5959/1-3 z dnia 31.03.2015
3.	budynek mieszkalny w zespole młyna	Siedlimowice	1	Rej. zab. nr A/5959/1-3 z dnia 31.03.2015
4.	budynek młyna w zespole młyna	Siedlimowice	1	Rej. zab. nr A/5959/1-3 z dnia 31.03.2015
5.	park pałacowy w zespole pałacowo - parkowym z folwarkiem	dz. nr 8/1, 8/3, 8/4, 8/5, 9		Rej. zab. nr A/4689/719/Wł z dnia 17.02.1979
6.	Siedlimowice aleja lipowo-dębowa na odcinku młyn wodny-las	dz. nr 71/1		Rej. zab. nr A/4691/1321/Wł z dnia 07.03.1991

3) obszarów:

- a) szczególnego zagrożenia powodzią Q10%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
- b) szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
- c) zagrożenia powodzią Q02%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;

4) obszarów górniczych:

- a) Siedlimowice KD 368 324- Zniesiony 1998-04-17 2003-02-16,
- b) Siedlimowice I KD 169 216 - Zniesiony 2001-10-15 2037-12-31,
- c) Siedlimowice I KD 132 095,31 - Aktualny 2020-02-14 2042-12-31;

5) terenów górniczych:

- a) Siedlimowice KD 927 963 -Zniesiony 1998-04-17 2003-02-16,
- b) Siedlimowice I KD 1 850 154 - Zniesiony 2001-10-15 2037-12-31,
- c) III Siedlimowice I KD 1 850 781,77 -Aktualny 2020-02-14 2042-12-31; w obszarze którego obowiązuje:
  - ograniczenia w użytkowaniu terenu ze względu na wydobywanie kopaliny ze złoża „Siedlimowice I” przy użyciu materiałów wybuchowych, z czym mogą wiązać się szkodliwe oddziaływania w postaci: rozrzutu odłamków skalnych, działania powietrznej fali uderzeniowej i szkodliwych drgań parasejsmicznych,
  - do czasu zakończenia wydobywania kopaliny ze złoża „Siedlimowice I” przy użyciu środków strzałowych, w granicach przewidywanych stref szkodliwego oddziaływania robót strzałowych przy projektowaniu, realizacji i użytkowaniu danej inwestycji należy wziąć pod uwagę ewentualne wpływy prowadzonych na złożu robót strzałowych, a prognozowane parametry wpływów górniczych na dane przedsięwzięcie należy uzyskać od przedsiębiorcy górniczego.

6) złóż:

- a) Siedlimowice WB 473 Węgle brunatne - złoża rozpoznane szczegółowo,
- b) Siedlimowice KD 1043 Kamienie drogowe i budowlane - eksploatacja złoża zaniechana,
- c) Siedlimowice I KD 9521 Kamienie drogowe i budowlane - złoża eksploatowane / zagospodarowane,
- d) Mrowiny KD 1045 Kamienie drogowe i budowlane - złoża rozpoznane szczegółowo,
- e) Pożarzyno-Łom W KD 6446 Kamienie drogowe i budowlane - złoża eksploatowane okresowo;

7) linie elektroenergetyczne: 220kV i 400kV relacji Świebodzice - Wrocław wraz z pasem technologicznym o szerokości po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach, dla którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu jego terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) sieć gazowa podwyższonego średniego ciśnienia wraz z maksymalną strefą ochronną 50 m od gazociągu DN150 od osi gazociągu do granicy terenu projektowanego pod zainwestowanie, dla którego obowiązują

ograniczenia w użytkowaniu jego terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi; ponadto w strefach kontrolowanych:

- a) należy kontrolować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie,
  - b) nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania.
  - c) nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew; wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9) pozostałej części województwa dolnośląskiego objętej Uchwałą antysmogową w zakresie wymogów ekoprojektu;
- 10) na obszarze objętym planem znajdują się obiekty i obszary przyrodniczo cenne podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych w tym: pomniki przyrody, obszary siedlisk przyrodniczych.

#### **§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) utrzymanie dojazdów na terenach dotychczasowego zainwestowania oraz wprowadzenie ciągów pieszo - rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, a także w obszarze dróg rolnych i leśnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację dojazdów, poza historycznym założeniem parkowym, przy czym:
  - a) szerokość noworealizowanych dojazdów nie może być mniejsza niż 8m,
  - b) szerokość noworealizowanych sięgaczy dojazdowych o długości:
    - do 50m nie może być mniejsza niż 6,0 m,
    - od 50m do 100m nie może być mniejsza niż 8,0 m,
    - powyżej 100m nie może być mniejsza niż 10,0 m,
  - c) noworealizowane sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych,
  - d) sięgacze dojazdowe nie mogą być dłuższe niż 150,0 m;
- 3) konieczność zachowania normatywnych trójkątów widoczności na skrzyżowaniach dróg publicznych, a także wykluczenia budowy nowych wjazdów na posesje w obszarze oddziaływania skrzyżowań, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) w obrębie zainwestowanych terenów wymaga się lokalizowanie minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych, ustala się:
  - a) 2 miejsca postojowe dla działki budowlanej przeznaczonej pod realizację zabudowy mieszkaniowej,
  - b) 2 miejsca postojowe dla każdego mieszkania,
  - c) 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe w pensjonatach, hotelach i innych miejscach krótkotrwałego zakwaterowania,
  - d) 1 stanowisko na 4 zatrudnionych dla produkcji, baz, składów,
  - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - f) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego usługowego,
  - g) dla pozostałych przeznaczeń nie wymienionych w lit. a)- f) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - h) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w lit. a) –g) podlega zsumowaniu,

- i) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w ilości 1 stanowiska na 5 stanowisk ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1;
- 5) dopuszcza się zabezpieczenie miejsc postojowych poprzez wykorzystanie lokalizacji miejsc parkingowych na działkach sąsiednich lub na terenach innych wyznaczonych planem pod realizację parkowania, dla terenów realizujących cel publiczny oraz dla terenów z istniejącą zabudową;
- 6) realizacja miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie: niezadaszonych miejsc postojowych, w obiektach budowlanych lub zamkniętych garażach zlokalizowanych na działkach budowlanych;
- 7) zlokalizowane w obiekcie budowlanym stanowiska parkingowe, mogą obejmować podziemną i nadziemną jego część.

**§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.**

2. Ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego:

- 1) projektowane elementy sieci infrastruktury należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych i pieszojezdnych, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od tej zasady;
- 2) sieci i urządzenia techniczne wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się:
  - a) utrzymanie dystrybucyjnych istniejących indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków,
  - b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, modernizację, adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego w zakresie sieci dystrybucyjnych,
  - c) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla przebiegów układów sieci, na których obowiązuje zakaz budowy obiektów niezwiązanych z obsługą sieci oraz trwałych nasadzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów;
- 2) należy zapewnić wodę z urządzeń wodociagowych lub z punktów czerpania w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 3) budowę studni;
- 4) utrzymanie:
  - a) systemów wodociagowych,
  - b) istniejących studni.

4. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z systemem kanalizacji sanitarnej;
- 2) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjno – pompowej;
- 3) stosowanie:
  - a) indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków z wyłączeniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%,
  - b) szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych ustala się wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru. Dopuszcza się lokalizację miejsc czasowego magazynowania i zbierania odpadów, w tym odpadów komunalnych, regulowanych na podstawie przepisów odrębnych.

7. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) korzystanie z indywidualnych lub grupowych instalacji i źródeł ciepła;
- 2) dopuszcza się stosowanie systemów pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych w zakresie nie wymagającym ustanowienia w planie granic terenów, o których mowa w art. 15 ust.3 pkt 3a w związku z art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie wykorzystywania energii słonecznej i geotermalnej.

8. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) sieci i urządzenia należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 0,5 MPa dopuszcza się:
  - a) modernizację istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 PN 1,6 MPa,
  - b) budowę nowych gazociągów podwyższonego średniego i wysokiego ciśnienia, pod warunkiem, że strefy kontrolowane dla nowych gazociągów będą zawierały się w granicach stref kontrolowanych wyznaczonych dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 PN 1,6 MPa;

9. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) korzystanie z systemu zasilania gminy liniami niskiego i średniego napięcia;
- 2) rozbudowę i budowę nowych dystrybucyjnych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
- 3) w ramach wydzielonych terenów przewiduje się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych, których lokalizacja zapewniać ma centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd ciężkim sprzętem, po utwardzonej powierzchni;
- 4) dla projektowanych stacji transformatorowych wydzielenie działek z możliwością dojazdu do drogi publicznej z możliwością ich lokalizacji poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;
- 5) skablowanie projektowanych linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową;
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej w zakresie nie wymagającym ustanowienia w planie granic terenów, o których mowa w art. 15 ust.3 pkt 3a w związku z art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem instalacji wiatrowych o mocy powyżej 40kW; dla lokalizacji urządzeń obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji w strefie Q10% i Q1%, gdzie głębokości zalewu są powyżej 0,5 m,
  - b) nakaz montażu paneli fotowoltaicznych na rzędnej przewyższającej, co najmniej o 0,30 m rzędną zwierciadła wody Q1%,
  - c) nakaz zabezpieczenia konstrukcji nośnej przed skutkami powodzi, z uwzględnieniem odpowiedniego posadowienia i zabezpieczenia stelaży (profilu), na których będą montowane panele fotowoltaiczne, przed uszkodzeniem na skutek obciążeń dodatkowych (wyjątkowych) działających na obiekty w czasie powodzi i zabezpieczenia przed wyporem z gruntu w czasie powodzi.

10. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) realizację uzupełniającego systemu sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji, w tym sieci przewodowych i bezprzewodowych, analogowych oraz cyfrowych;
- 2) lokalizację urządzeń jak centrale, szafy dostępowe czy maszty telefonii komórkowej, spełniających warunki techniczno-ekonomiczne; lokalizacja masztów wymaga uwzględnienia uwarunkowań wynikających z ochrony krajobrazu;
- 3) wysokość masztów przekaźnikowych oraz telefonii komórkowej do 49m.

**§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej sieci przesyłowej.**

2. Na obszarze objętym miejscowym planem, znajduje się fragment napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV i 400 kV wraz z pasem technologicznym.

3. Wzdłuż przedmiotowej linii należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach, dla którego obowiązują ograniczenia użytkowania terenu. Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania:

1) w pasie technologicznym linii:

a) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, tj.:

- zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej w tym: szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole,
- zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
- odstępstwa od tej zasady regulują przepisy odrębne.

b) należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zakaz tworzenia hałd, nasypów w pasie technologicznym oraz sadzenia roślinności wysokiej (powyżej 3 m) pod linią i w odległości po 16 metrów od osi linii w obu kierunkach;

2) teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę;

3) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) minimalna wymagana odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej 220 kV i 400 kV, regulują przepisy odrębne;

7) dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych wielotorowych, wielonapięciowych po trasie istniejącej linii o napięciu 220 kV i 400 kV;

8) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu;

9) realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach;

10) ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej elektroenergetycznej linii przesyłowej 220 kV i 400 kV oraz nowych linii po ich ewentualnym wybudowaniu;

11) Ustala się maksymalne wysokości określające gabaryty obiektów budowlanych nie będących budynkami w ilości 95 m dla słupów podtrzymujących napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższych napięć.

### **Rozdział 3.**

#### **Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów**

**§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN1.1, MN1.2, MN1.3, MN1.4, MN2.1.**

2. Przeznaczenie podstawowe- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi turystyki i rekreacji;

2) inne usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie za wyjątkiem działalności uciążliwych;

3) urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego- 9,00 m;
- 2) kształtowanie połaci dachu budynków :
  - a) dachy o kącie nachylenia 35° do 45°,
  - b) w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 50%;
  - c) dopuszcza się stosowanie architektury inspirowanej charakterem zabudowy regionalnej lub dobrej klasy architektury współczesnej z możliwością stosowania dachów płaskich;
- 3) pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, a także innymi materiałami pokryciowymi dachów, które nie spowodują obniżenia walorów formy architektonicznej danego obiektu oraz otoczenia;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) 50 % - dla przeznaczenia podstawowego, z dopuszczeniem zmniejszenia parametru do 25% dla nieruchomości zainwestowanych;
  - b) 15 % - pozostałe przeznaczenie;
- 5) intensywność zabudowy -0,001- 0,60;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30%;
- 7) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku do 30 m.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 800 m<sup>2</sup>.

**§ 16. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U1.**

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach do 4 mieszkań.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi turystyki i rekreacji;
- 2) urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) stosować parametry i wskaźniki zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi parku pałacowego w zespole pałacowo -parkowym z folwarkiem Rej. zab. nr A/4689/719/Wł z dnia 17.02.1979;
- 2) ustala się możliwość adaptacji budynków gospodarczych na cele produkcyjne i usługowe; budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte są ochroną wraz z terenem posesji, na której są zlokalizowane;
- 3) ustala się rehabilitację zabudowy w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy zespołu pałacowo-folwarcznego;

4) dopuszcza się realizację zabudowy uzupełniającej, przy realizacji nowej zabudowy obowiązuje nawiązanie do istniejącej linii zabudowy, wysokości zabudowy historycznej sąsiedniej, rodzaju i nachylenia połaci dachowych oraz ich pokrycia, a także urządzenia działek sąsiednich, faktury i kolorystyki elewacji oraz ogrodzenia frontów działek.

5. Nakaz realizacji działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych.

**§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i aktywności gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolami: RM/MP1, RM/MP2, RM/MP3, RM/MP4.**

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa zagrodowa;
- 2) drobna produkcja;
- 3) zabudowa usługowa;
- 4) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach do 4 mieszkań;
- 5) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 6) realizacja przeznaczenia ustalonego w pkt 2) – 5) zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) produkcja rolnicza i ogrodnicza w formie szklarni i inspektów;
- 2) działalność agroturystyczna związana z zabudową zagrodową;
- 3) urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego 12,00 m;
- 2) kształtowanie połaci dachowych:
  - a) dachy o kącie nachylenia 30° do 45°; w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%;
  - b) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych, dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu ich w zakresie 1,5° - 15° dla zabudowy o powierzchni powyżej 300m<sup>2</sup>;
- 3) pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, a także innymi materiałami pokryciowymi dachów, które nie spowodują obniżenia walorów formy architektonicznej danego obiektu;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) 50 % - dla przeznaczenia mieszkaniowego, z dopuszczeniem zmniejszenia parametru do 25% dla nieruchomości zainwestowanych;
  - b) 15 % - pozostałe przeznaczenie;
- 5) intensywność zabudowy -0,001- 1,00;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%;
- 7) nieprzekraczalna szerokość dla pojedynczego segmentu elewacji budynku w układzie kalenicowym do 70 m

**§ 18. 1. Wyznacza się teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem UP1.**

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi publiczne;
- 2) usługi sportu i rekreacji.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) usługi turystyki;
- 3) urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego -12,00 m;
- 2) kształtowanie połaci dachu budynków - dachy o kącie nachylenia 30° do 45°;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 25%;
- 4) intensywność zabudowy 0,001- 1,5;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zakaz stosowania okładzin elewacyjnych typu siding.

**§ 19. 1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: US1, US2.**

2. Przeznaczenie podstawowe -usługi sportu i rekreacji.

3. Przeznaczenie uzupełniające - urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego - 6,00 m;
- 2) kształtowanie połaci dachu budynków - dachy o kącie nachylenia 38° do 45°;
- 3) pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, a także innymi materiałami izolacyjnymi, które nie spowodują obniżenia walorów formy architektonicznej danego obiektu;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 95%;
- 5) intensywność zabudowy 0,00- 0,05;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 5%.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny częściowo położone są na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, dla których obowiązują ustalenia ogólne;
- 2) zabudowa ograniczona do wiat, zadaszeń oraz zabudowy sezonowej, z zakazem realizacji obiektów kubaturowych oraz zabudowy uzupełniającej;
- 3) ograniczenie powierzchni zabudowy sezonowej, która nie może przekraczać 1500m<sup>2</sup>, przy czym powierzchnia ta obejmuje obiekty nie związane trwale z gruntem.

**§ 20. 1. Wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: P/U1.1, P/U2.1.**

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) przemysł, bazy, składy;
- 2) zabudowa usługowa;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do 4 mieszkań.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;



2) urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) kształtować zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zespołu młyna gospodarczego (układ przestrzenny) składającego się z: budynku kuźni w zespole młyna Rej. zab. nr A/5959/1-3 z dnia 31.03.2015, budynku mieszkalnego w zespole młyna Rej. zab. nr A/5959/1-3 z dnia 31.03.2015, budynku młyna w zespole młyna Rej. zab. nr A/5959/1-3 z dnia 31.03.2015;

2) ustala się rehabilitację zabudowy w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy zespołu młyna wodnego,

3) dopuszcza się, poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, realizację zabudowy uzupełniającej, przy realizacji nowej zabudowy obowiązuje nawiązanie do istniejącej zabudowy, wysokości zabudowy historycznej sąsiedniej, rodzaju i nachylenia połaci dachowych oraz ich pokrycia, a także urządzenia działek sąsiednich, faktury i kolorystyki elewacji oraz ogrodzenia frontów działek.

5. Nakaz realizacji działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Tereny częściowo położone są na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, dla których obowiązują:

1) ustalenia ogólne, w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia, powodzią zarówno dla nowej, jak i dla zabudowy remontowanej, przebudowywanej i modernizowanej;

2) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;

3) zakaz rozbudowy istniejących obiektów kubaturowych, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;

4) zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji i materiałów które mogą zanieczyścić wody;

5) zakaz składowania i magazynowania materiałów oraz substancji, które mogą zanieczyścić wody.

**§ 21. 1. Wyznacza się tereny eksploatacji powierzchniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: PE1.1, PE2.1.**

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) obszar i teren górniczy zagospodarowanie zgodnie z koncesją;

2) teren eksploatacji powierzchniowej;

3) produkcja, bazy, składy, magazyny.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia towarzyszące;

2) składowanie humusu i nadkładu oraz budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi przeznaczenia podstawowego;

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami;

2) nakaz zachowania istniejących i wprowadzanie nowych elementów zieleni wysokiej w strefie izolacyjnej od terenów przyległych wymagających takiego działania;

3) należy zachować drożność istniejących rowów odwadniających.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego 10,0m, z dopuszczeniem zwiększenia parametru zabudowy dla części zabudowy uzasadnionej technologicznie jednak nie przekraczającej 49m;

2) kształtowanie połaci dachu budynków - dachy strome o kącie nachylenia połaci głównych do 50 stopni lub płaskie, pulpitarne, łukowe o zmiennej geometrii połaci;

- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 80%;
- 4) intensywność zabudowy 0,00 - 0,10;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 20%;
- 6) nieprzekraczalna szerokość dla pojedynczego segmentu elewacji budynku do 100 m; z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc pierzeję zabudowy o niejednorodnej elewacji, jak również tworzyć zespoły zabudowy o kształtach rzutów zbliżonych do liter L i/lub U.

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) parametry eksploatacji regulowane będą na bieżąco, według warunków określonych w planie ruchu zakładu górniczego, w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) kształtowanie wyrobisk i zwałowisk w sposób umożliwiający ich przyszłe zagospodarowania na cele rekreacyjne;
- 3) sukcesywna rekultywacja wyrobiska poeksploatacyjnego oraz terenów zwałowisk w kierunku wodno – leśnym.

**§ 22. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: RM1, RM2.**

2. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa.

3. Przeznaczenie uzupełniające - urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu i obiektu:
  - a) 12m - dla dachów stromych o kącie nachylenia 40° do 45°,
  - b) 9m - dla dachów o kącie nachylenia 1,5° -12°;
- 2) kształtowanie połaci dachu budynków :
  - a) dachy o kącie nachylenia 40° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%,
  - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, pulpitowych, dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu ich w zakresie 1,5° -12° dla zabudowy o powierzchni powyżej 300m<sup>2</sup>;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) 50 % - dla przeznaczenia mieszkaniowego,
  - b) 15 % - pozostałe przeznaczenie;
- 4) intensywność zabudowy 0,001- 1,00;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%;
- 6) nieprzekraczalna szerokość dla pojedynczego segmentu elewacji budynku w układzie kalenicowym do 30m.

**§ 23. 1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12.**

2. Przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia towarzyszące zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - prowadzenie gospodarki rolnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny częściowo położone są na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, dla których obowiązują ustalenia ogólne;
- 2) ustala się zakaz zabudowy.

**§ 24. 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP1.**

2. Przeznaczenie podstawowe- teren zieleni urządzonej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z ustaleniami dla obszarów zieleni historycznej, ochrony konserwatorskiej dotyczącej zabytkowego zespołu cmentarza.

4. Nakaz realizacji działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych.

5. Ochronie podlega cmentarz ewangelicki stanowiący zieleń parkową.

**§ 25. 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP2.**

2. Przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy- zgodnie z ustaleniami dla obszarów zieleni historycznej, ochrony konserwatorskiej dotyczącej parku pałacowego w zespole pałacowo -parkowym z folwarkiem wpisanym do rejestru zabytków Rej. zab. nr A/4689/719/Wł z dnia 17.02.1979.

4. Nakaz realizacji działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych.

5. Ochronie podlega park pałacowy znajdujący się w obszarze zespołu pałacowo – parkowego stanowiący zieleń parkową.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny częściowo położone są na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, dla których obowiązują ustalenia ogólne;
- 2) ustala się zakaz zabudowy.

**§ 26. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: ZP3, ZP4.**

2. Przeznaczenie podstawowe- tereny zieleni urządzonej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 90%;

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren oznaczony symbolem ZP4 częściowo położony jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, dla których obowiązują ustalenia ogólne;
- 2) ustala się zakaz zabudowy.

**§ 27. 1. Wyznacza się teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZI1.**

2. Przeznaczenie podstawowe- teren zieleni izolacyjna.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 90%.

**§ 28. 1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone symbolami: ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZL8, ZL9, ZL10, ZL11, ZL12, ZL13.**

2. Przeznaczenie podstawowe - tereny lasów.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia towarzyszące zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny częściowo położone są na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, dla których obowiązują ustalenia ogólne;
- 2) ustala się zakaz zabudowy.

**§ 29. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: WS1, WS2, WS3, WS4, WS5.**

2. Przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) budowa urządzeń i obiektów wodnych związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz z retencją;
- 2) zieleń urządzona przyrodna.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) nakaz zachowania ochrony istniejących elementów zieleni, dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków wodnych;

2) zakaz:

- a) wykonywania czynności mogących utrudnić ochronę przed powodzią,
- b) wszelkich zmian użytkowania terenów, składowania materiałów i wykonywania innych robót, z wyjątkiem związanych z regulacją i utrzymywaniem wód i budowli ochronnych,
- c) uszkodzania umocnień.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Całkowity zakaz zabudowy w tym ogrodzeń, za wyjątkiem urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem cieków wodnych.

**§ 30. 1. Wyznacza się tereny:**

- 1) oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDz1, KDz2, KDz3, KDz4, KDz5** o przeznaczeniu podstawowym – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) oznaczony na rysunku planu symbolem **KDII** o przeznaczeniu podstawowym – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 3) oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDd1, KDd2** o przeznaczeniu podstawowym – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Szerokość dróg zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustalonymi o parametrze:

- 1) do 40m dla terenów oznaczonych symbolami: **KDz1, KDz2, KDz3, KDz4, KDz5**;
- 2) do 30m dla terenu oznaczonego symbolem **KDII**;
- 3) do 25m dla terenów oznaczonych symbolami: **KDd1, KDd2**; z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny częściowo położone są na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, dla których obowiązują ustalenia ogólne;

2) ustala się zakaz zabudowy.

**§ 31. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDW1, KDW2.1, KDW2.2, KDW2.3, KDW2.4, KDW2.5.**

2. Przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne.

3. Ustala się szerokość dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi na rysunku planu o parametrze do 20m z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) tereny częściowo położone są na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, dla których obowiązują ustalenia ogólne;

2) ustala się zakaz zabudowy.

#### **Rozdział 4.**

**§ 32.** Plan ustala stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. o wysokości:

1) 5% dla terenów oznaczonych symbolami: UP, US, ZP;

2) 20% dla pozostałych terenów.

#### **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

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

**§ 34.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Żarowie

z dnia 25 maja 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag 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 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Żarowie nie przyjmuje rozstrzygnięć w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Siedlimowice, gmina Żarów, ze względu na brak przedmiotowych uwag.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Siedlimowice, 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 2022 r. poz. 503 ze zm. ) Rada Miejska w Żarowie określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.):

- 1) budowa sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury oraz na terenach innych za zgodą właścicieli:
  - a) wodociągowych,
  - b) kanalizacji sanitarnej,
  - c) kanalizacji deszczowej.

**§ 2.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 ze zm.), przy czym:

- 1) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok;
- 2) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy dróg oraz uzbrojenia pozostającego w gestii gminy) i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Żarowie  
z dnia 25 maja 2023 r.

**Zbiór danych przestrzennych.**

Rada Miejska w Żarowie na podstawie art.67a ust.3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla zmiany planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.



## Uzasadnienie

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego i dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Siedlimowice, gmina Żarów, stanowiąc realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 pkt 14 oraz 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), a także zobowiązań wynikających z uchwały nr XXX/234/2021 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 27 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do opracowania w/w planu.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią w art. 20 ust. 1., że: „*plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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*”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obręb Siedlimowice.

W obszarze opracowania obowiązują następujące akty prawa miejscowego, uchwały Rady Miejskiej w Żarowie:

1)NR XXXIX/238/2005 z dnia 30 czerwca 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Siedlimowice II”, gmina Żarów;

2)NR XLI/192/2009 z dnia 10 marca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Siedlimowice, gmina Żarów;

3)NR VIII/74/2015 z dnia 28 maja 2015 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla linii 400 kV w obrębach: Wierzbna, Bożanów, Kalno, Gołaszyce i Siedlimowice w gminie Żarów.

Projekt planu przed przedłożeniem go Radzie Miejskiej w Żarowie do uchwalenia poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.).

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Świdnicy. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie i uzgodnienia w/w organów.

W terminie od 1 grudnia 2022 r. do 21 grudnia 2022 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu. W dniu 7 grudnia 2022r odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 4 stycznia 2023r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły uwagi. Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko wpłynęły dwie uwagi i wnioski.

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587 ze zm.).

Obszar objęty zmianą planu obejmuje grunty w obszarze wiejskim gminy Żarów i dotyczy wsi Siedlimowice. W związku ze zmianami użytkowania oraz przeznaczeniem gruntów rolnych na nierolne, było wymagane uzyskanie zgody, o której mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgoda ta została wydana decyzją nr DNI.tr.602.276.2022 z dnia 08 listopada 2022 r wydaną przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Głównym zadaniem planu jest zmiana obowiązujących planów w granicach administracyjnych obrębu oraz dostosowanie ich ustaleń do obowiązujących przepisów prawa.

Rada Miejska w Żarowie stwierdziła, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów, przyjętego uchwałą nr XXIV/183/2020 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 19 listopada 2020 r., „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów”.

Plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

1. Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do istniejącej zabudowy położonej w bezpośrednim sąsiedztwie planowanych terenów.

2. Plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami. W obszarze opracowania występują:

1) obszary:

a) szczególnego zagrożenia powodzią Q10%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,

b) szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,

c) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, zagrożenia powodzią Q02%;

2) obszary górnicze:

a) Siedlimowice KD 368 324- Zniesiony,

b) Siedlimowice I KD 169 216 - Zniesiony,

c) Siedlimowice I KD 132 095,31 – Aktualny;

3) tereny górnicze:

a) Siedlimowice KD 927 963 -Zniesiony,

b) Siedlimowice I KD 1 850 154 - Zniesiony,

c) III Siedlimowice I KD 1 850 781,77 -Aktualny;

4) złoża:

a) Siedlimowice WB 473 Węgle brunatne - złożo rozpoznane szczegółowo

b) Siedlimowice KD 1043 Kamienie drogowe i budowlane - eksploatacja złoża zaniechana

c) Siedlimowice I KD 9521 Kamienie drogowe i budowlane - złożo eksploatowane / zagospodarowane,

d) Mrowiny KD 1045 Kamienie drogowe i budowlane - złożo rozpoznane szczegółowo,

e) Pożarysko-Łom W KD 6446 Kamienie drogowe i budowlane - złożo eksploatowane okresowo;

5) obiekty i obszary przyrodniczo cenne podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary siedlisk przyrodniczych.

3. Na obszarze objętym planem występują budynki zakwalifikowane jako zabytki, natomiast nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony. Plan ustanawia ochronę dziedzictwa kulturowego poprzez narzucenie wymogów adekwatnych do w/w uwarunkowań, ustala także zasady postępowania wobec potencjalnych znalezisk archeologicznych. W obszarze opracowania występują zabytki nieruchome wpisane do wykazu zabytków GEZ (Gminnej Ewidencji Zabytków) WEZ (Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków) oraz do rejestru. Kształtowanie nowo realizowanej zabudowy zostało ustalone w nawiązaniu do cech zabudowy istniejącej. Przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów, w dalszych procesach, w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań.

5. Plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez zachowanie struktury osadniczej miejscowości. Ten sposób planowania przeciwdziała jej rozproszeniu oraz minimalizuje długości dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.

6. Dokument uwzględnia prawo własności oraz uwzględnia także interes publiczny i potrzeby mieszkańców, wyznaczając poszczególne tereny jako: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej –MN, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej– MN/U, tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i aktywności

gospodarczej – RM/MP, tereny usług publicznych – UP, teren sportu i rekreacji – US, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej –P/U, tereny eksploatacji powierzchniowej- PE, teren zabudowy zagrodowej –RM, tereny rolnicze –R, tereny zieleni urządzonej– ZP, tereny zieleni izolacyjnej – ZI; tereny lasów– ZL, tereny wód powierzchniowych śródlądowych –WS, tereny dróg publicznych klasy zbiorczej –KDz, tereny dróg publicznych klasy lokalnej –KDI, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDd, tereny dróg wewnętrznych –KDW.

7.Plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia.

8.Plan chroni interes publiczny poprzez racjonalne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, a także uwzględnia zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, gdyż za interes publiczny uznane są potrzeby ochrony obszarów istotnych ze względu na walory środowiska przyrodniczego i krajobrazu (rolnicze przestrzenie otwarte) ekofizjograficzne (narażone na hałas) przed nadmierną urbanizacją. Zmiany użytkowania dotyczą pojedynczych terenów.

9.Plan nie ogranicza rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym: gospodarki wodno - ściekowej, elektroenergetyki, gazownictwa, czy urządzeń telekomunikacyjnych. Plan nie wyznacza terenów w granicach, których dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW.

10.W pracach planistycznych dla społeczności lokalnej został zapewniony udział, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną. Procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11.Plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenia ścieków oraz oświetlenia przyulicznego. Plan miejscowy nie jest dokumentem, który w bezpośredni sposób przyczyni się do zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania gmina brała pod uwagę, zarówno interes publiczny, jak i interes prywatny, starannie analizując dokumenty zgromadzone w trakcie prac planistycznych. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy, w tym stanowiska wyrażone w złożonych wnioskach. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Nowa zabudowa została rozplanowana z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturze przestrzennej zwartość i ściśle powiązanie z istniejącym zainwestowaniem. Tereny wskazane pod zabudowę zostały usytuowane w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).

Gmina Żarów przeprowadziła analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2, uchwalone uchwałą nr XLV/326/2017 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 23 listopada 2017 r., i tym samym plan został oceniony pod tym kątem, w zakresie zgodności z jej wynikami. Analiza wykazała, iż obszar opracowania procedowany jest w ramach zadań bieżących związanych z dostosowaniem aktów prawa miejscowego do wymagań ustawowych. W związku z powyższym należy przyjąć, że realizacja planu jest zgodna z przedmiotową analizą.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1.W strukturze własności gruntów w obszarze planu dominują grunty osób fizycznych.

2.Plan zachowuje tereny przeznaczonych dla realizacji celów publicznych, natomiast nie wyznacza nowych terenów pod drogi publiczne w związku, z czym na gminie nie będzie spoczywał obowiązek wykupu terenów niezbędnych pod te inwestycje. W zakresie zmian przeznaczenia dokonywanych planem wykazano pojedyncze uzupełnienia już istniejących struktur przestrzennych.

3. W obszarze planu występują grunty prywatne, zatem wystąpią okoliczności uprawniające gminę do naliczenia opłaty planistycznej.

4. Obszar objęty planem jest wyposażony w infrastrukturę techniczną w stopniu wystarczającym dla jego realizacji. Gmina będzie obciążona dodatkowymi inwestycjami jedynie w zakresie miejsc, gdzie infrastruktura będzie wymagała przebudowy lub wymiany.

5. Dochody gminy z tytułu podatków lokalnych mogą wzrosnąć w związku ze zmianami użytkowania, co może wpłynąć w istotny sposób na wymiar podatków od nieruchomości.

Uchwała niniejsza, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej w obszarze objętym planem.

Sporządziła:

Joanna Góla - Inspektor ds. gospodarki przestrzennej