UCHWAŁA NR XLII/201/2009

Rady Miejskiej w Żarowie

z dnia 31 marca 2009 roku

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **wsi Zastruże, gmina Żarów**.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku "o samorządzie gminnym" (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku "o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym" (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XLVII/296/2006 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 31 stycznia 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy, Rada Miejska w Żarowie uchwala, **co następuje:**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zastruże, gmina Żarów.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały a przedstawiony na arkuszach: 1A w skali 1 : 1000 i 1B w skali 1 : 5000.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zawarte są w załączniku nr 2 do uchwały. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 nie są ustaleniami planu.

§ 2.1. W obszarze objętym planem obowiązują ustalenia dotyczące projektowanego przeznaczenia terenu, w przypadku gdy ustalenia planu nie

wprowadzają zmiany dotyczą również istniejącego przeznaczenia. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

RM/MN/U – tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
UO – teren usług oświaty,
UT – teren usług turystyki,
US – teren i zabudowa sportowo - rekreacyjna,
UK – teren usług kultury,
P/U – tereny zabudowy produkcyjno – usługowej,
R – tereny użytkowane rolniczo,
ZP – park w zespole pałacowo – folwarcznym,
ZL – tereny leśne i zadrzewienia,
WS – tereny wód powierzchniowych,
EE – teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa),
KD-G – ulica klasy głównej,
KD-Z – ulice klasy zbiorczej,
KD-L – ulice klasy lokalnej,
KD-D – ulice klasy dojazdowej,
KDW – ulice wewnętrzne.

2. Ustala się następujące szczegółowe przeznaczenie i zagospodarowanie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu:

1) Arkusz 1A

- 1. Zespół pałacowo - folwarczny z parkiem. Objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W skład, którego wchodzą:

1.1UK – Pałac - ruina i kościół - kaplica. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian. Budynki oznaczone na rysunku planu, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte są ochroną wraz z terenem posesji, na której są zlokalizowane.

1.2P/U – Budynki mieszkalne i gospodarcze. Ustala się możliwość adaptacji budynków gospodarczych na cele produkcyjne i usługowe. Budynki oznaczone na rysunku planu, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte są ochroną wraz z terenem posesji, na której są zlokalizowane.

1.3MN – Zabudowa mieszkaniowa. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.

1.4 R – Działka użytkowana rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.

– Park - wpisany do rejestru zabytków dnia 8.11.1980 r. pod nr 760/Wł. (oznaczony na arkuszu 1B symbolem 8ZP).

- 2 MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.

- 3 P/U – Teren w części zabudowany oraz w części użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjno – usługową z dopuszczeniem uzupełniającej funkcji mieszkaniowej.

- 4 RM/MN/U – Teren w części zabudowany (zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna) oraz w części użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem uzupełniającej funkcji usługowej.

- 5 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.

- 6 RM/MN/U – Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian z dopuszczeniem uzupełniającej funkcji usługowej.

- 7 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- 8 EE – Teren urządzeń elektroenergetycznych (stacja transformatorowa). Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- 9 UO – Teren usług oświaty (Szkoła Podstawowa). Ustala się zagospodarowanie terenu bez zmian.
- 10 MN – Teren w części zabudowany (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) oraz w części użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Obowiązują określone na rysunku planu: nieprzekraczalna linia zabudowy oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- 11 MN – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Obowiązują określone na rysunku planu: nieprzekraczalna linia zabudowy oraz zasada podziału terenu na działki. Szczegółowe zasady i warunki podziału zawarte są w ust. 9.
- 12 MN – Teren w części zabudowany (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) oraz w części użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- 13 RM/MN/U – Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian z dopuszczeniem uzupełniającej funkcji usługowej.
- 14 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- 15 WS – Teren wód powierzchniowych. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.

- 16 RM/MN/U – Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian z dopuszczeniem uzupełniającej funkcji usługowej. Część terenu położona jest w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią.
- 17 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian. Część terenu położona jest w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią.
- 18 WS – Teren wód powierzchniowych. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- 19 UT – Teren w części zabudowany w części niezagospodarowany. Ustala się przeznaczenie terenu pod usługi turystyki (np. hotel, restauracja, parking, itp.) z dopuszczeniem uzupełniającej funkcji mieszkaniowej.
- 20 RM/MN/U – Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian z dopuszczeniem uzupełniającej funkcji usługowej.
- 21 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- 22 WS – Teren wód powierzchniowych. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- 23 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- 24 RM/MN/U – Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian z dopuszczeniem uzupełniającej funkcji usługowej. Teren położony jest w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią.
- 25 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian. Część terenu położona jest w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią.
- 26 WS – Teren wód powierzchniowych. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.

- 27 RM/MN/U – Zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian z dopuszczeniem uzupełniającej funkcji usługowej. Teren położony jest w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią.
- 28 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian. Teren położony jest w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią.
- 29 MN/U – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową. Teren położony jest w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią.
- 30 US – Boisko sportowe. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian. Teren położony jest w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią.
- 31 ZL – Teren zalesiony. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian. Teren położony jest w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią.
- KD – Tereny komunikacji samochodowej. Ustalenia dotyczące tych terenów zawarte są w ust. 11 pkt 1.

2) Arkusz 1B

- 1 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian. Na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne.
- 2 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- 3 ZL – Teren zalesiony. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- 4 ZL – Teren zalesiony. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- 5 ZL – Teren zalesiony. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- 6 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- 7 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian. Na terenie znajdują się stanowiska archeologiczne.

- 8 ZP – Park w zespole pałacowo - folwarcznym (wpisany do rejestru zabytków dnia 8.11.1980 r. pod nr 760/Wł). Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian. Objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Część terenu położona jest w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią.
- 9 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- 10 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- 11 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.
- 12 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian. Na terenie znajdują się stanowiska archeologiczne.
- 13 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian. Część terenu położona jest w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią.
- 14 ZL – Teren zalesiony. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian. Teren położony jest w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią.
- 15 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian. Część terenu położona jest w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią.
- KD – Tereny komunikacji samochodowej. Ustalenia dotyczące tych terenów zawarte są w ust. 11 pkt 1.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) Ustalenia z zakresu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułowane są w odniesieniu do następujących terenów:
   a) historycznie ukształtowanej zabudowy zespołu pałacowo – folwarcznego oraz zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjno – usługowej,
   b) projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) komunikacji,

d) terenów zielonych.

2) Dla terenów obejmujących historycznie ukształtowaną: zabudowę zespołu pałacowo – folwarcznego, zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną, usługową i produkcyjno – usługową ustala się rehabilitację zabudowy. Możliwa jest realizacja zabudowy uzupełniającej na tych terenach. Przy realizacji nowej zabudowy obowiązuje nawiązanie do istniejącej linii zabudowy, wysokości zabudowy sąsiedniej, rodzaju i nachylenia połaci dachowych oraz ich pokrycia, a także urządzenia działek sąsiednich, faktury i kolorystyki elewacji oraz ogrodzenia frontów działek. Ustala się zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

W trakcie prac modernizacyjnych możliwa jest zmiana formy dachów z zachowaniem wymogów określonych w pkt 3 lit. c.

Usługi mogą być realizowane jako wbudowane, a także na wydzielonych działkach z zachowaniem warunków wynikających z rysunku planu.

Zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", blachy falistej i trapezowej.

3) Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się następujące warunki:

a) obowiązują ustalone na rysunku planu linie zabudowy, w przypadku braku ich oznaczenia na rysunku planu obowiązują odległości określone w przepisach szczególnych,

b) projekty zagospodarowania działek muszą uwzględniać relacje z zabudową i urządzeniem działek sąsiednich a w szczególności: charakterem zabudowy i kolorystyką elewacji a także ogrodzeniem frontu działek. Ustala się zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

c) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, symetrycznych o nachyleniu połaci dachowych w granicach 35˚ - 45˚, zalecane pokrycie dachu dachówką ceramiczną – matową w kolorze czerwonym lub brązowym; dopuszcza się stosowanie architektury inspirowanej charakte-

rem
zabudowy regionalnej lub dobrej klasy architektury współczesnej z możliwością stosowania dachów płaskich,

d) usługi mogą być realizowane jako wbudowane, a także na wydzielonych działkach z zachowaniem warunków wynikających z rysunku planu,

e) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", blachy falistej i trapezowej.

4) Dla zabudowy produkcyjno-usługowej (oznaczonej na rysunku planu symbolem 3P/U) ustala się następujące warunki:

a) linia zabudowy - obowiązują odległości określone w przepisach szczególnych,

b) ustala się realizację obiektów: produkcyjnych, usługowych, magazynowych, składowych oraz budynków pomocniczych, a także obiektów infrastruktury technicznej i towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej oraz ogrodzeń. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej. Dla budynków mieszkalnych obowiązują ustalenia jak w pkt 3.

5) Ustala się zachowanie istniejącego układu przestrzennego dróg i ulic oraz placów ze względu na jego historyczny charakter.

6) Ustala się zachowanie starodrzewu towarzyszącego zabudowie, a także zwartych zadrzewień. Wprowadza się obowiązek zagospodarowania zielenią wysoką terenów nienadających się pod zabudowę, jako zielni spełniającej funkcję ochrony akustycznej, optycznej oraz chroniącej przed negatywnym wpływem projektowanego zainwestowania na tereny sąsiednie.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1) Ochronie podlegają:

a) zasoby środowiska takie jak: powietrze atmosferyczne, wody powierzchniowe i podziemne, powierzchnia ziemi, klimat akustyczny,

b) zasoby przyrody ożywionej w szczególności istniejący starodrzew, w tym również wzdłuż ciągów komunikacyjnych, z wyjątkiem miejsc związa-

nych z modernizacją i rozbudową układu komunikacyjnego, ewentualną likwidację należy ograniczyć do minimum; szczególnej ochronie podlegają drzewa pomnikowe.

2) Obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych i technologicznych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń.
3) Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
4) Usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej.
5) Gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.
6) Nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1) Celem ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się:
   a) strefę ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo - folwarcznego z parkiem, którą oznaczono na rysunku i o której mowa w § 2 ust. 2. W granicach strefy obowiązuje zachowanie i rewaloryzacja historycznego układu przestrzennego z dopuszczeniem lokalizacji nowej zabudowy, przy zachowaniu zasady nawiązania do linii zabudowy, gabarytów i bryły obiektów historycznych,
   b) ochronę zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu. W granicach tych obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
      - projektowane zamierzenia inwestycyjne na tym terenie wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
      - prowadzenie prac ziemnych wymaga pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz nadzoru archeologiczno - konserwator-

skiego, nie dotyczy to prowadzenia prac porządkowych oraz rolniczych, nie ingerujących w głąb gruntu,

- obszar stanowiska archeologicznego wyłącza się spod zalesienia.

2) Ochronie podlega park - wpisany do rejestru zabytków dnia 8.11.1980 r. pod nr 760/Wł.
3) Ustala się ochronę następujących obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków;
   a) obiektami wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków są:
      - zespół pałacowy:
        - pałac - ruina,
        - kaplica,
        - oficyna mieszkalna nr 7a,
        - oficyna mieszkalna nr 7b i 7d,
        - oficyna mieszkalna nr 7c i 7e,
        - oficyna mieszkalna nr 7i,
        - oficyna mieszkalno-gospodarcza nr 7j,
        - obora I,
        - obora II,
        - stodoła,
   b) dla budynków figurujących w gminnej ewidencji zabytków ustala się:
      - nakaz zachowania budynku w zakresie bryły, formy i pierwotnego rodzaju pokrycia dachu, układu i wystroju elewacji, pierwotnej formy stolarki okiennej i drzwiowej,
      - zakaz zmiany wyglądu w sposób niezgodny ze stylem obiektu w zakresie stosowanych materiałów zewnętrznych i kolorystyki,
      - przy remoncie elewacji nakaz odtworzeniem historycznych podziałów, detalu i kolorów, zgodnie z ich pierwowzorem,
      - przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej – nakaz dostosowania do pierwotnej historycznej formy oraz podziałów,
      - przy wymianie pokrycia dachu – nakaz zachowania lub przywrócenia pierwotnego rodzaju pokrycia w zakresie formy i materiału,

- przy wymianie zabudowy ze względu na jej zły stan techniczny – obowiązek nawiązania nową zabudową do usytuowania zabudowy wymienianej, do ogólnych gabarytów i kształtu bryły wymienianej na nową, z zaleceniem zachowania charakteru pokrycia dachu.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1) W obszarze objętym planem terenami przeznaczonymi do realizacji celów publicznych są: tereny dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi, takimi jak: elementy i urządzenia komunikacji zbiorowej, chodniki, pasy zieleni rozdzielającej, itp., tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej służące powszechnemu wypoczynkowi i rekreacji, obiekty i miejsca związane z prowadzeniem działalności usługowej.
2) Przestrzeń publiczną związaną z komunikacją należy wyposażyć w obiekty i urządzenia związane z obsługą komunikacji zbiorowej oraz zieleń towarzyszącą; tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej w obiekty małej architektury, urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi. Niedopuszczalne jest sytuowanie w przestrzeni publicznej ulic i terenów zielonych takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem.
3) Lokalizacja obiektów na obszarach przestrzeni publicznej, jaką tworzą skrzyżowania ulic powinna być poprzedzona szczegółowym opracowaniem gwarantującym spójność przestrzenno – wizualną tego układu oraz bezpieczeństwo ruchu.
4) Na obszarze zabudowy mieszkaniowej i na terenach komunikacji obsługującej zabudowę mieszkaniową wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolnostojących, zarówno na terenie działek jak i w przyległym pasie drogowym.
5) Wprowadzanie elementów reklamowych na obiektach budowlanych i ogrodzeniach związanych z terenami zabudowy produkcyjno – usługowej możliwe jest pod warunkiem utrzymania ich w harmonii z otoczeniem, niekolizyjności z układem komunikacyjnym oraz dostosowania ich powierzchni i kolorystyki do miejsca usytuowania.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN, MN/U, RM/MN/U** obowiązują następujące ustalenia:
   a) powierzchnia całkowita zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na nowo udostępnionych terenach nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej (nie dotyczy terenów zabudowy istniejącej),
   b) wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym (w tym mieszkalnym). Możliwe jest częściowe lub całkowite podpiwniczenie budynków,
   c) poziom posadowienia parteru budynków ustala się na ok. 0,5 m ponad poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,
   d) w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną minimum 30% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (zieleń przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze),
   e) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na jednej działce możliwa jest lokalizacja jednego budynku mieszkalnego, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych; na terenie działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną możliwa jest lokalizacja obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu (np. garaż), a także obiektów małej architektury,
   f) na terenie zabudowy jednorodzinnej istniejącej i projektowanej należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe stałe wliczając w to miejsca garażowe,
   g) na działkach usługowych należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, stosownie do potrzeb wynikających

z przeznaczenia terenu. Część miejsc postojowych należy wykonać jako ogólnodostępne.

2) Dla zabudowy usługowej uciążliwość związana z prowadzoną działalnością nie może przekraczać granicy trenu, dla którego użytkownik posiada tytuł prawny, a w przypadku usług wbudowanych nie może wykraczać poza granice lokalu usługowego.
3) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3P/U** obowiązują następujące ustalenia:
   a) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji,
   b) w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod projektowaną zabudowę produkcyjno – usługową minimum 10% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (zieleń urządzona, zadrzewienia),
   c) w zagospodarowaniu działek należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym również dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, stosownie do potrzeb wynikających z przeznaczenia terenu. Część miejsc postojowych należy zrealizować jako ogólnodostępne. Wprowadza się zakaz realizacji miejsc postojowych w ciągach ulicznych,
   d) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającej.
4) Dla istniejącej zabudowy produkcyjno – usługowej a także towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej (oznaczonej na rysunku planu symbolem **1.2P/U)** ustala się adaptację istniejących obiektów na cele produkcyjno – usługowe, możliwa jest ich rozbudowa oraz przebudowa, a także realizacja zabudowy uzupełniającej. W zagospodarowaniu działek należy przewidzieć minimum 10% powierzchni pod zagospodarowanie biologicznie czynne. Ustala się obowiązek wyznaczenia miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż jedno stanowisko na czterech zatrudnionych.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

Ochronie przed zainwestowaniem podlegają tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, tereny leśne i zadrzewione (oznaczone na rysunku planu symbolami R, ZL i ZP).

Na tych terenach możliwe są inwestycje związane z poprawą przestrzeni rolniczej, a także urządzenia i sieci infrastruktury technicznej (wodociągowe, gazowe, elektroenergetyczne, łączności) z zachowaniem warunków ustalonych w ust. 10 pkt 3.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

1) Na terenie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istnieje możliwość łączenia, a także wtórnego podziału terenu na działki budowlane. Zasada podziału ma charakter orientacyjny, dopuszcza się jej korekty.
2) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwa jest modyfikacja zasady podziału przy zachowaniu następujących kryteriów: zapewniony zostanie bezpośredni dostęp do drogi, minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału nieruchomości nie może być mniejsza niż 800 m^2, szerokość frontu działki przylegającej do drogi publicznej nie może być mniejsza niż 18,0 m. Wielkości powyższe, w przypadku wtórnego podziału istniejących działek budowlanych, mogą być mniejsze jeżeli pozwalają na to warunki techniczne.
3) Dla zabudowy usługowej wielkość i forma działki wynikać będą z potrzeb inwestora.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1) Dla obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią uwzględnić wymagania wynikające z art. 40 oraz art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 18.07.2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.), zakazujące między innymi: lokalizowania na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r.), gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych,

środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania, wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, sadzenia drzew lub krzewów, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót i czynności, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód.

2) Ponadto ustala się następujące ograniczenia w użytkowaniu terenów zieleni urządzonej (ZP) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem: obiektów i urządzeń służących rekreacji i wypoczynkowi, ochronie środowiska, elementów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3) Zabrania się lokalizowania masztów telefonii komórkowej na terenie zainwestowania wiejskiego, określonego na załączniku graficznym (arkusz 1A), oraz w odległości nie mniejszej niż 1000 m od tej zabudowy.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1) Obsługę komunikacyjną obszaru ustala się:
   a) ulicami klasy zbiorczej KD-Z 1/2, o szerokości w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 20,0 m; minimalna szerokość jezdni 7,0 m, chodnik od strony zabudowy,
   b) ulicą klasy lokalnej KD-L 1/2, o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 20,0 m; minimalna szerokość jezdni 6,0 m, chodnik od strony zabudowy,
   c) ulicami klasy dojazdowej KD-D 1/2 o następujących parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 20,0 m: minimalna szerokość jezdni 5,0 m, chodnik od strony zabudowy,
   d) drogami wewnętrznymi (KDW), szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
   e) dla ulicy klasy głównej ruchu przyspieszonego KD-GP 2/2 należy zapewnić szerokość w liniach rozgraniczających minimum 40,0 m,

f) w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KD-Z) dopuszcza się realizację elementów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji zbiorowej,

g) w liniach rozgraniczających ulic zbiorczych KD-Z ustala się przebieg ścieżek rowerowych. Szczegółowy przebieg winien być ustalany dla każdej trasy indywidualnie uwzględniając warunki lokalne.

2) Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

a) ustala się modernizację i rozbudowę infrastruktury technicznej w zakresie:
- budowy systemu kanalizacji sanitarnej zakończonej oczyszczalnią ścieków,
- modernizacji i rozbudowy systemu wodociągowego,
- modernizacji i rozbudowy urządzeń elektroenergetycznych,
- modernizacji istniejącego systemu komunikacyjnego, rozbudowy systemu komunikacji związanej z obsługą projektowanej zabudowy,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej winny być lokalizowane w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych w przepisach szczególnych i w porozumieniu z zarządcą dróg. W przypadku braku możliwości dopuszcza się lokalizację sieci poza liniami rozgraniczającymi drogi na warunkach określonych przez właścicieli lub zarządców terenu,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, po jej rozbudowie w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci, przy rozbudowie sieci należy uwzględnić wymagania przeciwpożarowe. W okresie przejściowym możliwe są rozwiązania lokalne,
- odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do systemu projektowanej kanalizacji zakończonej oczyszczalnią ścieków, w okresie przejściowym możliwe są rozwiązania lokalne (np. zbiornik bezodpływowy lub oczyszczalnia przydomowa),
- odprowadzanie wód opadowych do istniejących cieków na warunkach określonych przez ich zarządcę lub do gruntu na terenie działki,

- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez jej zarządcę.

§ 3. Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenów, o których mowa w § 2, tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 4. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 0 % - dla terenów projektowanej zabudowy pozostających we władaniu Gminy Żarów, 10 % - dla terenów pozostałych.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

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