UCHWAŁA NR XL/249/2005

Rady Miejskiej w Żarowie

z dnia 8 września 2005 roku

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Buków, 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 r. „o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym" (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XXIII/137/2004 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 20 maja 2004 roku w sprawie 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 Buków, 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, 1B w skali 1 : 5000 i 1C 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) MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
3) RM – zabudowa zagrodowa.
4) RM/MN – zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
5) MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z uzupełniającą funkcją usługową.
6) U – zabudowa usługowa na wydzielonych działkach.
7) PU/RM – zabudowa produkcyjno – usługowa i zabudowa zagrodowa.
8) ZP – tereny zieleni urządzonej.
9) ZC – teren cmentarza (arkusz 1C).
10) KD – tereny komunikacji samochodowej:
- KD-Z – ulice klasy zbiorczej,

- KD-L – ulice klasy lokalnej,
- KD-D – ulice klasy dojazdowej,
- KDW – drogi i ulice wewnętrzne,

11) R – tereny użytkowane rolniczo, obejmujące grunty rolne wraz z drogami transportu rolnego.

12) ZL – tereny leśne (arkusz 1B i 1C).

13) WS – tereny wód powierzchniowych.

14) K – oczyszczalnia ścieków.

15) E – teren urządzeń elektroenergetycznych na wydzielonej działce (stacja transformatorowa).

16) O – składowisko odpadów, rekultywacja terenu w kierunku leśnym (arkusz 1C).

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 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie bez zmian.
- A.2 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie bez zmian. Na terenie tym znajduje się stanowisko archeologiczne, przed podjęciem prac ziemnych należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

A.3 MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez bez zmian.

- A.4 WS – Teren wód powierzchniowych (rzeka Tarnawka). Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.5 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie bez zmian.
- A.6 K – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod lokalną oczyszczalnię ścieków.
- A.7 MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.8 WS – Teren wód powierzchniowych. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.9 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.10 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.11 WS – Teren wód powierzchniowych (rzeka Tarnawka). Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.12 MN – Teren w części zabudowany w części nieużytkowany. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy.
- A.13 ZP – Teren zieleni wysokiej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.14 WS – Teren wód powierzchniowych (rzeka Tarnawka). Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.15 ZP – Teren zieleni wysokiej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.16 WS – Teren wód powierzchniowych (rzeka Tarnawka). Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.

- A.17 WS – Teren wód powierzchniowych (rzeka Tarnawka). Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.18 ZP – Teren zieleni urządzonej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.19 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.20 WS – Teren wód powierzchniowych (rzeka Tarnawka). Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.

A.21 MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Budynek oznaczony na rysunku planu ujęty w ewidencji zabytków nieruchomych, objęty jest ochroną wraz z terenem posesji, na której jest zlokalizowany.

- A.22 MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Budynek oznaczony na rysunku planu ujęty jest ewidencji zabytków nieruchomych, objęty jest ochroną wraz z terenem posesji, na której jest zlokalizowany.
- A.23 MN – Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Budynek oznaczony na rysunku planu ujęty w ewidencji zabytków nieruchomych, objęty jest ochroną wraz z terenem posesji, na której jest zlokalizowany.
- A24 PU/RM – Teren zabudowy produkcyjno – usługowej i zabudowy zagrodowej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian z możliwością zabudowy uzupełniającej. Obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy.

A.25 RM/MN A.25 RM/MN– Teren zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie tnu bez zmian z możliwością zabudowy uzupełniającej. Dla nowej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy.

- A.26 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.27 WS – Teren wód powierzchniowych (rzeka Tarnawka). Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.28 RM/MN – Teren zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (remiza strażacka, świetlica wiejska). Ustala się użytkowanie terenu bez zmian z możliwością zabudowy uzupełniającej. Dla nowej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy.
- A.29 MN/U – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna z uzupełniającą funkcją usługową.
- A.30 WS – Teren wód powierzchniowych (rzeka Tarnawka). Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.31 MW – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.

- A.32 U – Obiekt kultu religijnego (kościół). 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. Kościół wpisany jest do rejestru zabytków dnia 14.12.1964 r. pod nr 1201, objęty jest ochroną wraz z terenem posesji, na której jest zlokalizowany.

A.33 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.34 MN/U – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.35 WS – Teren wód powierzchniowych (rzeka Tarnawka). Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.36 MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Budynek oznaczony na rysunku planu wpisany jest do rejestru zabytków dnia 8.08.1991 pod nr 1350/Wł, objęty jest ochroną wraz z terenem posesji, na której jest zlokalizowany.
- A.37 MN/U - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uzupełniająca funkcją usługową. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy. Na części terenu znajduje się stanowisko archeologiczne, przed podjęciem prac ziemnych należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- A.38 RM/MN – Teren zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach istniejących oraz nowych, wydzielonych zgodnie z rysunkiem planu. Obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy. Na części terenu znajduje się stanowisko archeologiczne, przed podjęciem prac ziemnych należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- A.39 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.40 MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.41 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.42 E – Urządzenie elektroenergetyczne (stacja transformatorowa). Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.43 MN – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną. Obowiązuje ustalona na rysunku planu linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.
- A.44 R - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.45 U – Istniejące bosko sportowe. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.

A.46 RM - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę zagrodową. Obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy.

- A.46.1 MN - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną. Obowiązują ustalone na rysunku planu: nieprzekraczalna linia zabudowy, zasada podziału terenu na działki budowlane oraz zasada lokalizacji budynków na działce.
- A.47 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.48 MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.49 WS – Teren wód powierzchniowych (rzeka Tarnawka). Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.50 MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.51 MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.52 MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.

- A.54 R - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.55 WS - Teren wód powierzchniowych (rzeka Tarnawka). Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.

2) Arkusz 1B

- B.1 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- B.2 ZL – Teren zalesiony. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian
  B.3 ZL – Teren zalesiony. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- B.4 R - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- B.5 WS – Teren wód powierzchniowych (rzeka Tarnawka). Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- B.6 ZL – Teren zalesiony. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- B.7 ZL - Teren zalesiony. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- B.8 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- B.9 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.

- B.10 ZL - Teren zalesiony. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
  B.11 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.
- B.12 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- B.13 WS - Teren wód powierzchniowych (rzeka Tarnawka). Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- B.14 R - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.

3) Arkusz 1C

- C.1 ZL – Teren zalesiony. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- C.2 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- C.3 ZL – Teren zalesiony. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- C.4 R - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- C.5 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- C.6 ZL – Teren zalesiony. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- C.7 ZL - Teren zalesiony. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- C.8 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- C.9 ZL – Teren w części zalesiony w części nieużytkowany. Ustala się przeznaczenie terenu pod zalesienie.
- C.10 ZL - Teren zalesiony. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- C.11 WS – Teren wód powierzchniowych (rów melioracyjny). Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- C.12 ZL – Teren zalesiony. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
  C.13 ZL - Teren zalesiony. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- C.14 ZL – Teren zalesiony. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- C.15 R - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
  C.15.1 O – Składowisko odpadów. Ustala się rekultywację terenu w kierunku leśnym.
  C.16 ZC – Teren cmentarza. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Cmentarz zlokalizowany jest w strefie ochrony zabytkowych układów zieleni kształtowanej. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają konsultowania i uzganiania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- C.17 R - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.

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) terenów projektowanej zabudowy produkcyjno – usługowej,
d) komunikacji,

e) terenów zielonych i rekreacyjnych.

2) Dla obszaru obejmującego historycznie ukształtowaną zabudowę mieszkaniową, zagrodową i usługową 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: minimalne nachylenie połaci dachów powinno wynosić 30˚, stosowanie dachów symetrycznych, zalecane pokrycie dachu ceramiczne, niedopuszczalne jest stosowanie dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.

Usługi mogą być realizowane jako wbudowane, nieprzekraczające 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) wysokość zabudowy ustala się 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 nachylenie połaci dachowych w granicach 30˚ - 40˚, stosowanie dachów symetrycznych, 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,

4) Na terenie zabudowy produkcyjno - usługowej (oznaczonej 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.

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 nienadają-

cych 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 przyjaznych dla środowiska nośników energii (gaz, olej, energia elektryczna).
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 parafialny z otoczeniem. 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 ochrony układów zabytkowej zieleni kształtowanej, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu, obejmującej cmentarz. 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.

c) 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-konserwa-torskiego, 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 parafialny p.w. św. Stanisława - wpisany do rejestru zabytków dnia 14.12.1201 r. pod nr 1201,
- dom mieszkalny - wpisany do rejestru zabytków dnia 8.08.1991 r. pod nr 1350/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 mieszkalny przy ul. Kwiatowej 12,
- kapliczka,
- cmentarz.

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., te-

reny 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 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 oraz tereny narażone na możliwość zalania wodami powodziowymi w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Tarnawki.

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. 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.
3) 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, oraz strefy ochrony zabytkowych układów zieleni kształtowanej.
2) 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 o szerokości w liniach rozgraniczających od 15,0 m do 20,0 m; minimalna szerokość jezdni 7,0 m, chodnik obustronny,
      - ulicami 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 obustronny,
      - ulicami klasy dojazdowej KD-D 1/2 o następujących parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 15,0 m: minimalna szerokość jezdni 5,0 m, obowiązuje chodnik od strony zabudowy.
   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,
      - wprowadzenia nośników energii przyjaznych dla środowiska,
   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 systemu projektowanej kanalizacji 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,

§ 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.