UCHWAŁA NR XLVII/287/2006

Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 31 stycznia 2006r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Łażany, 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 2003r. „o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym" (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XXIII/140/2004 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 20 maja 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwałą nr XXXII/198/2004 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 30 grudnia 2004 roku w sprawie zmiany uchwały nr XXIII/140/2004 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 20 maja 2004 roku w spra-wie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń miejscowego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, Rada Miejska w Żarowie uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Łażany, 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 : 2000 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. Przeznaczenie terenu.

   W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące projektowanego przeznaczenia terenu, w tym również istniejące przeznaczenie w przypadku gdy ustalenia planu nie wprowadzają zmiany.

1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2) RM – zabudowa zagrodowa (arkusz 1B).
3) RM/MN –zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
4) MW/U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z uzupełniającą funkcją usługową.
5) U – zabudowa usługowa na wydzielonych działkach.
6) P/U – zabudowa produkcyjno – usługowa.
7) PG – teren powierzchniowej eksploatacji górniczej (obszar górniczy) (arkusz 1B).
8) RU – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych.
9) R_O – teren ogrodów przydomowych funkcjonalnie powiązanych z zabudową mieszkaniową.
10) ZP – tereny zieleni urządzonej.
11) ZP/U – teren zieleni urządzonej z możliwością lokalizacji usług o charakterze rekreacyjnym.
12) ZC – teren cmentarza (nieczynnego).
13) R/ZL – teren użytkowany rolniczo oraz zadrzewienia (arkusz 1B).
14) KD – tereny komunikacji samochodowej:
    - KD-Z – ulice klasy zbiorczej,
    - KD-L – ulice klasy lokalnej,
    - KD-D – ulice klasy dojazdowej,
    - KDW – drogi i ulice wewnętrzne,
    - KP-P – ulice ruchu pieszego.

15) R – tereny użytkowane rolniczo, obejmujące grunty rolne wraz z drogami transportu rolnego.
16) ZN – teren zieleni niskiej.
17) ZL – tereny leśne (arkusz 1B).
18) WS – tereny wód powierzchniowych.
19) K – oczyszczalnia ścieków.
20) E – teren urządzeń elektroenergetycznych na wydzielonej działce (stacja transformatorowa).

2. Zagospodarowanie terenu.

Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące zagospodarowanie terenu (oznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu):

1) Arkusz 1A

- A.1 P/U – Teren rolniczy obecnie nie użytkowany. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjno – usługową. Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi KD-Z 1/2. Pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się strefę zieleni. W strefie tej możliwa jest lokalizacja miejsc postojowych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej. Obsługa komunikacyjna drogą KD-D 1/2.
- A.2 P/U – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjno – usługową. Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi KD-Z 1/2. Pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się strefie zieleni. W strefie tej możliwa jest lokalizacja miejsc postojowych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej. Obsługa komunikacyjna drogą KD-D 1/2.
- A.3 ZN – Teren użytkowany rolniczo znajdujący się w strefie ochronnej istniejącego gazociągu wysokoprężnego Ø 150. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian z możliwością zagospodarowania terenu zielenią niską.

- A.4 P/U – Teren użytkowany rolniczo. Na terenie tym znajduje się stanowisko archeologiczne, przed podjęciem prac ziemnych należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjno – usługową. Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej drogę KD-Z 1/2, zieleni parkowej, ogrodów przydomowych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się strefę zieleni. W strefie tej możliwa jest lokalizacja miejsc postojowych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej. Ustala się obsługę komunikacyjną drogą KD-Z 1/2. Zalecany wjazd w miejscu oznaczonym na rysunku planu. Istniejącą linię elektroenergetyczną SN (oznaczoną na rysunku planu) w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem należy przenieść.
- A.5 Ro – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod ogrody i sady powiązane funkcjonalnie z sąsiednią zabudową mieszkaniową.
- A.6 E – Urządzenie elektroenergetyczne (stacja transformatorowa). Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.7 MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.8 MN – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy, zasada podziału terenu na działki oraz zasada lokalizacji budynków na działce.
- A.9 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Na terenie tym znajduje się stanowisko archeologiczne, przed podjęciem prac ziemnych należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- A.10 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.

- A.11 MN – Teren w części zabudowany oraz w części użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Obowiązują określone na rysunku planu: nieprzekraczalna linia zabudowy, zasada podziału terenu na działki oraz zasada lokalizacji nowych budynków na działce.
- A.12 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.13 WS – Wody powierzchniowe (rów melioracyjny). Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.14 RM/MN – Teren zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian z możliwością zabudowy uzupełniającej. Dla nowej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy.
- A.15 RM/MN – Teren zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian z możliwością zabudowy uzupełniającej. Obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy. Teren zlokalizowany jest w strefie „B" ochrony konserwatorskiej. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Na terenie tym znajduje się stanowisko archeologiczne, przed podjęciem prac ziemnych należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Budynki oznaczone na rysunku planu ujęte w ewidencji zabytków nieruchomych, objęte są ochroną wraz z terenem posesji, na której są zlokalizowane.
- A.16 RU – Baza obsługi produkcji rolnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Teren zlokalizowany jest w strefie „B" ochrony konserwatorskiej. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Budynki oznaczone na rysunku planu ujęte w ewidencji zabytków nieruchomych, objęte są ochroną wraz z terenem posesji, na której są zlokalizowane.

- A.17 MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian z możliwością zabudowy uzupełniającej. Obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy.
- A.18 U – Obiekt kultu religijnego (kościół). Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Teren zlokalizowany jest w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefie ochrony zabytkowych układów zieleni kształtowanej. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają konsultowania i uzgadniania
  z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Kościół wpisany jest do rejestru zabytków dnia 12.05.1966 r. pod nr 1682, objęty jest ochroną wraz z terenem posesji, na której jest zlokalizowany.
- A.19 U – Ruiny pałacu wraz z terenem przyległym. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Teren zlokalizowany jest w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Pałac wpisany jest do rejestru zabytków dnia 24.11.1956 r. pod nr 406, objęty jest ochroną wraz z terenem posesji, na której jest zlokalizowany.
- A.20 ZP – Teren zieleni wysokiej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Wymagane jest uporządkowanie terenu. Teren zlokalizowany jest w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- A.21 MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Teren zlokalizowany jest w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- A.22 ZP – Zieleń parkowa. Park wpisany jest do rejestru zabytków dnia 17.02.1979 r. pod nr 721/Wł. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Teren zlokalizowany jest w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefie ochrony zabytkowych układów zieleni kształtowanej. Obiekt (ruiny pergoli) oznaczony na rysunku planu ujęty w ewidencji zabytków nieruchomych, objęty jest ochroną wraz z terenem posesji, na której jest zlokalizowany. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają konsultowania i uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- A.23 MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.24 MW/U – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.25 K – Lokalna oczyszczalnia ścieków. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.26 RM/MN – Teren w części zagospodarowany (zabudowa zagrodowa), w części użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną. Dla nowej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy.
- A.27 RM/MN – Teren zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian z możliwością zabudowy uzupełniającej. Dla nowej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy.
- A.28 RM/MN – Teren zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian z możliwością zabudowy uzupełniającej. Dla nowej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.

- A.29 RM/MN – Teren zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian z możliwością zabudowy uzupełniającej. Dla nowej zabudowy obowiązują określone na rysunku planu : nieprzekraczalna linia zabudowy, zasada podziału terenu na działki oraz zasada lokalizacji nowych budynków na działce. Budynki oznaczone na rysunku planu ujęte w ewidencji zabytków nieruchomych, objęte są ochroną wraz z terenem posesji, na której są zlokalizowane.
- A.30 MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.31 MN – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy, zasada podziału terenu na działki oraz zasada lokalizacji budynków na działce. Na części terenu znajduje się stanowisko archeologiczne, przed podjęciem prac ziemnych należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- A.32 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.33 ZP/U – Teren nieczynnej kopalni kruszywa. Ustala się przeznaczenie terenu pod zieleń urządzoną z możliwością lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z rekreacją czynną.
- A.34 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Na części terenu znajduje się stanowisko archeologiczne, przed podjęciem prac ziemnych należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- A.35 ZC – Teren nieczynnego cmentarza. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Teren cmentarza objęty jest strefą ochrony zabytkowych układów zieleni kształtowanej.
- A.36 P/U - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjno – usługową.
- A.37 MN - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.

- A.38 MN – Teren w części zabudowany (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) w części użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Obowiązują określone na rysunku planu : nieprzekraczalna linia zabudowy, zasada podziału terenu na działki oraz zasada lokalizacji nowych budynków na działce. Na terenie tym znajduje się stanowisko archeologiczne, przed podjęciem prac ziemnych należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- A.39 P/U - Baza magazynowo – składowa. Ustala się przeznaczenie terenu na cele magazynowo- składowe oraz produkcyjno – usługowe.
- A.40 MN - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy, zasada podziału terenu na działki oraz zasada lokalizacji budynków na działce. Na części terenu znajduje się stanowisko archeologiczne, przed podjęciem prac ziemnych należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- A.41 R - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Na części terenu znajduje się stanowisko archeologiczne, przed podjęciem prac ziemnych należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- A.42 RM/MN - Teren zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian z możliwością zabudowy uzupełniającej. Dla nowej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy.
- A.43 U – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową. Dla nowej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy.
- A.44 P/U - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjno – usługową. Obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy. Obsługa komunikacyjna drogą KD-D 1/2. Na części terenu znajduje się stanowisko archeologiczne, przed podjęciem prac ziemnych należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- A.45 RM/MN - Teren zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian z możliwością zabudowy uzupełniającej. Dla nowej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy.
- A.46 RM/MN - Teren zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian z możliwością zabudowy uzupełniającej. Dla nowej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy. Na terenie tym znajduje się stanowisko archeologiczne, przed podjęciem prac ziemnych należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- A.47 U – Teren użytkowany jako droga oraz w części użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową. Obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy.
- A.48 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Część terenu oznaczona na rysunku planu położona jest w strefie zalewu wodami powodziowymi Q 1%.
- A.49 WS – Teren wód powierzchniowych (rzeka Strzegomka). Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.

2) Arkusz 1B

- B.1 ZL – Teren zalesiony. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Teren ten położony jest w strefie zalewu wodami powodziowymi Q 1%.
- B.2 ZL – Teren w części zalesiony w części użytkowany rolniczo oraz częściowo nieużytkowany. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zalesienie.
- B.3 RM – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę zagrodową.
- B.4 R - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Część terenu oznaczona na rysunku planu położona jest w strefie zalewu wodami powodziowymi Q 1%.
- B.5 ZL – Teren w części zalesiony w części stanowi użytki rolne. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zalesienie.

- B.6 WS – Teren wód powierzchniowych (rzeka Strzegomka). Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- B.7 R - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- B.8 ZL – Teren zalesiony. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- B.9 ZL – Teren zalesiony. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- B.10 R - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- B.11 ZL – Teren zalesiony. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- B.12 PG – Obszar górniczy kopalni granitu „Łażany I". Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- B.13 R - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- B.14 R/ZL – Teren użytkowany rolniczo oraz zadrzewienie. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- B.15 KD – Teren zalesiony. Ustala się przeznaczenie terenu pod poszerzenie drogi powiatowej nr 3396 D.

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 wiejskiej,
   b) projektowanej zabudowy mieszkaniowej,
   c) projektowanej zabudowy produkcyjno – usługowej,
   d) komunikacji,
   e) terenów zielonych i rekreacyjnych.
2) Dla obszaru obejmującego historycznie ukształtowaną zabudowę mieszkaniową, zagrodową, usługową i obsługi produkcji rolnej ustala się rehabilitację zabudowy.

   Możliwa jest realizacja zabudowy uzupełniającej, przy realizacji nowej zabudowy obowiązuje nawiązanie do istniejącej linii zabudowy, wysokości zabudowy sąsiedniej, rodzaju i nachylenia połaci dachowych oraz ich pokrycia, a także zagospodarowania działek sąsiednich, faktury i kolorystyki elewacji oraz ogrodzenia frontów działek.

W trakcie prac modernizacyjnych możliwa jest zmiana formy dachów z zachowaniem następujących wymogów: stosowanie dachów o stromych połaciach, minimalne nachylenie połaci dachów powinno wynosić 30˚, zalecane pokrycie dachu ceramiczne, niedopuszczalne jest stosowanie dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.

Usługi mogą być realizowane jako wbudowane, nieprzekraczając 30% powierzchni całkowitej budynku, 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 i zagrodowej ustala się następujące warunki:
   a) obowiązują ustalone na rysunku planu linie zabudowy,
   b) ustala się wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem mieszkalnym,
   c) możliwe jest podpiwniczenie budynków mieszkalnych pod warunkiem, że poziom posadowienia parteru nie będzie wyższy niż 0,5 m ponad średni poziom terenu,
   d) 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,
   e) ustala się stosowanie dachów o stromych połaciach, nachylenie połaci dachowych w granicach 30˚ - 45˚, zalecane pokrycie dachu ceramiczne, niedopuszczalne jest stosowanie dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy. W uzasadnionym przypadku potwierdzonym studium krajobrazowym możliwa jest lokalizacja budynku z dachem płaskim,
   f) usługi mogą być realizowane jako wbudowane - nieprzekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku, a także na wydzielonych działkach z zachowaniem warunków wynikających z rysunku planu,

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

4) Dla projektowanej zabudowy produkcyjno-usługowej ustala się następujące warunki:

a) na terenach zabudowy produkcyjno - usługowej (oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U) 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,

b) wzdłuż drogi powiatowej pomiędzy linią rozgraniczającą drogę, a nieprzekraczalną linią zabudowy obowiązuje wykonanie pasa zieleni. W strefie zieleni możliwa jest lokalizacja ogólnodostępnych miejsc postojowych. Wykonanie pasa zieleni obowiązuje również w pasie przyległym do: zieleni parkowej, ogrodów przydomowych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

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 związanych 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.
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 wyznacza się:
   a) strefę „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu, obejmującej kościół filialny z otoczeniem oraz zespół pałacowo – parkowy.

   W strefie tej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
   - pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad działalnością inwestycyjną,
   - ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
   - ochrona obiektów wpisanych do ewidencji zabytków,

   Zmiany przeznaczenia obiektów i podziału nieruchomości oraz projektowana przebudowa, rozbudowa, a także remonty wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

   Prowadzenie prac ziemnych może odbywać się wyłącznie pod nadzorem służb archeologicznych i wymaga zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

b) strefę „B” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu. W strefie tej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
   - należy zachować zasadnicze elementy zachowanego historycznego układu przestrzennego obejmującego: układ dróg, linie zabudowy, podział i sposób zagospodarowania działek oraz układów zieleni kształtowanej,
   - w przypadku restauracji i modernizacji obiektów należy dostosować współczesną funkcję do wartości obiektu,
   - należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej oraz do otoczenia z uwzględnieniem: skali zabudowy, sposobu kształtowania bryły i elewacji oraz materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
   - wszelkie działania inwestycyjne w zakresie: przebudowy, budowy, remontów, zmiany funkcji obiektów umieszczonych w wykazie zabytków architektury i budownictwa, zamiany historycznie ukształtowanych wnętrz urbanistycznych oraz prowadzenie prac ziemnych, wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

c) strefę ochrony układów zabytkowej zieleni kształtowanej, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu, obejmującej cmentarz oraz park. W strefie tej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
   - należy zachować zabytkowy układ zieleni oraz pierwotne funkcje terenu,
   - zachować przebieg i układ kompozycyjny alei i szpalerów drzew.
   - obowiązuje zakaz wtórnego podziału terenu,
   - przy renowacji urządzeń melioracyjnych należy dążyć do odtworzenia pierwotnego systemu wodnego,
   - prace renowacyjne oraz inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

d) lokalizację 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-konserwatorskiego, nie dotyczy to prowadzenia prac porządkowych oraz rolniczych, nie ingerujących w głąb gruntu,
   - obszar stanowisk archeologicznych wyłącza się spod zalesienia.

2) Ustala się ochronę następujących obiektów:
   a) wpisanych do rejestru zabytków:
      - kościół filialny p.w. Bożego Ciała - wpisany do rejestru zabytków dnia 12.05.1966 r. pod nr 1682,
      - pałac - ruina - wpisany do rejestru zabytków dnia 24.11.1956 r. pod nr 406,
      - park - wpisany do rejestru zabytków dnia 17.02.1979 r. pod nr 721/Wł,

   W obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków należy zachować bryłę obiektu, formę dachu, wielkość otworów okiennych i drzwiowych, tradycyjną stolarkę (drewnianą) oraz zachować pierwotny historyczny wystrój elewacji.

   Prowadzenie prac budowlanych, prac konserwatorskich i restauratorskich, a także wykonanie robót budowlanych w otoczeniu budynku wymaga zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

   Zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wymagają również: zmiana przeznaczenia obiektów; umieszczane na obiekcie urządzeń technicznych, tablic i reklam; a także podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytkowego obiektu.

   b) wpisanych do ewidencji zabytków nieruchomych o lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych. Dopuszcza się zmianę w zagospodarowaniu terenu łącznie z rozbiórką obiektów gdy jest to

uzasadnione wymogami technicznymi lub planistycznymi, w tym przypadku inwestor jest zobowiązany do przekazania Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków dokumentacji obiektu.

Obiektami wpisanymi do ewidencji zabytków nieruchomych są:

- dom mieszkalno-gospodarczy przy ul. Sportowej 7,
- dom mieszkalny przy ul. Strzegomskiej 7,
- zespół pałacowy: cielętnik z częścią mieszkaniową i magazynową, obora, obora z magazynem, kurnik, warsztat, stodoła I, stodoła II, kuźnia, mur z basztą, pergola, przy ul. Strzegomskiej 16,
- zespół mieszkalno – gospodarczy: dom mieszkalny, obora I, obora II, stodoła, przy ul. Strzegomskiej 22,
- dom mieszkalny przy ul. Strzegomskiej 22 a,
- szkoła podstawowa przy ul. Wrocławskiej 7
- cmentarz przy kościele fil. p.w. Bożego Ciała,
- cmentarz ewangelicki.

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 obie-kty 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 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) Ustalenia planu regulują: usytuowanie budynku na działce, wysokość zabudowy, geometrię i sposób pokrycia dachów, minimalną powierzchnię części działki przeznaczonej pod zagospodarowanie przyrodniczo – czynne.
2) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, RM, U obowiązują następujące ustalenia:
   a) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca jak na rysunku planu,
   b) powierzchnia ogólna zabudowy jednorodzinnej, na nowo udostępnionych terenach nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej działki budowlanej,
   c) w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną minimum 30% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie przyrodniczo – czynne (zieleń przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze),
   d) w zabudowie 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,

e) na terenie zabudowy jednorodzinnej oraz zagrodowej istniejącej i projektowanej należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe stałe wliczając w to miejsca garażowe,

f) na działkach usługowych liczba miejsc postojowych warunkowana będzie rodzajem usługi i powinna być określana indywidualnie.

3) Dla zabudowy usługowej i produkcyjno – usługowej ustala się ponadto następujące warunki:

a) powierzchnia sprzedaży w obiektach handlowych nie może przekraczać 400 m_2,

b) uciążliwość związana z prowadzoną działalnością usługową nie może przekraczać granicy trenu dla którego użytkownik posiada tytuł prawny a w przypadku usług wbudowanych nie może wykraczać poza granice lokalu usługowego.

4) Dla zabudowy zagrodowej (oznaczonej na rysunku planu symbolem RM i RM/MN) ustala się możliwość adaptacji istniejących obiektów gospodarczych na cele nieuciążliwej działalności produkcyjno – usługowej.

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

Ochronie przed zainwestowaniem podlegają istniejące tereny przeznaczone pod: użytkowanie rolnicze, tereny leśne, strefy ochronnych linii energetycznych, tereny zieleni urządzonej tj. zieleni parkowej i zieleni kształtowanej.

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

1) Na terenie istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej istnieje możliwość wtórnego podziału terenu na działki budowlane, określona na rysunku planu.

2) Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej ustala się podział terenu na działki budowlane. Zasada podziału ma charakter orientacyjny, dopuszcza się jej korekty.
3) 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 m2, szerokość frontu działki przylegającej do drogi publicznej nie może być mniejsza niż 18,0 m.
4) Dla zabudowy usługowej wielkość i forma działki winny wynikać z potrzeb inwestora.

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

1) Na obszarze objętym planem obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z wymogów konserwatorskich ustalonych dla strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefy „B" ochrony konserwatorskiej, oraz strefy ochrony zabytkowych układów zieleni kształtowanej.
2) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu, w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, a w szczególności dla międzywali, obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
3) Ponadto ustala się następujące ograniczenia w użytkowaniu terenów:
   a) dla 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.
   b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych.

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

W granicach obszaru objętego planem przewiduje się modernizację istniejących jak i realizację nowych elementów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1) Modernizacji podlega istniejący układ komunikacyjny wraz z uzbrojeniem podziemnym zlokalizowanym w liniach rozgraniczających ulic.
2) Ustalenia dotyczące projektowanego układu komunikacyjnego:
   a) ustala się kompleksowe projektowanie i realizację ulic wraz z uzbrojeniem podziemnym,
   b) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się drogami publicznymi:
      - ulicą klasy zbiorczej KD-Z1/2 (ulica projektowana w ciągu drogi powiatowej), o szerokości w liniach rozgraniczających 30,0 m; minimalna szerokość jezdni 7,0 m, chodnik od strony zabudowy,
      - ulicami klasy lokalnej KD-L 1/2 (obecny przebieg dróg powiatowych), o szerokości, w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 20,0 m; minimalna szerokość jezdni 6,0 m, chodnik obustronny,
      - ulicami klasy dojazdowej KD-D 1/2 o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 20,0 m: minimalna szerokość jezdni 5,0 m, obowiązuje chodnik obustronny.
   c) drogami wewnętrznymi (KDW), szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 do 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
   d) w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KD-Z) oraz klasy lokalnej (KD-L) dopuszcza się realizację elementów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji zbiorowej,
   e) obowiązuje ograniczenie lokalizacji stałych miejsc postojowych w obszarze dróg publicznych,
   f) w zagospodarowaniu działek budowlanych 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,
   g) na terenach zabudowy usługowej i produkcyjno - usługowej należy wykonać część miejsc postojowych jako ogólnodostępne.

3) Ścieżki rowerowe – ustala się przebieg ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic zbiorczych KD-Z i lokalnych KD-L. Szczegółowy przebieg winien być ustalany dla każdej trasy indywidualnie uwzględniając warunki lokalne.
4) 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) zaleca się aby sieci i urządzenia infrastruktury technicznej były lokalizowane w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych w przepisach szczególnych i w porozumieniu z zarządcą dróg. W przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu dopuszcza się zmianę przebiegu tych sieci na warunkach określonych przez właściwych zarządców.
5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) 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,
   b) odprowadzanie ścieków sanitarnych do projektowanej kanalizacji sanitarnej zakończonej oczyszczalnią ścieków, w okresie przejściowym możliwe są rozwiązania lokalne. Zakazuje się odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do gruntu oraz wód powierzchniowych,
   c) odprowadzanie wód opadowych, po wstępnym oczyszczeniu, do istniejących cieków na warunkach określonych przez ich zarządcę,
   d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci. Wymagana jest modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej,

12. Granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

Ustala się obszar rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, zlokalizowany w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefy „B" ochrony konserwatorskiej zgodnie z rysunkiem planu. Działania te obejmują:

1) poprawę stanu środowiska (zmiana nośników energii na przyjazne dla środowiska),
2) dostosowanie urządzeń, przestrzeni publicznej do obsługi osób niepełnosprawnych,
3) modernizację budynków z przywróceniem wartości początkowej i dostosowaniem do współczesnych wymogów cywilizacyjnych oraz zachowanie pierwotnego charakteru budynków dotyczącego wysokości zabudowy, wystroju zewnętrznego (zachowanie wymiarów, podziałów, elewacji oraz stolarki), rodzaju i pokrycia dachów,
4) rewitalizację terenu położonego w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej.

§ 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: 10 % - 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.