UCHWAŁA NR LI/312/2006
Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 25 maja 2006 roku

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pożarzysko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. „o samorządzie gminnym" (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku „o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym"(Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVI/223/2005 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 19.05.2005 r., Rada Miejska w Żarowie uchwala, **co następuje:**

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1
Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pożarzysko w granicach administracyjnych obrębu.

§ 2
Integralną częścią uchwały są załączniki:

1) rysunek planu w skali 1:5 000 dla części niezainwestowanej obrębu, stanowiący załącznik nr 1,
2) rysunek planu w skali 1:2 000 dla części zainwestowanej obrębu, stanowiący załącznik nr 2.

§ 3
1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczająca granicę dopuszczalnego wznoszenia budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; linia ta nie dotyczy istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały poza wyznaczoną linią zabudowy,

2) obiekty i urządzenia publiczne - obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych z zakresu:
   a) porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej
   b) zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną lub gaz, zaopatrzenia w energię cieplną, usuwania i utylizacji odpadów, odprowadzenia i oczyszczania ścieków,
   c) utrzymania dróg,
   d) usług transportu publicznego,
3) przepisy szczególne lub odrębne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
4) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu,
5) przeznaczenie dopuszczalne – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe,
6) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem lub symbolem i numerem,
7) usługi (bez określonego zakresu) – działalność z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury, opieki zdrowotnej lub weterynaryjnej, sportu, rekreacji lub wypoczynku, turystyki, obiekty kultu religijnego, a także działalność w zakresie obsługi ludności lub przedsiębiorstw,
8) zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności – lokalizacja budynku jednorodzinnego zawierającego nie więcej niż 2 mieszkania lub jedno mieszkanie i jedno pomieszczenie usługowe lub budynku wielorodzinnego zawierającego nie więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków,
9) zabudowa przemysłowa – zabudowa służąca prowadzeniu działalności gospodarczej z zakresu:
   a) produkcji, przetwórstwa lub montażu,
   b) magazynowania i składowania, w tym place składowe, hurtownie,
   c) produkcji rolnej i obsługi rolnictwa,
   d) logistyki,
   e) rzemiosła produkcyjnego i usługowego.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica opracowania,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
   3) oznaczenia przeznaczenia terenów,
   4) strefa ograniczonego użytkowania od cmentarza – strefa ochrony sanitarnej,
3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter postulatywny lub informacyjny dla oznaczeń wynikających z odrębnych przepisów:
   1) granice administracyjne powiatu,
   2) granice administracyjne obrębów wsi,
   3) linie podziału wewnętrznego,
   4) symbole określające udokumentowane stanowiska archeologiczne,
   5) obiekty o walorach kulturowych umieszczone w rejestrze zabytków,
   6) obiekty o walorach kulturowych umieszczone w gminnej ewidencji zabytków,
   7) granice terenów górniczych,
   8) numery dróg powiatowych.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru w granicach planu

§ 5

1. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
   1) Ukształtowania lub rewaloryzacji wymagają:
      a) układy przestrzenne wsi w oparciu o zasadę kontynuacji historycznego rozwoju jednostek osadniczych,
      b) hierarchiczny układ komunikacyjny stanowiący czytelny szkielet obszaru, zapewniający właściwą dostępność terenów przeznaczonych pod zainwestowanie przy równoczesnej segregacji ruchu;
      c) ciągi zabudowy lokalizowanej na obszarach wiejskich i przemysłowych, szczególnie wzdłuż ulic i dróg publicznych;

d) formy zabudowy mieszkaniowej, przemysłowej i usługowej;
e) ekspozycja obiektów reprezentacyjnych z terenów publicznych;
f) kompozycja zieleni na terenach publicznych oraz w zespołach usług z zielenią towarzyszącą;
g) ciągi zieleni stanowiące izolację przestrzenną terenów i obiektów obcych krajobrazowo lub uciążliwych;

2) Ochrony wymagają:
a) historyczne układy przestrzenne wsi,
b) tereny zwartych kompleksów leśnych i ich obrzeży, cenne zespoły przyrodniczo - krajobrazowe oraz tereny otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
c) istniejące grupy zieleni, aleje i szpalery drzew towarzyszące zabudowie oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
d) historyczne formy budynków o walorach kulturowych, wskazanych w rysunku planu;

3) Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy niniejszej uchwały zawarte w rozdziale 3.

§ 6

W zakresie ogólnych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się;

1. W obrębie zabytkowych stanowisk archeologicznych wszelkie inwestycje należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi.
2. Na całym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się:
1) ochronę obiektów o walorach kulturowych, wskazanych na rysunku planu,
2) ochrona, o której mowa w pkt. 1 polega w szczególności na zachowaniu podstawowych elementów obiektów, takich jak bryła budynku, forma dachu, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, symetryczne podziały stolarki, detale architektoniczne,
3) rozbudowa, przebudowa, remont, zmiana funkcji obiektów, o których mowa w pkt. 1 wymaga uzgodnienia właściwego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi,
4) ochroną, o której mowa w pkt. 1 obejmuje się obiekty objęte gminną lub wojewódzką ewidencją zabytków.

4) obiekt kultu religijnego wskazany na rysunku planu podlega ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 7

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, określa się granice terenów górniczych wskazane na rysunku planu, w obrębie których obowiązują przepisy ustawy prawo geologiczne i górnicze.

§ 8

1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:
   1) sieci uzbrojenia technicznego terenu w obszarze zabudowy zwartej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic,
   2) projektowane sieci uzbrojenia należy sytuować równolegle w stosunku do istniejących i planowanych linii rozgraniczających ulic, w takich poziomych i pionowych odległościach od istniejących i projektowanych elementów podziemnego i naziemnego uzbrojenia terenu, jakie przewidują obowiązujące przepisy szczególne,
   3) w przypadku realizacji sieci uzbrojenia technicznego poza liniami rozgraniczającymi ulic, należy je prowadzić równolegle do granic działek, w pasie terenu wolnym od innego istniejącego uzbrojenia,
   4) w przypadku, gdy istniejące uzbrojenie terenu prowadzone jest w sposób sprzeczny z zasadami określonymi w pkt. 1, 2 i 3 – należy dążyć do jego przełożenia, umożliwiając tym samym prawidłowe sytuowanie innych sieci,
   5) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt.1, 2, 3 i 4 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń,
   6) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem nienaruszenia warunków zabudowy, o których mowa w dziale II,
   7) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego,
   8) demontaż wszystkich istniejących nieczynnych sieci uzbrojenia terenu w przypadkach modernizacji, budowy i przebudowy układu komunikacyjnego,

9) realizacja nowych sieci odbywać się powinna po trasach zdemontowanych nieczynnych sieci, pod warunkiem zachowania zgodnych z przepisami odległości od innych elementów uzbrojenia podziemnego,

10) przebudowa istniejących i likwidacja nieczynnych sieci, kolidujących z planowanym zainwestowaniem,

11) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia, w tym ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami R o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać,

12) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM/MN, RM, MN, MN/U, P/U, US dopuszcza się realizacje urządzeń technicznych uzbrojenia związanych z obsługą tych obszarów,

13) dla realizacji urządzeń, o których mowa w ust. 11 i 12, które służą więcej niż jednemu odbiorcy dopuszcza się wydzielenia niezbędnych działek, w takim przypadku należy zapewnić dojazd do działek z dróg publicznych w formie drogi wewnętrznej lub organizacji zabudowy umożliwiającej świadczenie służebności dojazdu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,

2) budowę zbiorników wyrównawczych zapewniających utrzymanie właściwego ciśnienia w sieci rozdzielczej,

3) budowę sieci wodociągowej poprzez realizację sieci rozdzielczej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1,

4) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej w układach pierścieniowych, zapewniającej ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie p-poż,

5) wymianę sieci wodociągowej, która ze względu na zbyt małe przekroje lub zły stan techniczny nie pozwala na dostawę wody w odpowiedniej ilości i odpowiednim ciśnieniu,

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:

1) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej,

2) na obszarach nie wyposażonych w sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych systemów odprowadzenia ścieków zgodnych z obowiązującymi przepisami i normami oraz warunkami lokalnymi,
3) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,
4) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1,
5) modernizację i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej ze względu na jej stan techniczny z dostosowaniem jej przebiegu do planowanego podziału terenu i projektowanej zabudowy,
6) podczyszczenie ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zakładowych, zlokalizowanych na terenie własnym Inwestora.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
1) odprowadzenie wód opadowych do istniejącego i planowanego systemu sieci kanalizacji deszczowej, oraz do rowów melioracyjnych i rzek znajdujących się w obrębie obszaru objętego planem, na warunkach określonych przez administratora rowów i rzek,
2) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie posesji w postaci studni chłonnych, systemów rozsączających i zbiorników wodnych, przy zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania,
3) usunięcie z wód deszczowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli przekroczą one wartości określone w przepisach szczególnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, na terenie własnym inwestora,
4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt. 3,
5) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1,
6) modernizację i przebudowę sieci kanalizacji deszczowej ze względu na jej stan techniczny z dostosowaniem jej przebiegu do planowanego podziału terenu i projektowanej zabudowy,
7) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci i urządzeń melioracji szczegółowych, należy sporządzić dokumentację techniczną zawierającą sposób jej odbudowy,

8) zarurowanie melioracyjnych rowów otwartych kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez administratora rowów.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
   1) dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej, na warunkach określonych przez operatora sieci,
   2) budowę rozdzielczej sieci gazowej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1,
   3) wykorzystanie gazu do celów grzewczych,
   4) strefy ograniczonego użytkowania w sąsiedztwie sieci i urządzeń gazowych zgodnie z przepisami szczególnymi.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   1) dostawę energii elektroenergetycznej z istniejącej i planowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
   2) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych, wykonanych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu,
   3) powiązanie linii energetycznych, o których mowa w pkt. 2 z istniejącą siecią energetyczną,
   4) zakaz budowy nowych elektroenergetycznych linii napowietrznych oraz skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych w obrębie zwartej zabudowy wsi,
   5) strefy techniczne linii napowietrznych średniego napięcia po 5 m w obie strony od osi linii,
   6) w przypadku skablowania linii średniego napięcia, ustalenia pkt. 5 tracą moc,
   7) budowę dodatkowych stacji transformatorowych, nie wymienionych w pkt. 2 stosownie do potrzeb, zlokalizowanych na terenie własnym Inwestora w ilości i w rejonach lokalizacji określonych przez zarządzającego siecią stosownie do zapotrzebowania mocy,
   8) budowę nowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, których lokalizacja nie może być sprzeczna z ustaleniami niniejszego planu,
   9) dopuszcza się prowadzenie linii, o których mowa w pkt. 7 i 8 przez tereny użytkowane rolniczo,
   10) możliwość wykorzystania energii elektrycznej do celów grzewczych.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
   1) realizację lokalnych źródeł ciepła na gaz z sieci gazowej, energię elektryczną, paliwa płynne, olej lekki oraz odnawialne źródła energii,
   2) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
   3) likwidację bądź modernizację lokalnych kotłowni, o wysokim stopniu emisji zanieczyszczeń, poprzez zmianę czynnika grzewczego.
9. W zakresie telekomunikacji ustala się:
   1) budowę sieci telekomunikacyjnej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1,
   2) lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci,
10. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach; dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

§ 9

1. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenu ustala się:
   1) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN:
      a) dopuszcza się wprowadzenie jako uzupełniającego przeznaczenia terenu usług nieuciążliwych z zakresu handlu, obsługi ludności i przedsiębiorstw oraz opieki zdrowotnej z wyjątkiem szpitali,
      b) w przypadku wprowadzania usług jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków,
      c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od granic terenów z terenami ulic i dróg o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej:
         - kategorii L (lokalnych)– w odległości 6 m,
         - kategorii D (dojazdowych)– w odległości 5 m,
         - wewnętrznych – 5 m,
         - wewnętrznych ewentualnie wyznaczanych w ramach poszczególnych terenów – w odległości 5 m;
         - dróg gospodarczych transportu rolnego – w odległości 4 m

d) powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych na poszczególnych działkach nie mogą przekroczyć 30% powierzchni działek a budynków mieszkalno – usługowych 40 % powierzchni działek,

e) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 50% powierzchni działek,

f) ustalenia określone w lit. d) i e) nie dotyczą nieruchomości położonych w obszarach zwartej zabudowy wiejskiej z istniejącą zabudową przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały oraz pojedynczych nieruchomości położonych pomiędzy nieruchomościami zabudowanymi, przeznaczonych na nową zabudowę,

g) budynki mieszkalne lub mieszkalno – usługowe nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,

h) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m,

i) w przypadku modernizacji lub przebudowy obiektów istniejących ustala się nawiązania do zachowanej zabudowy historycznej zlokalizowanej na działkach sąsiednich gabarytami, szerokością traktów, układem dachów, wysokością nadziemnych kondygnacji, liczbą osi elewacji oraz podziałami poziomymi elewacji; w takich przypadkach wysokości określone w lit.”h” mogą być przekroczone o 20%,

j) istniejące budynki mogą być remontowane lub modernizowane z zachowaniem dotychczasowej formy,

k) ustala się dopuszczalne formy dachów obowiązujące na wszystkich terenach, o ile ustalenia szczegółowe określone w rozdziale 3 nie stanowią inaczej:

- dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 37 - 45°, z ewentualnymi naczółkami,
- mansardowe,

l) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych,

2) Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu RM:

a) dopuszcza się adaptacje budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz inwentarskich na funkcje mieszkalne nie związane z prowadzeniem

gospodarstw rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz mieszkalno – usługowe lub usługowe,

b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od granic terenów z terenami ulic i dróg o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej:
   - kategorii D (dojazdowych)– w odległości 5 m,
   - wewnętrznych ewentualnie wyznaczanych w ramach poszczególnych terenów – w odległości 5 m;
   - dróg gospodarczych transportu rolnego – w odległości 4 m
c) powierzchnie zabudowy budynków na poszczególnych działkach nie mogą przekroczyć 50% powierzchni działek,
d) powierzchnia terenu zajętego pod funkcje usługowe nie może przekroczyć 50% dla danego terenu,
e) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 30% powierzchni działek,
f) ustalenia określone w lit. c), d) i e) nie dotyczą nieruchomości położonych w obszarach zwartej zabudowy wiejskiej z istniejącą zabudową przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały oraz pojedynczych nieruchomości położonych pomiędzy nieruchomościami zabudowanymi, przeznaczonych na nową zabudowę,
g) budynki mieszkalne nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
h) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 9 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 14 m,
i) istniejące budynki mogą być remontowane lub modernizowane z zachowaniem dotychczasowej formy,
j) ustala się dopuszczalne formy dachów:
   - dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 37 - 45°,
   - dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne z ewentualnymi naczółkami,
   - mansardowe,
k) budynki gospodarcze, inwentarskie lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych,

3) Dla terenów zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej niskiej intensywności oznaczonych na rysunku planu RM/MN

a) dopuszcza się adaptacje budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz inwentarskich na funkcje mieszkalne nie związane z prowadzeniem gospodarstw rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz mieszkalno – usługowe lub usługowe,

b) w przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności MN dopuszcza się wprowadzenie jako uzupełniającego przeznaczenia terenu usług nieuciążliwych z zakresu handlu, obsługi ludności i przedsiębiorstw oraz opieki zdrowotnej z wyjątkiem szpitali,

c) dopuszcza się lokalizacje budynków mieszkalnych na wolnych działkach oraz na działkach wydzielonych z nieruchomości rolnych,

d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od granic terenów z terenami ulic i dróg o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej:

- kategorii Z (zbiorczych)– w odległości 10 m,
- kategorii L (lokalnych)– w odległości 6 m,
- kategorii D (dojazdowych)– w odległości 5 m,
- wewnętrznych ewentualnie wyznaczanych w ramach poszczególnych terenów – w odległości 5 m;
- dróg gospodarczych transportu rolnego – w odległości 4 m

e) powierzchnie zabudowy budynków na poszczególnych działkach nie mogą przekroczyć 50% powierzchni działek,

f) powierzchnia terenu zajętego pod funkcje usługowe nie może przekroczyć 50% dla danego terenu,

g) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 30% powierzchni działek,

h) ustalenia określone w lit. e), f) i g) nie dotyczą nieruchomości położonych w obszarach zwartej zabudowy wiejskiej z istniejącą zabudową przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały oraz pojedynczych nieruchomości położonych pomiędzy nieruchomościami zabudowanymi, przeznaczonych na nową zabudowę,

i) budynki mieszkalne nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,

j) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 9 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 14 m,

k) istniejące budynki mogą być remontowane lub modernizowane z zachowaniem dotychczasowej formy,

l) nie dopuszcza się nadbudowy obiektów będących w gminnej ewidencji zabytków,

m) ustala się dopuszczalne formy dachów obowiązujące na wszystkich terenach, o ile ustalenia szczegółowe określone w rozdziale 3 nie stanowią inaczej:

- dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 37 - 45°, z ewentualnymi naczółkami,
- mansardowe,

n) budynki gospodarcze, inwentarskie lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych,

5) Dla terenów zabudowy przemysłowo – usługowej oznaczonych symbolami P/U ustala się:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od granic terenów z terenami ulic i dróg:

- kategorii D – w odległości 6 m,
- wewnętrznych – w odległości 4 m,

b) odległości zabudowy od granic nieruchomości ustala się zgodnie z przepisami szczególnymi,

c) powierzchnie zabudowy budynków na poszczególnych działkach nie powinny przekraczać 70% powierzchni działek,

d) nie określa się wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej,

e) wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 15 m,

f) nie określa się wymagań w zakresie formy budynków i rodzaju pokrycia dachów,

5) Dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami, KDL, KDD, KDg, oraz KDW ustala się następujące zasady w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

a) szerokości w liniach rozgraniczających dróg i ulic

- kategorii L – 15 m,
- kategorii D – 10 m,
- drogi wewnętrzne - co najmniej 10 m,
- drogi gospodarcze transportu rolnego – co najmniej 4,5 m

b) szerokości, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują w granicach obszarów zwartej zabudowy wsi, gdzie należy je dostosować do możliwości wynikających z istniejącej zabudowy i granic władania,

c) drogi wewnętrzne mogą być zaliczone do kategorii dróg gminnych w trybie odrębnej uchwały; w takim przypadku do tych dróg odnoszą się ustalenia planu odpowiadające określonej kategorii technicznej,

d) linie rozgraniczające tereny komunikacji publicznej mogą być korygowane w kierunku poszerzenia dróg i ulic za zgodą właścicieli gruntów, których poszerzenie dotyczy o szerokość nie większą niż 3 m,

e) dopuszcza się realizacje zatok postojowych,

f) w liniach rozgraniczających ulic w granicach obszarów zwartej zabudowy wsi należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej,

g) sieci infrastruktury technicznej na odcinkach dróg położonych poza obszarami zabudowy wiejskiej należy prowadzić poza pasami drogowymi, chyba że zarządca drogi dopuści prowadzenie sieci w pasie drogowym.

6) Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się:

a) dopuszczalna jest zmiana sposobu rolniczego użytkowania terenów w ramach kategorii przeznaczenia terenów, określonych symbolem R

b) wprowadza się zakaz zabudowy z zastrzeżeniem lit. c),

c) dopuszcza się lokalizacje obiektów magazynowych nie przekraczających powierzchni zabudowy 120 m^2 i kubatury 500 m^3 związanych z prowadzeniem gospodarstw sadowniczych, których powierzchnia użytków zajmuje w zwartym kompleksie co najmniej 1 ha,

d) obiekty, o których mowa w lit. c mogą być realizowane jako konstrukcje szkieletowe o estetycznej formie i użytkowane tymczasowo - po zaprzestaniu działalności sadowniczej podlegają rozbiórce,

e) dopuszcza się zalesienia gruntów rolnych,

f) ustala się ochronę istniejącej zieleni śródpolnej,

g) należy zachować istniejące śródpolne drogi transportu rolniczego,

h) dopuszcza się wydzielanie śródpolnych dróg transportu rolniczego,

i) zmiany przebiegu dróg, o których mowa w lit. h jest dopuszczalne pod warunkiem zachowania warunków dostępności do nieruchomości rolnych związanych z drogami, których dotyczy zmiana,

j) istniejące śródpolne cieki wodne i rowy melioracyjne podlegają ochronie, chyba, że administrator cieku lub rowu dopuści ich zarurowanie lub likwidację.

§ 10

W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności oznaczonych na rysunku planu symbolem MN
   a) wydzielane działki są przeznaczone na lokalizacje zabudowy w układzie wolnostojącym;
   b) powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę nie może być mniejsza niż 1100 m2, z wyjątkiem zabudowy plombowej na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy wiejskiej, która może być lokalizowana na mniejszych działkach, pod warunkiem podporządkowania jej lokalizacji zasadom kontynuacji układu urbanistycznego,
   c) dopuszcza się scalanie gruntów,
   d) dopuszcza się wtórny podział działek na terenach zabudowanych jedynie w przypadkach mających na celu wyrównanie granic, powiększenie działek sąsiednich lub zniesienie współwłasności,
   e) dla działek położonych przy drogach KD i KDW kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 60 - 90°.
2) Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu RM:
   a) dopuszcza się scalanie gruntów,
   b) dopuszcza się wtórny podział działek na terenach zabudowanych, pod warunkiem zachowania warunków zapisanych w lit. c) i e).
   c) dla działek położonych przy drogach KD i KDW kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 60 - 90°.
   d) wydzielane działki są przeznaczone na lokalizacje zabudowy w układzie wolnostojącym;
   e) powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę zagrodową nie może być mniejsza niż 2000 m^2,

3) Dla terenów zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu RM/MN:
   a) dopuszcza się scalanie gruntów,
   b) dopuszcza się wtórny podział działek na terenach zabudowanych, pod warunkiem zachowania warunków zapisanych w lit. c) i e).
   c) dla działek położonych przy drogach KD i KDW kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 60 - 90°.
   d) wydzielane działki są przeznaczone na lokalizacje zabudowy w układzie wolnostojącym;
   e) powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową nie może być mniejsza niż 1100 m^2, z wyjątkiem zabudowy plombowej na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy wiejskiej, która może być lokalizowana na mniejszych działkach, pod warunkiem podporządkowania jej lokalizacji zasadom kontynuacji układu urbanistycznego,
   f) powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę zagrodową nie może być mniejsza niż 2000 m^2,
4) Dla terenów zabudowy przemysłowo – usługowej oznaczonych symbolami P/U ustala się:
   a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500 m^2,
   b) szerokości frontów poszczególnych działek nie mogą być mniejsze niż 40 m,
   c) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych,
   d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 60 – 90°,
   e) dopuszcza się scalanie gruntów,

§ 11

Ustala się następujące zasady w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) dla terenów zabudowy przemysłowo – usługowej oznaczonych symbolami P/U ustala się:
   a) wzdłuż granic terenów z terenami zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się stosowanie pełnych ogrodzeń.
   b) ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,

c) place manewrowe, stanowiska postojowe dla pojazdów i dojazdy winny mieć powierzchnię utwardzoną ze spadkiem umożliwiającym spływ wody i odprowadzenie jej w sposób kontrolowany, zapobiegający przedostawaniu się substancji ropopochodnych do gruntu,

d) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób nie powodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery,

e) elewacje budynków w ciągach ulic i dróg publicznych należy kształtować i utrzymywać w sposób zapewniający korzystną ich ekspozycję z tych ulic i dróg;

2) dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL, KDD

a) ustala się zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i ulic związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,

b) ustala się zakaz rozbudowy i wymiany budowli istniejących nie związanych z utrzymaniem dróg i ulic oraz obsługą ruchu,

c) dopuszcza się lokalizowanie w liniach rozgraniczających ulic w granicach obszarów zwartej zabudowy wsi obiektów małej architektury, reklam, urządzeń technicznych oraz zieleni,

d) w granicach obszarów zainwestowania wsi obiekty małej architektury winny mieć jednolite formy wzdłuż całych ciągów ulic,

e) dopuszczalne parametry reklam wolnostojących określi zarządca drogi,

f) zaleca się nasadzenia szpalerów zieleni w pasach drogowych pomiędzy obszarami zainwestowania wsi oraz wzdłuż terenów przemysłowych.

§ 12

1. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) dla terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej niskiej intensywności lub usługowej obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej usług,

2) parkingi dla pojazdów związanych z prowadzoną działalnością na terenach zabudowy przemysłowo-usługowej należy zapewnić w granicach własnych nieruchomości w ilości co najmniej 1 stanowisko na 50 m^2 powierzchni użytkowej budynków związanych z prowadzoną działalnością,

3) wzdłuż granic terenów zabudowy przemysłowej i przemysłowo-usługowej z terenami zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się stosowanie pełnych ogrodzeń.

2. Dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL, KDD, KDg oraz KDW ustala się następujące zasady obsługi terenów zabudowanych lub przeznaczonych na zabudowę:
   1) dla nieruchomości przyległych do terenów dróg dojazdowych - KDD lub dróg wewnętrznych - KDW wyklucza się bezpośrednie wjazdy z dróg lokalnych - KDL,
   2) dla nieruchomości przyległych wyłącznie do terenów dróg lokalnych – KDL, dopuszcza się bezpośrednie wjazdy z tych dróg,
   3) nieruchomości posiadające wjazdy z dróg publicznych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały mogą być obsługiwane na dotychczasowych zasadach.

§ 13

Nie określa się zasad w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających.

§ 14

Dla terenów zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności oznaczonych na rysunku planu symbolami RM/MN 1 do RM/MN 10 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa zagrodowa lub zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności
2) uzupełniające:
   a) usługi,
   b) zieleń urządzona, ogrody przydomowe,
   c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
   d) drogi wewnętrzne.

§ 15

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN1 do MN 2 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności,
2) uzupełniające:
   a) usługi,
   b) zieleń urządzona, ogrody przydomowe;
   c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
   d) drogi wewnętrzne.

§ 16

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN/U ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:
   a) zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności
   b) usługi,
2) uzupełniające:
   a) zieleń urządzona,
   b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U ustala się:
   1) podstawowe przeznaczenie na usługi oraz zabudowę przemysłową,
   2) dopuszczalne przeznaczenie na parkingi, drogi wewnętrzne, zieleń.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się jeden wjazd na teren z drogi KDW 1.

§ 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UK ustala się przeznaczenie na usługi kultu religijnego z zielenią towarzyszącą.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się ochronę ekspozycji obiektu zabytkowego polegającą na zakazie lokalizacji nowych obiektów budowlanych.

§ 19

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się przeznaczenie na obiekty i urządzenia publiczne.

§ 20

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US ustala się:
   1) podstawowe przeznaczenie na usługi z zakresu sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą,
   2) dopuszczalne przeznaczenie na usługi handlu, gastronomii, obiekty gospodarcze oraz parkingi.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10 % powierzchni terenu.

§ 21

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC ustala się przeznaczenie na cmentarz.

§ 22

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP ustala się przeznaczenie na zieleń urządzoną.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury lub niekubaturowych urządzeń sportowo - rekreacyjnych.

§ 23

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PG ustala się przeznaczenie na powierzchniową eksploatacje kopaliny.

§ 24

1. Dla terenów rolniczy oznaczonych na rysunku planu symbolem od R 1 do R 6
   1) podstawowe – uprawy rolnicze lub zalesienia,
   2) uzupełniające - drogi transportu rolnego, urządzenia melioracyjne,
2. Na terenach, o których mowa w pkt.1 należy dążyć do rekultywacji zagłębień poeksploatacyjnych w kierunku leśnym.

§ 25

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL ustala się przeznaczenie na drogę lokalną.

§ 26

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDD 1 do KDD 6 ustala się przeznaczenie na drogi dojazdowe.

§ 27

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDW 1 do KDW 2 ustala się przeznaczenie na wewnętrzne.

§ 28

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDg ustala się przeznaczenie na drogi gospodarcze transportu rolnego.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 29

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UK, US, ZC, ZP, R, KDL, KDD, KDg, KDW w wysokości 0 %
2) dla pozostałych terenów w wysokości 15 %.

§ 30

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

§ 31

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.