DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 6 sierpnia 2026 r.

Poz. 3572

UCHWAŁA NR XXXI/208/2026
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE

z dnia 30 lipca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części miasta Żarów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), a także w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz uchwałą nr V/28/2024 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części miasta Żarów, Rada Miejska w Żarowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne w zakresie obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla południowej części miasta Żarów, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów, przyjętego uchwałą nr XXIV/183/2020 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 19 listopada 2020 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) część graficzna zatytułowana „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla południowej części miasta Żarów”, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwana dalej „rysunkiem”;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żarowie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. W planie miejscowym, ze względu na brak przedmiotu regulacji, nie ustala się zasad w zakresie:

1) kształtowania krajobrazu;

2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

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

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

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

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

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

6) obiekty wpisane do rejestru zabytków;

7) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

8) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Żarów;

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

10) granica obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

11) granica obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;

12) strefa ochronna 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego rzeki Strzegomki.

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

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

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

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

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

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

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

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

   a) handlu,

   b) rzemieślniczych,

   c) turystyki,

   d) gastronomii,

   e) zdrowia i pomocy społecznej,

   f) nauki i edukacji,

   g) sportu i rekreacji,

   h) kultury i rozrywki,

   i) bezpieczeństwa i porządku publicznego,

   j) biurowych i administracyjnych;

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

5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, który jest nachylony pod kątem nie większym niż 12°;

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

7) **zwartych zespołach garażowych** – należy przez to rozumieć zespół co najmniej dwóch garaży lokalizowanych w jednym obiekcie budowlanym lub połączonych funkcjonalnie i przestrzennie;

8) **robotach budowlanych** – należy przez to rozumieć roboty budowlane zgodnie z przepisami Prawa budowlanego;

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

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN**, **19MN**, **20MN**, **21MN**, **22MN**, **23MN**, **24MN**, **25MN**, **26MN**, **27MN**, **28MN**, **29MN**, **30MN**, **31MN**, **32MN**, **33MN**, **34MN**, **35MN**, **36MN**, **37MN**, **38MN**, **39MN**, **40MN**, **41MN**, **42MN**, **43MN**, **44MN**, **45MN**, **46MN**, **47MN**, **48MN**, **49MN**, **50MN**, **51MN**, **52MN**, **53MN**, **54MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW**, **2MW**, **3MW**, **4MW**, **5MW**, **6MW**, **7MW**, **8MW**, **9MW**, **10MW**, **11MW**, **12MW**, **13MW**, **14MW**, **15MW**, **16MW**, **17MW**, **18MW**, **19MW**, **20MW**, **21MW**, **22MW**, **23MW**, **24MW**, **25MW**, **26MW**, **27MW**, **28MW**, **29MW**, **30MW**, **31MW**, **32MW**, **33MW**, **34MW**, **35MW**;

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

4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW-U**, **2MW-U**, **3MW-U**, **4MW-U**, **5MW-U**, **6MW-U**, **7MW-U**, **8MW-U**, **9MW-U**, **10MW-U**, **11MW-U**, **12MW-U**, **13MW-U**, **14MW-U**, **15MW-U**, **16MW-U**, **17MW-U**;

5) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U**, **3U**, **4U**, **5U**, **6U**, **7U**, **8U**, **9U**, **10U**, **11U**, **12U**, **13U**, **14U**, **15U**, **16U**, **17U**, **18U**, **19U**, **20U**, **21U**, **22U**, **23U**, **24U**, **25U**, **26U**, **27U**, **28U**, **29U**, **30U**, **31U**;

6) teren usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UZ**;

7) tereny usług edukacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UE**, **2UE**, **3UE**, **4UE**;

8) tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1US-ZP**, **2US-ZP**, **3US-ZP**, **4US-ZP**, **5US-ZP**, **6US-ZP**, **7US-ZP**, **8US-ZP**, **9US-ZP**, **10US-ZP**;

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

10) teren usług lub obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-KO**;

11) teren usług lub stacji paliw płynnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-INS**;

12) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U-P**, **2U-P**, **3U-P**, **4U-P**, **5U-P**, **6U-P**, **7U-P**, **8U-P**;

13) teren elektrowni słonecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1PEF**;

14) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG**;

15) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDZ**, **2KDZ**;

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

17) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **13KDD**, **14KDD**, **15KDD**, **16KDD**, **17KDD**, **18KDD**, **19KDD**, **20KDD**, **21KDD**, **22KDD**, **23KDD**, **24KDD**, **25KDD**, **26KDD**, **27KDD**, **28KDD**, **29KDD**, **30KDD**, **31KDD**, **32KDD**, **33KDD**, **34KDD**, **35KDD**, **36KDD**, **37KDD**, **38KDD**,

39KDD, **40KDD**, **41KDD**, **42KDD**, **43KDD**, **44KDD**, **45KDD**, **46KDD**, **47KDD**, **48KDD**, **49KDD**, **50KDD**, **51KDD**;

18) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR**, **9KR**, **10KR**, **11KR**, **12KR**, **13KR**, **14KR**, **15KR**, **16KR**, **17KR**, **18KR**, **19KR**, **20KR**, **21KR**, **22KR**, **23KR**, **24KR**, **25KR**, **26KR**, **27KR**, **28KR**, **29KR**, **30KR**, **31KR**, **32KR**, **33KR**;

19) teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KKK**;

20) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KOP**, **2KOP**, **3KOP**, **4KOP**;

21) teren parkingu lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KOP-ZP**;

22) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1I**, **2I**, **3I**, **4I**, **5I**, **6I**, **7I**, **8I**, **9I**, **10I**, **11I**, **12I**, **13I**;

23) tereny gruntów ornych oraz upraw, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RNR**, **2RNR**, **3RNR**, **4RNR**, **5RNR**, **6RNR**, **7RNR**, **8RNR**;

24) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS**, **2WS**, **3WS**;

25) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS-ZP**, **2WS-ZP**;

26) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1L**, **2L**, **3L**, **4L**, **5L**, **6L**, **7L**, **8L**, **9L**, **10L**;

27) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**, **4ZP**, **5ZP**, **6ZP**, **7ZP**, **8ZP**, **9ZP**, **10ZP**, **11ZP**, **12ZP**, **13ZP**, **14ZP**, **15ZP**, **16ZP**, **17ZP**, **18ZP**;

28) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZD**, **2ZD**, **3ZD**, **4ZD**;

29) teren cmentarza czynnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1CC**;

30) tereny cmentarzy zamkniętych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1CZ**, **2CZ**.

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

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

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

3) dopuszczenie lokalizacji:

   a) kondygnacji podziemnych,

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

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

   d) obiektów małej architektury;

4) zakaz lokalizacji:

   a) usług handlu wielkopowierzchniowego,

   b) elektrowni wiatrowych,

   c) biogazowni,

   d) spalarni odpadów;

5) nakaz stosowania na elewacjach kolorów o niskiej intensywności, które nie powodują nadmiernej ekspozycji budynku w krajobrazie;

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

7) zasady rozbudowy istniejącej zabudowy:

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

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

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

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

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

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

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

8) zasady nadbudowy istniejącej zabudowy:

a) dopuszczalna wysokość: zgodna z ustaleniami szczegółowymi,

b) geometria dachu: zgodna z ustaleniami szczegółowymi.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:

a) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, drogowej oraz kolejowej,

b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach **1U–11U**, **13U–31U**, **U-INS**, **U-P**, **PEF**, **KKK** oraz **13I**,

c) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą,

d) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą infrastrukturą;

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

3) nakaz zachowania pomników przyrody oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ochronę stanowiska gatunku chronionego – Marsylii czterolistnej (*Marsilea quadrifolia L.*), na terenie **3WS** oraz **1WS-ZP**, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gatunkowej;

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

6) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;

7) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach:

a) **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 8,

b) **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, z zastrzeżeniem pkt 8,

c) **MN-U** i **MW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, z zastrzeżeniem pkt 8,

d) **UZ** jak dla terenów szpitali i domów opieki społecznej,

e) **UE** i **UR** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z zastrzeżeniem pkt 8,

f) **US-ZP**, **ZP**, **KOP-ZP**, **ZD**, **WS-ZP** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, z zastrzeżeniem pkt 8;

8) dla terenów zlokalizowanych w granicach strefy ochronnej od granicy obszaru kolejowego obowiązek przestrzegania szczególnych zasad ochrony przed hałasem, polegających na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) nakaz realizacji rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie standardów jakości środowiska w granicach terenu inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

a) park miejski – decyzja nr A/5230/1240/Wł z dnia 25.07.1988 r.,

b) aleja dębowa – decyzja nr A/5231/1322/Wł z dnia 07.03.1991 r.;

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

3) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Żarów, oznaczoną na rysunku planu;

4) strefę ochrony konserwatorskiej obszaru stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczoną na rysunku planu;

5) dla obiektów wskazanych w pkt 2:

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

b) nakaz zachowania lub odtworzenia historycznych detali architektonicznych,

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

d) w przypadku nowych otworów okiennych i drzwiowych nakaz nawiązania wykonanych otworów do zabytkowej elewacji budynku,

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

f) zakaz zewnętrznego ocieplania budynków;

6) w granicach strefy wskazanej w pkt 3:

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

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

c) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorystyce czerwonej,

d) zakaz stosowania pokryć wykonanych z blachy falistej, trapezowej oraz blachodachówki,

e) zakaz montażu urządzeń technicznych na dachach o wyraźnej ekspozycji oraz dużych kątach nachylenia;

7) w granicach strefy wskazanej w pkt 4 nakaz przeprowadzania badań archeologicznych podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) następujące tereny przestrzeni publicznej:

a) teren drogi głównej,

b) tereny dróg zbiorczych,

c) tereny dróg lokalnych,

d) tereny dróg dojazdowych,

e) tereny zieleni urządzonej;

2) nakaz nadawania spójnego charakteru oświetleniu oraz nawierzchniom na terenach dróg publicznych;

3) nakaz dostosowania terenów przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

1) zachowanie granic oraz uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla złoża surowców kaolinowych „Andrzej” (nr 1104);

2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia w granicach:

a) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dla obszarów wskazanych w pkt 2:

a) zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b i c,

b) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyłączeniem obiektów kubaturowych, z nakazem zabezpieczenia ich przed uszkodzeniami w czasie powodzi,

c) dopuszczenie lokalizacji budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną,

d) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii elektrycznej i cieplnej z odnawialnych źródeł energii,

e) zakaz stosowania transformatorów olejowych;

4) strefę ochronną 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego rzeki Strzegomki, w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

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

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

1) minimalną szerokość frontu działki: 8,0 m;

2) minimalną powierzchnię działki na terenach:

a) **MN**, **MN-U**: 200 m^2,

b) **MW**, **MW-U**: 350 m^2,

c) **U**: 500 m^2;

d) **UZ**, **UE**, **US-ZP**, **UR**, **U-KO**, **U-INS**, **U-P**, **PEF**: 1000 m^2;

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

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

1) **MN**, **MN-U**: 200 m^2;

2) **MW**, **MW-U**: 350 m^2;

3) **U**: 500 m^2;

4) **UZ**, **UE**, **US-ZP**, **UR**, **U-KO**, **U-INS**, **U-P**, **PEF**: 1000 m^2.

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

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

2) lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

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

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

1) minimalną szerokość: 6,0 m;

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

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

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

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

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

   a) napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia wraz z pasami technologicznymi o szerokości 22,0 m (po 11,0 m od osi linii), wyznaczonymi na rysunku planu,

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

   c) gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN150 PN 1,6 MPa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,

   d) gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN100 PN 1,6 MPa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,

   e) gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Żarów – k/Tomkowice/Lubiechów o średnicy DN250 PN 6,3 MPa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;

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

3) w granicach stref kontrolowanych wskazanych w pkt 1 lit. c i d zakaz:

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

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

4) w granicach strefy kontrolowanej wskazanej w pkt 1 lit. e zakaz:

   a) sadzenia drzew i krzewów w pasie 4,0 m (po 2,0 m od osi gazociągu),

b) prowadzenie działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;

5) w przypadku przebudowy, zmiany parametrów, przeniesienia, wyłączenia z użytkowania lub likwidacji gazociągów lub napowietrznych linii elektroenergetycznych, strefy kontrolowane i pasy technologiczne oraz związane z nimi ograniczenia obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla terenów zlokalizowanych w strefach ochronnych od cmentarza;

7) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów ograniczeń wynikających z lokalizacji terenów zamkniętych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;

8) strefę ochronną od granicy obszaru kolejowego, w której obowiązuje nakaz uwzględnienia szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów, a także zasad lokalizacji zieleni, w tym drzew i krzewów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego;

9) uwzględnienie zasad ochrony przeciwpowodziowej zgodnie z zapisami § 10.

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

1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni i dróg pieszo-rowerowych, w granicach planu oraz w powiązaniu z układem komunikacyjnym poza obszarem planu;

2) nakaz realizacji stanowisk postojowych, w granicach nieruchomości objętych planem, do których inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej – 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy usługowej z zakresu usług:

- handlu – 1 stanowisko postojowe na każde 2 miejsca pracy,
- turystyki – 1 stanowisko postojowe na każde 2 miejsca noclegowe,
- gastronomii – 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej,
- zdrowia i pomocy społecznej – 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej lub na każde 5 miejsc pracy,
- edukacji – 1 stanowisko postojowe na każde 15 dzieci lub 15 uczniów,
- kultu religijnego – 1 stanowisko na każde 10 miejsc zgromadzeń,
- sportu i rekreacji – 1 stanowisko postojowe na każde 100 miejsc zgromadzeń,

c) dla pozostałej zabudowy usługowej lub lokalu usługowego realizowanego w ramach zabudowy mieszkaniowej – 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

d) dla zabudowy produkcyjnej – 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 120 m^2 powierzchni użytkowej lub na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy,

e) dla elektrowni słonecznej – 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy,

f) dla terenu cmentarza czynnego – 15 stanowisk postojowych na 200 miejsc grzebalnych,

g) dla stacji paliw płynnych – 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

h) dla terenu infrastruktury technicznej – 1 stanowisko postojowe;

3) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

5) dopuszczenie realizacji wymaganych stanowisk postojowych na terenach **KOP** i **KOP-ZP**, pod warunkiem, posiadania tytułu prawnego do tych terenów;

6) realizację stanowisk postojowych w formie:

a) parkingów terenowych,

b) garaży wolnostojących, wbudowanych oraz zwartych zespołów garażowych, z zastrzeżeniem pkt 7,

c) garaży podziemnych na terenach **MW** i **MW-U**;

7) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących jednostanowiskowych na terenach **MW** i **MW-U**;

8) dla zabudowy istniejącej w chwili uchwalenia niniejszego planu, w przypadku braku możliwości zapewnienia liczby stanowisk postojowych, zgodnie ze wskaźnikami określonymi pkt 2, 3 i 4:

a) dopuszczenie utrzymania dotychczasowej liczby stanowisk postojowych w przypadku przebudowy i zmiany sposobu użytkowania,

b) w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących, dla części rozbudowywanej lub w przypadku zwiększenia ilości miejsc noclegowych, obowiązują wskaźniki ustalone w pkt 2, 3 i 4.

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

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

2) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;

3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z indywidualnych oraz zbiorowych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

5) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem stosowania zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, szczelnych zbiorników, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych,

c) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych w granicach terenu objętego inwestycją, służących ochronie stosunków gruntowo-wodnych,

d) zakaz dokonywania zmian naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na tereny sąsiednich nieruchomości,

e) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązek lokalizacji urządzeń podczyszczających na terenie inwestycji;

f) nakaz zachowania systemu rowów melioracyjnych na obszarze planu – w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się skanalizowanie otwartych rowów melioracyjnych przy zachowaniu ich przepustowości oraz kierunku odprowadzenia wody,

g) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu kanalizacji sanitarnej;

7) w zakresie gospodarki odpadami zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami o odpadach;

8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia w gaz z indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz;

9) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z indywidualnych lub grupowych źródeł, z zastosowaniem urządzeń niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, z dopuszczeniem zaopatrzenia

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

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

11) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 16. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **19MN**, **20MN**, **21MN**, **22MN**, **23MN**, **24MN**, **25MN**, **26MN**, **27MN**, **28MN**, **29MN**, **30MN**, **31MN**, **32MN**, **33MN**, **34MN**, **35MN**, **36MN**, **37MN**, **38MN**, **39MN**, **40MN**, **41MN**, **42MN**, **43MN**, **44MN**, **45MN**, **46MN**, **47MN**, **48MN**, **49MN**, **50MN**, **51MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

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

b) budynków pomocniczych i wiat,

c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

4) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 1,0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

7) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12,0 m,

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

c) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 10,0 m;

8) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

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

§ 17. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **13MN**, **14MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

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

b) budynków pomocniczych i wiat,

c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,9;

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

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45%;

7) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12,0 m,

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

c) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 10,0 m;

8) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

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

§ 18. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **15MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

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

b) budynków pomocniczych i wiat,

c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

4) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 1,0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

7) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12,0 m,

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

c) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 10,0 m;

8) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

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

§ 19. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **52MN**, **53MN**, **54MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

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

b) budynków pomocniczych i wiat,

c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

4) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 1,0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

7) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12,0 m,

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

c) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 10,0 m;

8) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

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

§ 20. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW**, **2MW**, **3MW**, **6MW** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) usług podstawowych realizowanych na pierwszej kondygnacji budynków,

b) zwartych zespołów garażowych, garaży wbudowanych oraz garaży podziemnych,

c) parku, skweru lub zieleńca,

d) wiat, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

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

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;

7) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 16,0 m,

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

c) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 10,0 m;

8) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

9) nakaz stosowania dachów płaskich dla budynków garażowych;

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

§ 21. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4MW**, **5MW**, **14MW** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) usług podstawowych realizowanych na pierwszej kondygnacji budynków,

b) zwartych zespołów garażowych, garaży wbudowanych oraz garaży podziemnych,

c) parku, skweru lub zieleńca,

d) wiat, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

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

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 65%;

7) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 16,0 m,

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

c) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 10,0 m;

8) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

9) nakaz stosowania dachów płaskich dla budynków garażowych;

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

§ 22. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7MW**, **8MW**, **9MW**, **10MW**, **11MW**, **12MW**, **13MW**, **15MW**, **16MW**, **17MW**, **18MW**, **19MW**, **21MW**, **22MW**, **23MW**, **24MW**, **25MW**, **26MW**, **27MW**, **28MW**, **29MW**, **30MW**, **31MW**, **32MW**, **33MW**, **34MW**, **35MW** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) usług podstawowych realizowanych na pierwszej kondygnacji budynków,

b) zwartych zespołów garażowych, garaży wbudowanych oraz garaży podziemnych,

c) parku, skweru lub zieleńca,

d) wiat, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

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

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;

7) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 16,0 m,

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

c) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 10,0 m;

8) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

9) nakaz stosowania dachów płaskich dla budynków garażowych;

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

§ 23. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **20MW** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) usług podstawowych realizowanych na pierwszej kondygnacji budynków,

b) zwartych zespołów garażowych, garaży wbudowanych oraz garaży podziemnych,

c) parku, skweru lub zieleńca,

d) wiat, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

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

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;

7) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 18,0 m,

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

c) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 10,0 m;

8) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

9) nakaz stosowania dachów płaskich dla budynków garażowych;

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

§ 24. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-U**, **2MN-U**, **3MN-U**, **6MN-U**, **7MN-U**, **8MN-U**, **9MN-U**, **10MN-U**, **11MN-U**, **12MN-U, 13MN-U**, **14MN-U**, **15MN-U**, **16MN-U**, **17MN-U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,9;

4) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 1,0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;

7) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12,0 m,

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

c) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 10,0 m;

8) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

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

§ 25. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4MN-U**, **5MN-U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

4) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 1,0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

7) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12,0 m,

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

c) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 10,0 m;

8) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

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

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

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

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) zwartych zespołów garażowych, garaży wbudowanych oraz garaży podziemnych,

b) parku, skweru lub zieleńca,

c) wiat, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

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

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;

7) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie więcej niż 18,0 m,

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

c) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 10,0 m;

8) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

9) nakaz stosowania dachów płaskich dla budynków garażowych;

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

§ 27. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MW-U**, **6MW-U**, **7MW-U**, **8MW-U**, **9MW-U**, **10MW-U**, **11MW-U**, **12MW-U**, **13MW-U**, **14MW-U**, **15MW-U, 16MW-U**, **17MW-U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) zwartych zespołów garażowych, garaży wbudowanych oraz garaży podziemnych,

b) parku, skweru lub zieleńca,

c) wiat, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

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

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;

7) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie więcej niż 18,0 m,

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

c) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 10,0 m;

8) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

9) nakaz stosowania dachów płaskich dla budynków garażowych;

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

§ 28. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MW-U**, **4MW-U**, **5MW-U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) zwartych zespołów garażowych, garaży wbudowanych oraz garaży podziemnych,

b) parku, skweru lub zieleńca,

c) wiat, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

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

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 65%;

7) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie więcej niż 18,0 m,

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

c) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 10,0 m;

8) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

9) nakaz stosowania dachów płaskich dla budynków garażowych;

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

§ 29. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U**, **3U**, **4U**, **5U**, **6U**, **7U**, **8U**, **9U**, **10U**, **11U**, **14U**, **15U**, **16U**, **17U**, **18U**, **19U**, **20U**, **21U**, **22U**, **23U**, **24U**, **25U**, **26U**, **27U**, **28U**, **29U**, **30U**, **31U** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny usług;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 150 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązek lokalizacji instalacji fotowoltaicznych w sposób nie powodujący odbić światła w kierunku torów kolejowych oraz stosowania powłok antyrefleksyjnych i innych materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowych, w szczególności oślepiania maszynistów;

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

5) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 1,0;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

8) maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;

9) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

10) w zakresie ochrony przeciwpowodziowej zasady zgodnie z § 10;

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

§ 30. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12U**, **13U** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: terenu usług;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,6;

4) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 0,9;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;

7) maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;

8) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

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

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

1) przeznaczenie terenu: teren usług zdrowia i pomocy społecznej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

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

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

7) maksymalną wysokość zabudowy: 18,0 m;

8) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

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

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

1) przeznaczenie terenów: tereny usług edukacji;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) urządzeń rekreacji plenerowej oraz placów gier i zabaw dla dzieci,

c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

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

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

7) maksymalną wysokość zabudowy: 18,0 m;

8) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

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

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

1) przeznaczenie terenów: tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

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

c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 75%;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;

6) maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;

7) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

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

§ 34. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7US-ZP**, **8US-ZP** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenów: tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

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

c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;

6) maksymalną wysokość zabudowy: 6,0 m;

7) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

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

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

1) przeznaczenie terenu: teren usług kultu religijnego;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

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

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

7) maksymalną wysokość zabudowy: 18,0 m;

8) stosowanie dachów stromych;

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

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

§ 36. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U-KO** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług lub obsługi komunikacji;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zakaz lokalizacji usług zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji;

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

5) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 1,0;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

8) maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;

9) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

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

§ 37. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U-INS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług lub stacji paliw płynnych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 150 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

4) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 1,0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

7) maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;

8) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

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

§ 38. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U-P**, **2U-P**, **3U-P** ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenów: tereny usług lub produkcji;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 150 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązek lokalizacji instalacji fotowoltaicznych w sposób nie powodujący odbić światła w kierunku torów kolejowych oraz stosowania powłok antyrefleksyjnych i innych materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowych, w szczególności oślepiania maszynistów;

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

5) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 2,4;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 75%;

8) maksymalną wysokość zabudowy: 40,0 m;

9) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

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

§ 39. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4U-P**, **5U-P** ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenów: tereny usług lub produkcji;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 150 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązek lokalizacji instalacji fotowoltaicznych w sposób nie powodujący odbić światła w kierunku torów kolejowych oraz stosowania powłok antyrefleksyjnych i innych materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowych, w szczególności oślepiania maszynistów;

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

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

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 75%;

8) maksymalną wysokość zabudowy: 25,0 m;

9) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

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

§ 40. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6U-P**, **7U-P**, **8U-P** ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenów: tereny usług lub produkcji;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 150 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązek lokalizacji instalacji fotowoltaicznych w sposób nie powodujący odbić światła w kierunku torów kolejowych oraz stosowania powłok antyrefleksyjnych i innych materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowych, w szczególności oślepiania maszynistów;

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

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

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 75%;

8) maksymalną wysokość zabudowy: 16,0 m;

9) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

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

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

1) przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) magazynów energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 150 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,6;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%;

6) maksymalną wysokość zabudowy: 10,0 m;

7) stosowanie dowolnej geometrii dachów;

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

§ 42. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi głównej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

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

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

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

4) sytuowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie ochrony przeciwpowodziowej zasady zgodnie z § 10.

§ 43. Na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolami: **1KDZ**, **2KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg zbiorczych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

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

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

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

4) sytuowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg lokalnych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

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

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

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

4) sytuowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 45. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **13KDD**, **14KDD**, **15KDD**, **16KDD**, **17KDD**, **18KDD**, **19KDD**, **20KDD**, **21KDD**, **22KDD**, **23KDD**, **24KDD**, **25KDD**, **26KDD**, **27KDD**, **28KDD**, **29KDD**, **30KDD**, **31KDD**, **32KDD**, **33KDD**, **34KDD**, **35KDD**, **36KDD**, **37KDD**, **38KDD**, **39KDD**, **40KDD**, **41KDD**, **42KDD**, **43KDD**, **44KDD**, **45KDD**, **46KDD**, **47KDD**, **48KDD**, **49KDD**, **50KDD**, **51KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg dojazdowych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

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

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

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

4) sytuowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 46. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR**, **9KR**, **10KR**, **11KR**, **12KR**, **13KR**, **14KR**, **15KR**, **16KR**, **17KR**, **18KR**, **19KR**, **20KR**, **21KR**, **22KR**, **23KR**, **24KR**, **25KR**, **26KR**, **27KR**, **28KR**, **29KR**, **30KR**, **31KR**, **32KR**, **33KR** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

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

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

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

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

5) w zakresie ochrony przeciwpowodziowej zasady zgodnie z § 10.

§ 47. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: **1KKK** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji kolejowej;

2) zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) przeznaczenie terenów: tereny parkingów;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) zwartych zespołów garażowych,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) na terenie **4KOP** budowli ochronnych, schronów oraz miejsc doraźnego schronienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;

6) maksymalną wysokość zabudowy: 6,0 m;

7) stosowanie dachów płaskich;

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

§ 49. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KOP-ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren parkingu lub zieleni urządzonej;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) dopuszczenie lokalizacji:

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

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

5) maksymalną wysokość zabudowy: 6,0 m;

6) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 50. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1I**, **2I**, **3I**, **4I**, **5I**, **6I**, **7I**, **8I**, **9I**, **10I**, **11I**, **12I** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny infrastruktury technicznej;

2) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,6;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;

5) maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;

6) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

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

§ 51. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **13I** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 150 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) kominów oraz masztów;

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

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;

6) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla kominów oraz masztów nie więcej niż 52,0 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 12,0 m;

7) stosowanie dowolnej geometrii dachów;

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

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

1) przeznaczenie terenów: tereny gruntów ornych oraz upraw;

2) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie zalesiania gruntów o niższych klasach bonitacyjnych;

4) zakaz lokalizacji budynków;

5) w zakresie ochrony przeciwpowodziowej zasady zgodnie z § 10;

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

§ 53. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS**, **2WS**, **3WS** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych o maksymalnej wysokości 3,0 m;

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

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

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

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) urządzeń rekreacji plenerowej oraz ścieżek pieszo-rowerowych o nawierzchni naturalnej,

b) budowli i urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych,

c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%;

5) maksymalną wysokość zabudowy: 6,0 m;

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

§ 55. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2WS-ZP** ustala się:

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

2) dopuszczenie lokalizacji:

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

b) budowli i urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych,

c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

5) maksymalną wysokość zabudowy:

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

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

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

§ 56. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1L**, **2L**, **3L**, **4L**, **5L**, **6L**, **7L**, **8L**, **9L**, **10L** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny lasów;

2) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie ochrony przeciwpowodziowej zasady zgodnie z § 10.

§ 57. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**, **4ZP**, **5ZP**, **6ZP**, **7ZP**, **8ZP**, **9ZP**, **10ZP**, **11ZP**, **12ZP**, **13ZP**, **14ZP**, **15ZP**, **16ZP**, **17ZP**, **18ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) dopuszczenie lokalizacji:

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

b) budowli i urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych,

c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

5) maksymalną wysokość zabudowy: 6,0 m;

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

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

1) przeznaczenie terenów: tereny ogrodów działkowych;

2) rodzaj, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) dla altan działkowych i obiektów gospodarczych – zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dla pozostałych budynków i obiektów:

- nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,2,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,
- maksymalną wysokość zabudowy: 7,0 m,
- dowolną geometrię dachów;

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

§ 59. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1CC** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren cmentarza czynnego;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) grobów ziemnych i murowanych,

b) kaplicy,

c) dzwonnicy,

d) pomnika,

e) domu pogrzebowego, kostnicy, budynków administracyjnych, socjalnych i usługowych związanych z funkcjonowaniem cmentarza,

f) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 75%;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;

6) maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;

7) stosowanie dachów stromych;

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

§ 60. Na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolami **1CZ**, **2CZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny cmentarzy zamkniętych;

2) zakaz lokalizacji zabudowy;

3) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

1) dla terenów **MN**, **MW**, **MN-U**, **MW-U**, **U**, **UZ**, **UE**, **US-ZP**, **UR**, **U-KO**, **U-INS**, **U-P**, **PEF**, **CC**: 30%;

2) dla pozostałych terenów: 0,1%.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Żarowie:
Marcin Perzyński

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI MIASTA ŻARÓW

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXI/208/2026
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE Z DNIA 30 LIPCA 2026 R.

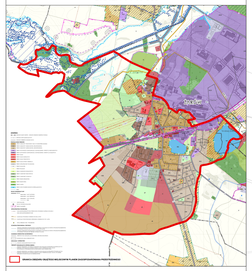
SKALA 1 : 1000
1 cm - 10 m

0 40 80 160 240 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 (STREFA 5)
ŹRÓDŁO MAPY ZASADNICZEJ W WERSJI WEKTOROWEJ:
STAROSTA ŚWIDNICKI
LICENCJA NR GKVII.4030.3.95.2024_0219_CL1

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻARÓW

SKALA 1 : 10 000



OZNACZENIA GRAFICZNE

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- A – A' GŁÓWNE OŚI KOMPOZYCYJNE
- B – B' REPREZENTACYJNE CIĄGI WIDOKOWE
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- MWU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- U TERENY USŁUG
- UC TERENY USŁUG CENTRUM I STREFY OPIEKUŃCZEJ
- UK TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH
- UP TERENY USŁUG SPORTU I TURYSTYKI LUB USŁUGI OPIEKUŃCZEJ
- UZ TERENY USŁUG ZDROWIA
- UZP TERENY USŁUG LUB OBIEKTÓW KOMERCYJNYCH
- UZU TERENY USŁUG LUB POŁĄCZEŃ USŁUG RÓŻNYCH
- UZZ TERENY USŁUG LUB PRZEMYSŁU
- UZW TERENY USŁUGOWE NA WSI (RM)
- RZ/G TERENY ROLNE NA GLEBACH CZARNOZIEMNYCH
- RZ/Ł TERENY ŁĄK ZMIENNOWILGOTNYCH
- RZ/R TERENY ROLNE ZMIENNOWILGOTNYCH
- ZZ TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ (PARKI, SKWERY)
- ZP TERENY ZIELENI OGÓLNODOSTĘPNEJ
- ZU TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ W TERENACH ZABUDOWY
- ZUO TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ W TERENACH OPIEKUŃCZO-LECZNICZYCH
- KDGP TERENY DROGOWE KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDG TERENY DROGOWE KLASY GŁÓWNEJ RUCHU
- KDZ TERENY DROGOWE KLASY ZBIORCZEJ
- KDL TERENY DROGOWE KLASY LOKALNEJ
- KDD TERENY DROGOWE KLASY DOJAZDOWEJ
- KR TERENY DROGOWE KLASY ROWEROWEJ
- KDP TERENY PARKINGÓW
- KDPP TERENY PARKINGU LUB DROGI WEWNĘTRZNEJ
- I TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- IEE TERENY ELEKTROENERGETYKI ODNAWIALNEJ
- E TERENY LASÓW
- EP TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- EN TERENY ZADRZEWIEŃ ŚRÓDPOLNYCH
- WS TERENY OWOCNIKÓW - SUPRASLU
- WSP OBSZARY OCHRONY KRAJOBRAZU
- WSP OBSZARY OCHRONY KRAJOBRAZU
- WSP OBSZARY OCHRONY KRAJOBRAZU
- WSP OBSZARY OCHRONY KRAJOBRAZU

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- NATURA 2000 - OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW PLB020010 DOLINA DOLNEJ MAŁEJ WIELKI STAWY TECHNOLOGICZNE
- NATURA 2000 - OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW PLB020010 DOLINA DOLNEJ MAŁEJ WIELKI STAWY TECHNOLOGICZNE
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WYZNACZONY DECYZJĄ WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXI/208/2026
Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 30 lipca 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 – ze zm.) Rada Miejska w Żarowie rozstrzyga, co następuje:

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

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

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

3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej;

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

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

1) wydatki z budżetu gminy;

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

   a) dotacji unijnych,

   b) dotacji samorządu województwa,

   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

   d) kredytów i pożyczek bankowych,

   e) innych środków zewnętrznych;

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXI/208/2026

Rady Miejskiej w Żarowie

z dnia 30 lipca 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę