UCHWAŁA NR XXII/146/2025
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE

z dnia 27 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Mrowiny, 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 2025 r. poz. 1153 – ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 – ze zm.), a także w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 – ze zm.) oraz Uchwałą Nr XLVII/378/2022 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Mrowiny, gmina Żarów, Rada Miejska w Żarowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne w zakresie obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Mrowiny, gmina Żarów, zwany dalej „planem”, 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.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) część graficzna zatytułowana „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Mrowiny, gmina Żarów”, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwana dalej „rysunkiem”;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żarowie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żarowie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

§ 2. Plan nie podejmuje ustaleń w zakresie:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

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

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) symbol, nazwa i oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenu;

6) strefa ochrony konserwatorskiej obszaru stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków;

7) obiekty wpisane do rejestru zabytków;

8) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

9) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Mrowiny;

10) strefa ochrony konserwatorskiej obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska wsi Mrowiny;

11) strefa ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego wraz z folwarkiem.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

1) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, do którego musi przylegać nie mniej niż 70% długości elewacji frontowej budynku realizowanego na podstawie niniejszego plan;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczające obszar przeznaczony pod realizację budynków i wiat, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed linię:

a) okapów, gzymsów, wykuszy, ganków i zewnętrznych warstw izolacji termicznych – maksymalnie 1,0 m,

b) balkonów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp i zadaszeń nad wejściami – maksymalnie 1,5 m,

c) zabudowy powstałej przed dniem wejścia w życie niniejszego planu;

3) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe, w szczególności z zakresu usług:

a) handlu,

b) rzemieślniczych,

c) turystyki,

d) gastronomii,

e) zdrowia i pomocy społecznej,

f) nauki i edukacji,

g) sportu i rekreacji,

h) kultury i rozrywki,

i) bezpieczeństwa i porządku publicznego,

j) biurowych i administracyjnych;

4) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;

5) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć jeden budynek, w którym można wydzielić jeden lokal mieszkalny oraz jeden lokal użytkowy o powierzchni użytkowej zawierającej się w przedziale od 30% do 50% powierzchni całkowitej budynku;

6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;

7) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;

8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

9) **sieciach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ropociągowe, ciepłownicze, elektroenergetyczne oraz telekomunikacyjne wraz z ich elementami towarzyszącymi.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru

§ 5. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN**,

19MN, **20MN**, **21MN**, **22MN**, **23MN**, **24MN**, **25MN**, **26MN**, **27MN**, **28MN**, **29MN**, **30MN**, **31MN**, **32MN**, **33MN**, **34MN**, **35MN**, **36MN**, **37MN**, **38MN**, **39MN**, **40MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN-U**, **2MN-U**, **3MN-U**, **4MN-U**, **5MN-U**, **6MN-U**, **7MN-U**, **8MN-U**, **9MN-U**, **10MN-U**;

3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN-MW**;

4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW**, **2MW**, **3MW**, **4MW**;

5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW-U**, **2MW-U**, **3MW-U**;

6) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U**, **3U**, **4U**, **5U**, **6U**;

7) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US**;

8) teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UR**;

9) teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-P**;

10) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**;

11) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **13KDD**, **14KDD**, **15KDD**, **16KDD**;

12) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR**, **9KR**, **10KR**, **11KR**, **12KR**, **13KR**, **14KR**, **15KR**, **16KR**, **17KR**, **18KR**, **19KR**, **20KR**, **21KR**, **22KR**, **23KR**, **24KR**, **25KR**, **26KR**, **27KR**, **28KR**, **29KR**, **30KR**;

13) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KP**;

14) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KKK**, **2KKK**;

15) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **1I**, **2I**, **3I**, **4I**;

16) tereny gruntów ornych oraz upraw, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RNR**, **2RNR**, **3RNR**, **4RNR**, **5RNR**, **6RNR**, **7RNR**, **8RNR**, **9RNR**, **10RNR**, **11RNR**, **12RNR**, **13RNR**, **14RNR**, **15RNR**, **16RNR**, **17RNR**, **18RNR**, **19RNR**, **20RNR**, **21RNR**, **22RNR**, **23RNR**, **24RNR**, **25RNR**, **26RNR**;

17) teren łąk i pastwisk, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RNL**;

18) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RZM**, **2RZM**, **3RZM**, **4RZM**, **5RZM**, **6RZM**, **7RZM**, **8RZM**, **9RZM**, **10RZM**, **11RZM**, **12RZM**, **13RZM**;

19) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS**, **2WS**, **3WS**, **4WS**, **5WS**, **6WS**, **7WS**;

20) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS-ZP**;

21) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1L**, **2L**, **3L**, **4L**, **5L**, **6L**, **7L**, **8L**, **9L**;

22) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZN**;

23) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP**, **2ZP**;

24) teren cmentarza zamkniętego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1CZ**.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy, jej funkcji, gabarytów, geometrii dachu oraz prowadzenia przy niej robót budowlanych;

2) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) kondygnacji podziemnych,

b) ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, dojść i dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy, niewyznaczonych na rysunku planu,

c) budynków bezpośrednio przy granicy sąsiednich działek lub w odległości 1,5 m od ich granicy w miejscach, w których pozwalają na to wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 150 kW oraz urządzeń innych niż wolnostojące, zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach **U** i **U-P**;

4) nakaz stosowania na elewacjach kolorów o niskiej intensywności, niepowodujących nadmiernej ekspozycji budynku w krajobrazie;

5) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy trapezowej i fałdowej oraz okładzin typu „siding”;

6) zasady rozbudowy istniejącej zabudowy:

a) dla budynku z dachem stromym: rozbudowa winna być kryta dachem stromym o nachyleniu połaci jak w budynku podlegającym rozbudowie, z tolerancją do 20% jednak nie większym niż 40°,

b) dla budynku z dachem płaskim: rozbudowa winna być kryta dachem płaskim,

c) dla budynku z dachem mansardowym: rozbudowa winna być kryta dachem mansardowym lub stromym, dwu lub wielospadowym,

d) bez względu na geometrię dachu dopuszcza się rozbudowę zwieńczoną tarasem użytkowym kondygnacji powyżej rozbudowy,

e) w przypadku realizacji rozbudowy wzdłuż granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy w granicach od 20° do 45°,

f) dopuszcza się zachowanie wysokości istniejącego budynku nawet gdy przekracza ona wielkości wskazane w ustaleniach szczegółowych,

g) elewacje (proporcje podziałów, materiały wykończeniowe, stolarka okienna i drzwiowa) powinny nawiązywać do elewacji istniejącego budynku, dopuszcza się odstąpienie od tego warunku jeżeli zmiana elewacji następuje na całym obiekcie, łącznie z istniejącym;

7) zasady nadbudowy istniejącej zabudowy:

a) dopuszczalna wysokość: zgodna z ustaleniami szczegółowymi,

b) geometria dachu: zgodna z ustaleniami szczegółowymi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej, kolejowej oraz drogowej;

2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko na terenach **U**, **U-P** i **KKK**;

3) zakaz lokalizacji:

a) usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) elektrowni wiatrowych,

c) spalarni odpadów,

d) biogazowni;

4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

5) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami o odpadach;

6) zachowanie pomników przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) Dąb szypułkowy (*Quercus robur*) – PL.ZIPOP.1393.PP.0219083.2220323,

b) Dąb szypułkowy (*Quercus robur*) – PL.ZIPOP.1393.PP.0219083.2220322,

c) Dąb szypułkowy (*Quercus robur*) – PL.ZIPOP.1393.PP.0219083.2220321,

d) Dąb szypułkowy (*Quercus robur*) – PL.ZIPOP.1393.PP.0219083.2522;

7) nakaz zachowania istniejącego systemu melioracji z dopuszczeniem jego przebudowy pod warunkiem utrzymania ciągłości jego funkcjonowania;

8) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;

9) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach:

a) **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MN-MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

d) **MN-U** i **MW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

e) **UR** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

f) **RZM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

g) **US**, **ZP** i **WS-ZP** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

10) w granicach strefy ochronnej od granicy obszaru kolejowego nakaz stosowania szczególnych zasad ochrony przed hałasem zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) nakaz zapewnienia standardów jakości środowiska w granicach terenu inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) pałac w Mrowinach – decyzja nr A/4418/604/Wł z dnia 30.11.1975 r.,

b) park pałacowy w Mrowinach – decyzja nr A/4419/722/Wł z dnia 17.02.1979 r.;

2) ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu;

3) strefy ochrony konserwatorskiej ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

a) historycznego układu ruralistycznego wsi Mrowiny,

b) obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska wsi Mrowiny,

c) obszaru stanowiska archeologicznego – AZP 11/1/83-24,

d) obszaru zespołu pałacowo-parkowego z folwarkiem;

4) dla obszaru parku wskazanego w pkt 1 lit. b oraz strefy wymienionej w pkt 3 lit d:

a) zakaz dokonywania wtórnych podziałów działek,

b) nakaz zachowania historycznych ciągów komunikacyjnych oraz ich nawierzchni, z możliwością ich rekonstrukcji w formie odtworzenia,

c) nakaz zachowania historycznej zieleni komponowanej z możliwością jej odtworzenia w oparciu o historyczną ikonografię,

d) zakaz lokalizacji obiektów ahistorycznych i nowych form przestrzennych niezgodnych z historycznym charakterem założenia,

e) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych z dopuszczeniem rekonstrukcji obiektów historycznych, projektowanych z zachowaniem ich pierwotnej bryły, formy i materiałów wykończeniowych,

f) nakaz zachowania przebiegu oraz form historycznych wygrodzeń i murów,

g) zakaz stosowania jako materiału wykończeniowego blachy falistej i trapezowej;

5) dla obiektów wskazanych w pkt 2:

a) nakaz zachowania historycznych detali architektonicznych,

b) nakaz zachowania lub odtworzenia historycznej bryły budynków, kształtu i geometrii dachu oraz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych,

c) nakaz zachowania kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,

d) zakaz stosowania nowoczesnych pokryć dachowych w formie blachy,

e) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków na wyeksponowanych elewacjach frontowych,

f) zakaz zewnętrznego docieplania elewacji budynków z zachowanym detalem architektonicznym lub wykonanych z cegły;

6) w granicach strefy wskazanej w pkt 3 lit. a:

a) nakaz zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg i ulic oraz linie zabudowy,

b) zakaz wprowadzania nowych przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły zabudowy,

c) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, form pokrycia dachowego i kształtowania elewacji oraz nawiązywanie nowej zabudowy do lokalnej tradycji architektonicznej,

d) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorystyce czerwonej oraz zakaz stosowania pokryć wykonanych z blachy falistej, trapezowej oraz blachodachówki,

e) zakaz montażu urządzeń technicznych na dachach o wyraźnej ekspozycji;

7) w granicach stref wskazanych w pkt 3 lit. b i c nakaz przeprowadzania badań archeologicznych podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) obowiązek postępowania z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych, prac ziemnych lub odkrytych przypadkowo, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie granic i sposobów 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 ustala się zachowanie granic i uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla:

1) złoża surowców kaolinowych „Andrzej” (nr 1104);

2) złoża surowców kaolinowych „Antoni” (nr 1102);

3) złoża surowców kamieni łamanych i blocznych „Mrowiny” (nr 1045);

4) złoża kamieni łamanych i blocznych „Mrowiny I” (nr 8470);

5) złoża kamieni łamanych i blocznych „Mrowiny II” (nr 13757);

6) złoża kamieni łamanych i blocznych „Mrowiny III” (nr 14379);

7) terenu górniczego „Siedlimowice III”.

§ 10. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;

2) minimalną powierzchnię działki na terenach:

a) **MN**, **MN-U**, **MN-MW**, **MW**, **MW-U**: 800 m^2,

b) **U**, **US**, **UR**, **U-P**: 2000 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75° do 115°.

§ 11. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych na terenach:

1) **MN**, **MN-U**, **MN-MW**, **MW**, **MW-U**: 800 m^2,

2) **U**, **US**, **UR**, **U-P**: 2000 m^2.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w ust. 1 dla danego terenu w przypadku:

1) regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, uregulowania stanów prawnych oraz poszerzenia dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

3) wydzielania niezbędnych dojść i dodatkowych dróg wewnętrznych, stanowiących dojazdy, innych niż określone na rysunku planu.

3. W zakresie nowo wydzielonych dróg wewnętrznych, stanowiących dojazdy ustala się:

1) minimalną szerokość: 6,0 m;

2) w przypadku nieprzelotowego zakończenia, obowiązek wykonania placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na zjazdach na drogi publiczne, obowiązek stosowania narożnych ścięć o wymiarach nie mniejszych niż 5,0 m x 5,0 m.

4. Dla ciągów pieszych i pieszo-rowerowych niebędących dojazdami ustala się minimalną szerokość: 1,5 m.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:

a) napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasami technologicznymi o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii), wyznaczonymi na rysunku planu,

b) gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN150 PN 1,6 MPa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 40,0 m (po 20,0 m od osi gazociągu), wyznaczoną na rysunku planu;

2) w granicach pasów technologicznych wskazanych w pkt 1 lit. a zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności o wysokości powyżej 3,0 m oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym, a także obowiązek wykonania pasa wycinki podstawowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w granicach strefy kontrolowanej wskazanej w pkt 1 lit. b zakaz:

a) wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania,

b) sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 2,0 m licząc od osi gazociągu do pnia drzewa;

4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów ustaleń wynikających z lokalizacji terenów zamkniętych kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) strefę ochronną od granicy obszaru kolejowego, w której obowiązuje nakaz uwzględnienia szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu, a także zasad lokalizacji zieleni, w tym drzew i krzewów, obejmujących nakazy, zakazy oraz ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego mające na celu zapewnienie eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) nakaz realizacji stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, wyłącznie w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:

a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,

b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej,

c) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy w zabudowie produkcyjnej,

d) 1 stanowisko postojowe dla każdego terenu infrastruktury technicznej;

2) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 1;

3) zakaz realizacji stanowisk postojowych dla samochodów w formie garaży wolnostojących i wiat na terenach **MW** i **MW-U**.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;

3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

4) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych i zbiorowych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,

5) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,

7) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do odprowadzania ścieków komunalnych;

8) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni do oczyszczania ścieków;

9) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

11) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz;

12) zaopatrzenie w ciepło wytwarzanie z indywidualnych lub grupowych źródeł, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

13) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z energii elektrycznej lub urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

15) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 15. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN**, **19MN**, **20MN**, **21MN**, **22MN**, **23MN**, **24MN**, **25MN**, **26MN**, **27MN**, **28MN**, **29MN**, **30MN**, **31MN**, **32MN**, **33MN**, **34MN**, **35MN**, **36MN**, **37MN**, **38MN**, **39MN**, **40MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) usług podstawowych realizowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) budynków pomocniczych i wiat,

c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;

4) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,8;

5) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 1,2;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

8) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10,0 m,

b) dla budynków pomocniczych i wiat nie więcej niż 7,0 m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 9,0 m;

9) stosowanie dachów stromych;

10) dopuszczenie stosowania dachów płaskich dla budynków pomocniczych i wiat;

11) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 16. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-U**, **2MN-U**, **3MN-U**, **4MN-U**, **5MN-U**, **6MN-U**, **7MN-U**, **8MN-U**, **9MN-U**, **10MN-U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) lokalizację budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, z uwzględnieniem §8 pkt 4 lit. e;

4) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,8;

5) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 1,2;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

8) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10,0 m,

b) dla budynków pomocniczych i wiat nie więcej niż 7,0 m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 9,0 m;

9) stosowanie dachów stromych;

10) dopuszczenie stosowania dachów płaskich dla budynków pomocniczych i wiat;

11) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 17. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MN-MW** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) usług podstawowych realizowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) usług podstawowych realizowanych na pierwszej kondygnacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

c) budynków pomocniczych i wiat,

d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) nadziemną intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: od 0,0 do 0,8,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: od 0,0 do 1,2;

4) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1,2,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,4;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

7) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10,0 m,

b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12,0 m,

c) dla budynków pomocniczych i wiat nie więcej niż 7,0 m,

d) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 9,0 m;

8) stosowanie dachów stromych lub płaskich;

9) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 18. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW**, **2MW**, **3MW**, **4MW** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) usług podstawowych realizowanych na pierwszej kondygnacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wiat;

3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,2;

4) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 1,4;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

7) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12,0 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 9,0 m;

8) stosowanie dachów stromych lub płaskich;

9) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 19. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW-U**, **2MW-U**, **3MW-U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wiat;

3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,2;

4) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 1,4;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

7) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12,0 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 9,0 m;

8) stosowanie dachów stromych lub płaskich;

9) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 20. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U** – **6U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenów: tereny usług;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,2;

4) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 1,4;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

7) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12,0 m,

b) dla budynków pomocniczych i wiat nie więcej niż 7,0 m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 9,0 m;

8) stosowanie dachów stromych lub płaskich;

9) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 21. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1US** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,5;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;

6) maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;

7) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

8) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 22. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1UR** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenu: teren usług kultu religijnego;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,2;

4) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 1,4;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

7) maksymalną wysokość zabudowy: 18,0 m;

8) stosowanie dachów stromych;

9) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 23. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U-P** ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zakaz lokalizacji usług nauki, edukacji, kultu religijnego oraz bezpieczeństwa i porządku publicznego;

4) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,5;

5) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 2,0;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;

8) maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m;

9) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

10) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 24. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) stanowisk postojowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 12,0 m;

3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

4) sytuowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **13KDD**, **14KDD**, **15KDD**, **16KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg dojazdowych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) stanowisk postojowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 12,0 m;

3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

4) sytuowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR**, **9KR**, **10KR**, **11KR**, **12KR**, **13KR**, **14KR**, **15KR**, **16KR**, **17KR**, **18KR**, **19KR**, **20KR**, **21KR**, **22KR**, **23KR**, **24KR**, **25KR**, **26KR**, **27KR**, **28KR**, **29KR**, **30KR** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) stanowisk postojowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 12,0 m;

3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

4) w zakresie zagospodarowania pasa drogowego – przekrój jednojezdniowy dwupasowy lub ciąg pieszo-jezdny.

§ 27. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KKK**, **2KKK** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny komunikacji kolejowej;

2) zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1I**, **2I**, **3I**, **4I** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny infrastruktury technicznej;

2) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,2;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;

5) maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m;

6) stosowanie dachów stromych lub płaskich;

7) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych, a także przez tereny sąsiednie.

§ 30. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RNR**, **2RNR**, **3RNR**, **4RNR**, **5RNR**, **6RNR**, **7RNR**, **8RNR**, **9RNR**, **10RNR**, **11RNR**, **12RNR**, **13RNR**, **14RNR**, **15RNR**, **16RNR**, **17RNR**, **18RNR**, **19RNR**, **20RNR**, **21RNR**, **22RNR**, **23RNR**, **24RNR**, **25RNR**, **26RNR** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny gruntów ornych oraz upraw;

2) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie zalesiania gruntów o niższych klasach bonitacyjnych;

4) zakaz lokalizacji budynków;

5) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 31. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1RNL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren łąk i pastwisk;

2) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie zalesiania gruntów o niższych klasach bonitacyjnych;

4) zakaz lokalizacji budynków;

5) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 32. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RZM**, **2RZM**, **3RZM**, **4RZM**, **5RZM**, **6RZM**, **7RZM**, **8RZM**, **9RZM**, **10RZM**, **11RZM**, **12RZM**, **13RZM** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) budynków inwentarskich związanych z produkcją rolną oraz budowli rolniczych,

c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,2;

4) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 1,4;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

7) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10,0 m,

b) dla budynków pomocniczych i wiat nie więcej niż 7,0 m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych, budynków i budowli rolniczych nie więcej niż 15,0 m;

8) stosowanie dachów stromych;

9) dopuszczenie stosowania dachów płaskich dla budynków pomocniczych, inwentarskich oraz wiat;

10) powierzchnię nowo wydzielonej działki zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podziału gruntów rolnych;

11) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 33. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS**, **2WS**, **3WS**, **4WS**, **5WS**, **6WS**, **7WS** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych;

3) zakaz lokalizacji budynków, z wyłączeniem budynków stanowiących elementy budowli wodnych, o których mowa w pkt 2.

§ 34. Na terenie oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS-ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) urządzeń rekreacji plenerowej, placów gier i zabaw dla dzieci, wiat oraz ścieżek i kładek pieszo-rowerowych,

b) budowli i urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych,

c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

5) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla obiektów urządzeń rekreacji plenerowej oraz wiat nie więcej niż 6,0 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 9,0 m;

6) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 35. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1L**, **2L**, **3L**, **4L**, **5L**, **6L**, **7L**, **8L**, **9L** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny lasów;

2) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 36. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budowli i urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 9,0 m;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%;

5) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych, a także przez tereny sąsiednie.

§ 37. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP**, **2ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) urządzeń rekreacji plenerowej, placów gier i zabaw dla dzieci, wiat oraz ścieżek i kładek pieszo-rowerowych,

b) budowli i urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych,

c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

5) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla obiektów urządzeń rekreacji plenerowej oraz wiat nie więcej niż 6,0 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 9,0 m;

6) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 38. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1CZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren cmentarza zamkniętego;

2) zakaz lokalizacji zabudowy;

3) dostępność komunikacyjną z przyległego terenu drogi publicznej.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 39. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

1) dla terenów **MN**, **MN-U**, **MN-MW**, **MW**, **MW-U**, **U**, **US**, **UR**, **U-P**, **RZM**: 30%;

2) dla pozostałych terenów: 0,1%.

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

§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żarowie

Marcin Perzyński

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXII/146/2025

Rady Miejskiej w Żarowie

z dnia 27 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żarowie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 – ze zm.) Rada Miejska w Żarowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.

3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.

4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonymi w planie, finansowanie to odbywać się będzie poprzez:

1) Wydatki z budżetu gminy;

2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:

   a) dotacji unijnych,

   b) dotacji samorządu województwa,

   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

   d) kredytów i pożyczek bankowych,

   e) innych środków zewnętrznych;

3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXII/146/2025

Rady Miejskiej w Żarowie

z dnia 27 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żarowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Mrowiny, 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 2024 r. poz. 1130 – ze zm.), Rada Miejska w Żarowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi:

Wnoszę o zmianę przeznaczenia całej działki nr 268, obręb Mrowiny, jednostka ewidencyjna 021908_5 Żarów – na teren przeznaczony pod zabudowę wielorodzinną i jednorodzinną.

W miejscowości Mrowiny przy ul. Wojska Polskiego 16, 35, 37 i 39 znajdują się budynki o charakterze zabudowy wielorodzinnej, co potwierdza zasadność takiego przeznaczenia terenu również dla działki nr 268.

Do niniejszego pisma załączam fotografie dokumentujące istniejącą zabudowę wielorodzinną w bezpośrednim sąsiedztwie.

Uwaga dotyczy: dz. nr 268, obręb Mrowiny

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Plan miejscowy dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej działki, jednak nie przewiduje możliwości realizacji nowej zabudowy tego typu.

Działka nr 268 położona jest w centralnej części historycznego układu ruralistycznego wsi Mrowiny, który charakteryzuje się przewagą zabudowy jednorodzinnej oraz zagrodowej, o niewielkiej skali i wysokości. Wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tym terenie prowadziłoby do znaczącego zwiększenia intensywności zagospodarowania oraz zmiany skali i charakteru przestrzeni, co byłoby sprzeczne z zasadami ochrony ładu przestrzennego i potrzebą zachowania czytelności historycznego układu osadniczego.

Zabudowa wielorodzinna, ze względu na większą wysokość, kubaturę i intensywność użytkowania, mogłaby ponadto wywoływać negatywne oddziaływania na nieruchomości sąsiednie, w szczególności w obszarze zabudowy jednorodzinnej.

Istniejące budynki wielorodzinne w sąsiedztwie działki nr 268 pochodzą z wcześniejszych etapów rozwoju miejscowości i stanowią element stanu zastanego. Kształtowanie nowej zabudowy na obszarze objętym planem powinno jednak następować zgodnie z aktualnymi założeniami polityki przestrzennej gminy, właściwymi dla terenów o charakterze wiejskim, a nie poprzez powielanie dawnych przekształceń, które nie odpowiadają współczesnym zasadom zrównoważonego rozwoju.

Autopoprawka
do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Mrowiny, gmina Żarów

W projekcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Mrowiny, gmina Żarów, zmienia się:

1) Pkt 20 uzasadnienia o brzmieniu:

„20) Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, do dnia 26 listopada 2025 r., nie wniesiono uwag."

otrzymuje brzmienie:

„Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, tj. do dnia 26 listopada 2025 r., wniesiono jedną uwagę.
Burmistrz Miasta Żarów złożoną uwagę rozstrzygnął w ustawowym terminie."

2) § 1 załącznika nr 2 o brzmieniu:

„§ 1 Wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w terminie od dnia 22 października 2025 r. do dnia 12 listopada 2025 r. W ustawowym terminie tj. do dnia 26 listopada 2025 r. nie wpłynęła żadna uwaga. W związku z czym Rada Miejska w Żarowie nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag."

otrzymuje brzmienie:

„§ 1 **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna

Treść uwagi:
Wnoszę o zmianę przeznaczenia całej działki nr 268, obręb Mrowiny, jednostka ewidencyjna 021908_5 Żarów – na teren przeznaczony pod zabudowę wielorodzinną i jednorodzinną.
W miejscowości Mrowiny przy ul. Wojska Polskiego 16, 35, 37 i 39 znajdują się budynki o charakterze zabudowy wielorodzinnej, co potwierdza zasadność takiego przeznaczenia terenu również dla działki nr 268.
Do niniejszego pisma załączam fotografie dokumentujące istniejącą zabudowę wielorodzinną w bezpośrednim sąsiedztwie.

Uwaga dotyczy: dz. nr 268, obręb Mrowiny

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Plan miejscowy dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej działki, jednak nie przewiduje możliwości realizacji nowej zabudowy tego typu.
Działka nr 268 położona jest w centralnej części historycznego układu ruralistycznego wsi Mrowiny, który charakteryzuje się przewagą zabudowy jednorodzinnej oraz zagrodowej, o niewielkiej skali i wysokości. Wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tym terenie prowadziłoby do znaczącego zwiększenia intensywności zagospodarowania oraz zmiany skali i charakteru przestrzeni, co byłoby sprzeczne z zasadami ochrony ładu przestrzennego i potrzebą zachowania czytelności historycznego układu osadniczego.

Zabudowa wielorodzinna, ze względu na większą wysokość, kubaturę i intensywność użytkowania, mogłaby ponadto wywoływać negatywne oddziaływania na nieruchomości sąsiednie, w szczególności w obszarze zabudowy jednorodzinnej.

Istniejące budynki wielorodzinne w sąsiedztwie działki nr 268 pochodzą z wcześniejszych etapów rozwoju miejscowości i stanowią element stanu zastanego. Kształtowanie nowej zabudowy na obszarze objętym planem powinno jednak następować zgodnie z aktualnymi założeniami polityki przestrzennej gminy, właściwymi dla terenów o charakterze wiejskim, a nie poprzez powielanie dawnych przekształceń, które nie odpowiadają współczesnym zasadom zrównoważonego rozwoju.”

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU MROWINY, GMINA ŻARÓW

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXII/146/2025
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE Z DNIA 27 LISTOPADA 2025 ROKU

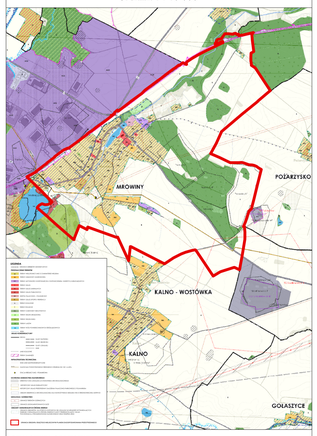
SKALA 1 : 1000
1 cm - 10 m

0 40 80 160 240 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 (STREFA 5)
ŹRÓDŁO MAPY ZASADNICZEJ W WERSJI WEKTOROWEJ:
STAROSTA ŚWIDNICKI
LICENCJA NR GKVII.4030.3.41.2024_0219_P

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻARÓW

SKALA 1 : 10 000



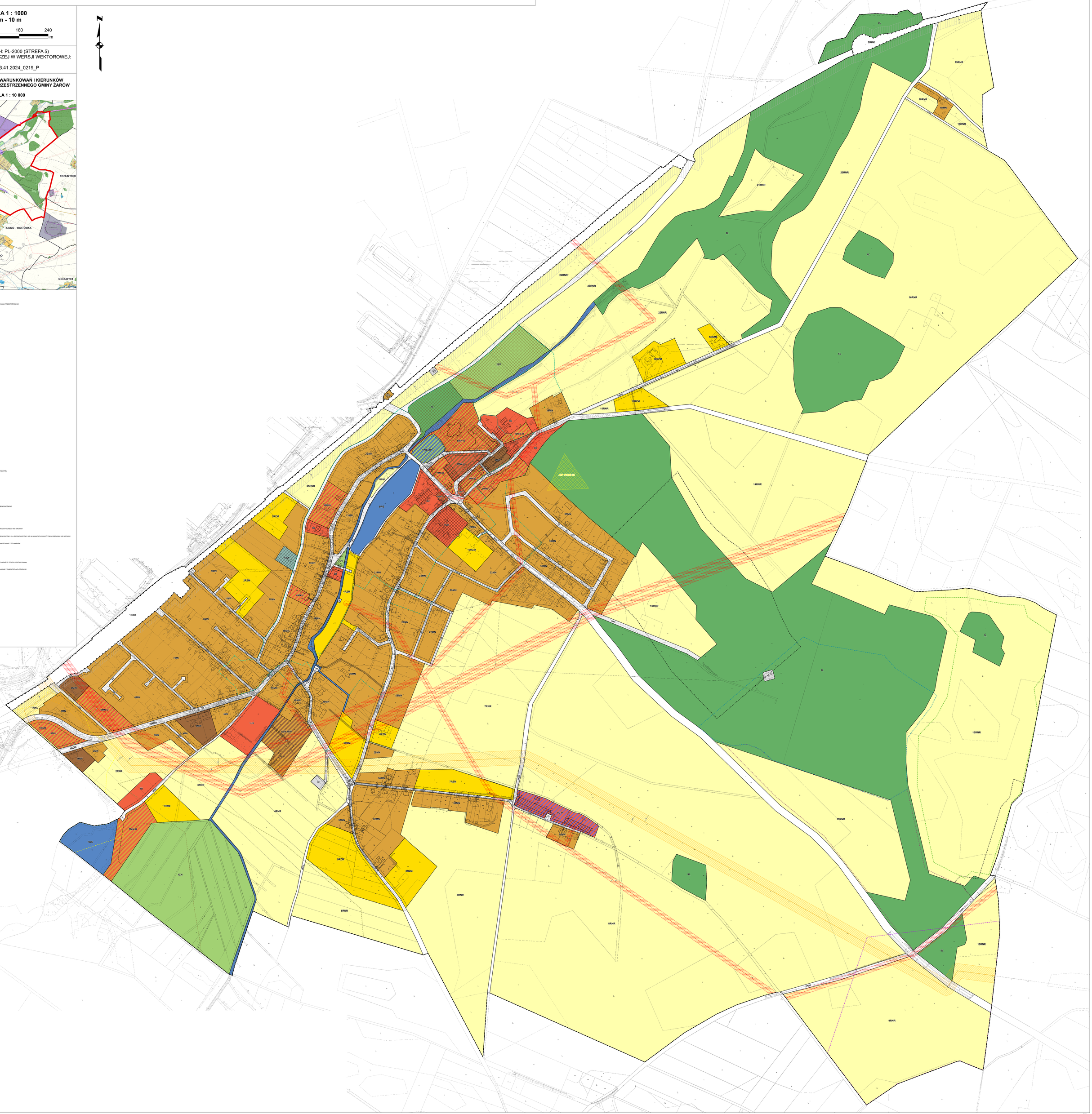
OZNACZENIA GRAFICZNE

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- OBSZAR OBEJMUJĄCY OBSZESZCZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- A – A — OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- A – A — NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- MN/MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- U TERENY USŁUG
- U-S TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- U-R TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- U-P TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI
- KDZ TERENY DROGI ZBIORCZEJ
- KDD TERENY DROGI DOJAZDOWYCH
- KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KP TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- KKX TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- I TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- ENR TERENY OKŁADÓW ORNYCH ORAZ UPRAW
- ENL TERENY LĄK I PASTWISK
- RZM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- WS-ZN TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- L TERENY LASÓW
- ZN TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- CZ TERENY CMENTARZA ZNANEGO TEGO
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OBSZARU STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO LUB ŚLADÓW W OBRĘBIE EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBSZARY UJĘTE W OBRĘBIE EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WIS MROWINY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OBSZARU OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ I DLA ZNEZKOWICZNEJ WIS W GRANICACH NOWOŻYTNEGO SIEDLISKA WIS MROWINY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPOŁU PAŁACOWO-PARKOWEGO WRAZ Z FOLWARKIEM

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- POMNIKI PRZYRODY
- GAZOCIĄG PODWYŻSZONEGO ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DN 150 PN 1,6 MPa WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
- NADZIEMNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "SIESZLAKOWICE III"
- GRANICA ZŁOŻA SUROWCÓW KACZLANOWYCH "MROWINY"
- GRANICA ZŁOŻA SUROWCÓW KACZLANOWYCH "MROWINY"
- GRANICA ZŁOŻA KAMIENI LAMANYCH I BŁOCZKÓW "MROWINY"
- GRANICA ZŁOŻA KAMIENI LAMANYCH I BŁOCZKÓW "MROWINY 2"
- GRANICA ZŁOŻA KAMIENI LAMANYCH I BŁOCZKÓW "MROWINY 3"
- GRANICA ZŁOŻA KAMIENI LAMANYCH I BŁOCZKÓW "MROWINY 10"
- GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- STREFA OCHRONNA DO GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO
- WYMIAR WYRAŻONY W METRACH



Załącznik nr 4 do uchwały nr XXII/146/2025

Rady Miejskiej w Żarowie

z dnia 27 listopada 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

1)Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją Uchwały Nr XLVII/378/2022 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Mrowiny, gmina Żarów.

2)Procedurę planistyczną przeprowadzono z uwzględnieniem zapisów art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 – ze zm.).

3)Teren objęty opracowaniem miejscowego planu stanowi obszar o powierzchni około 490 ha.

4)Plan miejscowy sporządza się w celu umożliwienia realizacji nowych funkcji zabudowy wskazanych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów, uchwalonym Uchwałą Nr XXIV/183/2020 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 19 listopada 2020 r.

5)Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 – ze zm.), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu.

6)Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, dnia 7 sierpnia 2024 r. ukazało się ogłoszenie w prasie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Mrowiny, gmina Żarów, z możliwością składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia.

7)Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem o podjęciu uchwały i przystąpieniu do sporządzenia planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

8)Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Świdnicy.

9)Zgodnie z art. 17 pkt 4 ww. ustawy sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów oraz wnioski zgłoszone przez osoby prywatne oraz instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu, wymienione w art. 17 pkt 6 lit. a i lit. b ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

10)Ustalenia projektu planu realizują zapisy i wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – plan spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej oraz graficznej. Plan zawiera ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, linie zabudowy oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych,

b)walory architektoniczne i krajobrazowe – powyższe zagadnienie uregulowano poprzez ustalenia szczegółowe w zakresie zasad i parametrów kształtowania zabudowy,

c)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – powyższe zagadnienie uregulowano poprzez m.in.: określenie zasad gospodarowania odpadami, zasad odprowadzania ścieków i wód opadowych, zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

11)Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

12)Projekt planu miejscowego przewiduje sytuowanie nowej zabudowy przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni poprzez:

a)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego,

b)lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,

c)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,

d)lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej.

13)W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie było wymagane uzyskiwanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Wynika to z faktu, że grunty chronione, które w planie przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne, uzyskały wymaganą zgodę we wcześniej obowiązujących dokumentach planistycznych. Pozostałe chronione grunty rolne i leśne zostały przeznaczone na cele rolnicze i leśne, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82).

14)Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Żarów, uchwalonej Uchwałą Nr XLV/326/2017 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 23 listopada 2017 r., o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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.

15)Na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę skutków finansowych, zgodnie z którą realizacja założeń planu nie wpłynie negatywnie na budżet gminy. Wprowadzenie nowych funkcji na niniejszym obszarze umożliwi realizację nowych inwestycji oraz rozbudowę istniejącej zabudowy, co wpłynie pozytywnie na rozwój ekonomiczny gminy Żarów. Realizacja nowych inwestycji spowoduje wzrost podatków od nieruchomości, co będzie skutkować wpływami do budżetu gminy. Nie przewiduje się realizacji zadań własnych gminy, określonych w ust. 1 art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, które mogłyby obciążyć budżet gminy.

16)Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Żarów uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.

17)Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Żarów uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.

18)Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 22 października 2025 r. do dnia 12 listopada 2025 r.

19)Dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu odbyła się w dniu 3 listopada 2025 r.

20)Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, tj. do dnia 26 listopada 2025 r., wniesiono jedną uwagę.

Burmistrz Miasta Żarów złożoną uwagę rozstrzygnął w ustawowym terminie.

21)Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Miejskiej w Żarowie projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Mrowiny, gmina Żarów.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.