UCHWAŁA NR X/65/2024
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE

z dnia 19 grudnia 2024 r.

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kalno, gmina Żarów

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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), oraz uchwały Rady Miejskiej w Żarowie Nr XLVII/376/2022 z dnia 17 listopada 2022 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kalno, gmina Żarów; 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., uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kalno, gmina Żarów, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik graficzny, część graficzna, wykonany w skali 1: 2000, zwany "rysunkiem planu";

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 - zbiór danych przestrzennych.

§ 2. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące elementy, których określenie jest obowiązkowe, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej ustawą:

1) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) przestrzenie publiczne; wymagające ich ukształtowania (wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy);

3) obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

1) granica obszaru objętego planem, rozumiana, jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi;

2) linie rozgraniczające tereny;

3) oznaczenia terenu zawierające:

a) symbol określający przeznaczenie terenu,

b) numer lub numery terenu wyróżniające go spośród innych terenów;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) granica strefy „OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

6) zabytki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ);

7) granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem oddziaływania na środowisko, związanego z terenami lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Definicje pojęć określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 2 stosuje się w niniejszej uchwale w rozumieniu przyjętym w ustawie.

2. Ilekroć w dalszej części uchwały używa się określeń takich jak:

1) dach symetryczny – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu;

2) drobna produkcja- należy przez to rozumieć niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, takie jak piekarnie, lodziarnie, cukiernie, zakłady poligraficzne i tym podobne, w tym obiekty przystosowane do przyjmowania klientów, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

3) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację przeznaczenia podstawowego;

4) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu; są to ustalenia, które określają inne niż podstawowe przeznaczenie, sposoby zagospodarowania lub sposoby użytkowania;

5) urządzenia towarzyszące- należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia techniczne;

6) usługi towarzyszące- należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwości nie wpływają negatywnie na przeznaczenie podstawowe oraz nie wywołują konfliktów sąsiedzkich, w tym terenów i obiektów służących działalności z zakresu:

a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) gastronomii,

c) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej,

d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,

e) ubezpieczeń i finansów,

f) poczty i telekomunikacji,

g) oświaty i nauki,

h) opieki społecznej,

i) kultury, sztuki i rozrywki,

j) sportu i rekreacji,

k) turystyki i hotelarstwa,

l) projektowania i pracy twórczej,

m) drobnych usług rzemieślniczych takich, jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linie, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej, linię tą mogą przekraczać zadaszenia nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy, a także gzymsy, okapy i schody terenowe, pochylnie, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji ganki, wykusze; wysokość kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego - należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu obiektu budowlanego, mierzony od średniego poziomu terenu przy obiekcie w linii elewacji frontowej do poziomu kalenicy lub najwyższego punktu obiektu.

Rozdział 2.
Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 5. 1. W granicach planu wyznaczone są tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu podstawowym ustalonym w rozdziale szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, oznaczone następującymi symbolami:

1) **MN-MW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) **MN-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

4) **MN-RZM**- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;

5) **MN-U-RZ** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub zabudowy związanej z rolnictwem;

6) **U** - tereny usług;

7) **US** - tereny usług sportu i rekreacji;

8) **P-U** - teren produkcji lub usług;

9) **PEF** - teren elektrowni słonecznej;

10) **ZN** - tereny zieleni naturalnej;

11) **RZM** - teren zabudowy zagrodowej;

12) **RN** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

13) **RN-L** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu;

14) **L** - tereny lasu;

15) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

16) **KDL** - tereny dróg lokalnych;

17) **KDD** - tereny dróg dojazdowych;

18) **KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

19) **IE** - teren elektroenergetyki;

20) **IW** - teren wodociągów.

2. Powyższe oznaczenia poszczególnych terenów mogą zawierać numer lub numery terenu wyróżniający go spośród innych terenów określony w ustaleniach Rozdziału 3- szczegółowe zasady zagospodarowania terenów.

3. Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony sposób ich użytkowania. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczeń uzupełniających zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały dla przeznaczenia uzupełniającego, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 6. 1. **Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym krajobrazu oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy:**

1) dopuszcza się dla terenów wyznaczonych planem:

a) utrzymanie istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu, zachowanie w obecnej formie architektoniczno – przestrzennej obiektów istniejących, niespełniających parametrów i wskaźników określonych w planie, a także przekraczających linie zabudowy, przy czym w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy, wyklucza się działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony,

b) zachowanie istniejącej zabudowy usługowej i drobnej produkcji na terenach zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej przebudowy rozbudowy i nadbudowy,

c) adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów,

d) budynki z dachami pulpitowymi lub płaskimi dla budynków garażowych i gospodarczych lokalizowanych w głębi działki i na zapleczu działki, w odległości co najmniej 10 m od określonej na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi,

e) lokalizację zabudowy w formie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,

f) komunikację jako przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów, związaną z dojazdami, parkowaniem i garażowaniem, realizację ciągów pieszych i rowerowych wykorzystywanych jako drogi pieszo- jezdne do obsługi nieruchomości przyległych do nich, obiektów infrastruktury drogowej,

g) wyznaczenie dodatkowych dojazdów na terenach objętych planem, jeżeli będzie to niezbędne dla stworzenia warunków dojazdu wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, o parametrach ustalonych w §11 pkt. 2,

h) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,

i) wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej,

j) zieleń, urządzenia sportowo - rekreacyjne, obiekty małej architektury, wody powierzchniowe śródlądowe,

k) realizację w pasach drogowych oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a linią zabudowy: sieci i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną, urządzeń związanych z obsługą komunikacji – zatok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury, obiektów komunikacji pieszej i rowerowej, dojść i dojazdów do budynków, zieleni;

l) w liniach rozgraniczających dróg urządzenia i obiekty związane z obsługą komunikacji mają spełniać następujące warunki: maksymalna wysokość elewacji nie może przekroczyć 3,5 m,maksymalna powierzchnia zabudowy wiat przystankowych, kiosków oraz innych obiektów i urządzeń komunikacji publicznej nie może przekroczyć 15m^2;

2) zakazuje się:

a) stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu ”siding”,

b) stosowania jako materiałów wykończeniowych blachy falistej i trapezowej.

2. W zakresie kolorystyki pokryć dachowych w nowych obiektach budowlanych oraz przy zmianie pokryć dachowych istniejących obiektów budowlanych, obowiązuje zakaz stosowania kolorów, które prowadzą do nadmiernej ekspozycji budynku w otaczającym krajobrazie; obowiązuje zastosowanie odcieni ceglastej czerwieni i szarości.

3. Dla budynków gospodarczych i garażowych, obowiązuje nakaz zharmonizowania bryły, kolorystyki i materiałów wykończeniowych z budynkiem przeznaczenia podstawowego.

4. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych uchwały; parametr linii zabudowy został określony na załączniku graficznym stanowiąc odległość pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą.

5. Określone w rozdziale 3 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połaci dachu, nie obejmują one zasad kształtowania zadaszeń ganków, stref wejściowych, tarasów nad garażami oraz lukarn, naświetli i innych drobnych zadaszeń związanych z elementami regionalnej tradycji architektonicznej. Dla dachów wielospadowych należy przewidzieć kalenicę główną, której długość powinna wynosić co najmniej 20 % długości elewacji budynku, za wyjątkiem zabytkowych zespołów zabudowy. Wyklucza się stosowanie dachów o mijających się połaciach dachowych.

§ 7. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią tereny dróg publicznych;

2) nakaz zapewnienia dostępności przestrzeni publicznych dla osób z różnego typu niepełnosprawnością.

§ 8. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 800 m^2;

2) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w pkt. 1dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi, jednak nie mniejszych niż 5m^2,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyjmuje się od 60 do 120º;

4) szerokość frontu wydzielanych działek nie powinna być mniejsza niż 20,0m – z wyłączeniem działek związanych z realizacją komunikacji i infrastruktury technicznej, których szerokość nie może być mniejsza niż 2,0m.

§ 9. 1. **Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją komunikacji, infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego, obsługi jej;

2) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych dla potrzeb zarządcy terenu wyznaczonego w planie oraz terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej, tworzących pasma zieleni izolacyjnej dla dróg, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;

4) utrzymanie na terenach zieleni naturalnej, zieleni istniejącej, wprowadzenie zieleni średnio wysokiej oraz wysokiej, przy tym dobór gatunkowy musi gwarantować długotrwałe jej utrzymanie.

2. Ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając poziomy hałasu dla poszczególnych terenów o różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MN-MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych;

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej określonych w przepisach odrębnych;

3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych określonych w przepisach odrębnych;

4) dla obiektów realizowanych oraz modernizowanych, mogących zwiększać zagrożenie hałasem, nakazuje się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej ograniczające emisję hałasu.

3. Natężenie pola elektrycznego i magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu wytwarzanego przez obiekty i urządzenia nie może powodować przekroczeń standardów środowiskowych.

4. Lokalizacja nowej zabudowy wzdłuż dróg, oznaczonych symbolami KDL, KDD, powinna uwzględniać zachowanie norm dopuszczalnego natężenia hałasu.

5. Nakazuje się ograniczenie zasięgu uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, do obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w jego obszarze pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; zasięg ten nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref ograniczonego użytkowania.

6. Dla terenów z przeznaczeniem pod zabudowę, a znajdujących się w sąsiedztwie lasu, należy kształtować linię zabudowy z zastosowaniem przepisów odrębnych.

7. Przy zagospodarowaniu poszczególnych terenów, objętych ustaleniami planu, należy przyjąć zasadę, że istniejące urządzenia melioracyjne muszą spełniać warunki zachowania systemu, w sposób umożliwiający spełnienie przez nie zadań związanych z odwodnieniem terenów. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

8. Ustala się porządkowanie gospodarki cieplnej, w ramach budowy nowych systemów grzewczych oraz prac modernizacyjnych.

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

2. **Dla strefy „OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, ujętej w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ), oznaczonej na rysunku planu, dotyczy obszaru obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o średniowiecznej metryce -** obowiązuje wymóg prowadzenia badań archeologicznych na podstawie przepisów odrębnych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi.

3. **Ustala się ochronę dla budynków, obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ), wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu:**

1) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę budynków, kształt i geometrię dachu oraz stosować tradycyjne materiały budowlane;

2) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach, odtworzyć historyczny detal architektoniczny;

3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;

4) w przypadku dopuszczalności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;

5) wymagane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań;

6) należy zachować lub odtworzyć oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym, w przypadku budynków wtórnie otynkowanych („baranki") zaleca się usunięcie współczesnych tynków z zachowaniem detali architektonicznych (lizeny, gzymsy, kapitele, głowice, pilastry itp.);

7) ustala się zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (np. klimatyzatory, anteny satelitarne, wyloty przewodów dymowych i wentylacyjnych, na wyeksponowanych elewacjach frontowych;

8) ustala się zakaz ocieplania elewacji budynków, ujętych w ewidencji zabytków;

9) budynki znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:

LP.	OBIEKT	ADRES	NR BUDYNKU / NR DZIAŁKI
1.	dom mieszkalny, sklep	Kalno	12
2.	brama w zespole	Kalno	38
3.	dom mieszkalno-gospodarczy w zespole	Kalno	38
4.	dom mieszkalny w zespole	Kalno	38
5.	obora w zespole	Kalno	38
6.	stodoła w zespole	Kalno	38
7.	wozownia ze stajnią w zespole	Kalno	38
8.	kaplica	Kalno	Dz. nr 113

4. Ochronie podlegają stanowiska archeologiczne, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ), w obrębie i zasięgu ustalonym na rysunku planu, dla których obowiązuje zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi;

2) zakaz wprowadzania zalesień.

5. Ustala się, że na podstawie przepisów odrębnych, obowiązuje stosowne postępowanie w stosunku do przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, spoczywającym na każdym, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych go odkrył.

§ 11. Ustala się następujące wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów. Obszar opracowania znajduje się w granicach obszarów wymienionych poniżej:

1) obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do ewidencji Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (WEZ);

2) obszarów:

a) szczególnego zagrożenia powodzią Q10%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ,

b) szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,

c) zagrożenia powodzią Q02%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,

d) la terenów położonych częściowo lub w całości na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat i Q1%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, na których obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne, ponadto plan ustala: wymaga się stosowania technologii budowlanych i materiałów budowlanych o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody, wymaga się zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi, zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji i materiałów które mogą zanieczyścić wody;

3) terenu górniczego - III Siedlimowice w obszarze którego obowiązuje:

a) ograniczenia w użytkowaniu terenu ze względu na wydobywanie kopaliny ze złoża „Siedlimowice I" przy użyciu materiałów wybuchowych, z czym mogą wiązać się szkodliwe oddziaływania w postaci: rozrzutu odłamków skalnych, działania powietrznej fali uderzeniowej i szkodliwych drgań parasejsmicznych,

b) do czasu zakończenia wydobycia kopaliny ze złoża „Siedlimowice I" przy użyciu środków strzałowych, w granicach przewidywanych stref szkodliwego oddziaływania robót strzałowych przy projektowaniu, realizacji i użytkowaniu danej inwestycji należy wziąć pod uwagę ewentualne wpływy prowadzonych na złożu robót strzałowych, a prognozowane parametry wpływów górniczych na dane przedsięwzięcie należy uzyskać od przedsiębiorcy górniczego.

4) złoża Antoni (Kalno), KA 1102, Surowce kaolinowe;

5) ujęcia wody w Kalnie wraz ze strefą ochrony bezpośredniej na dz. nr 295 oraz nr 1/5;

6) granicy obszaru perspektywicznego dla ujęć wody;

7) wariantów korytarzy przebiegu autostrady A4;

8) wariantu korytarza przebiegu linii kolejowych dużych prędkości;

9) linie elektroenergetyczne: 220kV i 400kV relacji Świebodzice - Wrocław wraz z pasem technologicznym o szerokości po 35 m od osi linii w obu kierunkach, dla którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu jego terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) pozostałej część województwa dolnośląskiego objęta Uchwałą antysmogową w zakresie wymogów ekoprojektu;

11) na obszarze objętym planem znajdują się obiekty i obszary przyrodniczo cenne podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary siedlisk przyrodniczych.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) utrzymanie dojazdów na terenach dotychczasowego zainwestowania oraz wprowadzenie ciągów pieszo - rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, a także w obszarze dróg rolnych i leśnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się realizację dojazdów, przy czym:

a) szerokość noworealizowanych dojazdów nie może być mniejsza niż 8m,

b) szerokość noworealizowanych sięgaczy dojazdowych o długości: do 50m nie może być mniejsza niż 6,0 m, od 50m do 100m nie może być mniejsza niż 8,0 m, powyżej 100m nie może być mniejsza niż 10,0 m,

c) noworealizowane sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych,

d) sięgacze dojazdowe nie mogą być dłuższe niż 150,0 m;

3) konieczność zachowania normatywnych trójkątów widoczności na skrzyżowaniach dróg publicznych, a także wykluczenia budowy nowych wjazdów na posesje w obszarze oddziaływania skrzyżowań, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa na podstawie przepisów odrębnych;

4) w obrębie zainwestowanych terenów wymaga się lokalizowanie minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych, ustala się:

a) 2 miejsca postojowe dla działki budowlanej przeznaczonej pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 1 miejsce postojowe dla każdego mieszkania,

c) 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe w pensjonatach, hotelach i innych miejscach krótkotrwałego zakwaterowania,

d) 1 stanowisko na 4 zatrudnionych dla produkcji, baz, składów,

e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 70 m^2 powierzchni użytkowej usług i nie mniej niż 2,

f) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego usługowego,

g) dla pozostałych przeznaczeń nie wymienionych w lit. a)- f) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40 m^2 powierzchni użytkowej,

h) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w lit. a) –f) podlega zsumowaniu,

i) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w ilości 1 stanowiska na 5 stanowisk ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1;

5) dopuszcza się zabezpieczenie miejsc postojowych poprzez wykorzystanie lokalizacji miejsc parkingowych na działkach sąsiednich lub na terenach innych wyznaczonych planem pod realizację parkowania, dla terenów realizujących cel publiczny oraz dla terenów z istniejącą zabudową;

6) realizacja miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie: niezadaszonych miejsc postojowych, w obiektach budowlanych lub zamkniętych garażach zlokalizowanych na działkach budowlanych;

7) zlokalizowane w obiekcie budowlanym stanowiska parkingowe, mogą obejmować podziemną i nadziemną jego część.

§ 13. 1. **Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.**

2. Ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego:

1) projektowane elementy sieci infrastruktury należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych i pieszojezdnych, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od tej zasady;

2) sieci i urządzenia techniczne wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się:

a) utrzymanie dystrybucyjnych istniejących indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków,

b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, modernizację, adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego w zakresie sieci dystrybucyjnych;

c) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla przebiegów układów sieci, na których obowiązuje zakaz budowy obiektów niezwiązanych z obsługą sieci oraz trwałych nasadzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów;

2) należy zapewnić wodę z urządzeń wodociągowych lub z punktów czerpania w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

3) budowę studni poza strefą ochrony dla zabudowań mieszkalnych, zakładów spożywczych dla której obowiązuje zakres ochrony jak w przepisach odrębnych ;

4) utrzymanie:

a) systemów wodociągowych,

b) istniejących studni.

4. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z gminnym systemem kanalizacji sanitarnej;

2) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjno – pompowej;

3) stosowanie:

a) indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków,

b) szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej;

2) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych ustala się wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru. Dopuszcza się lokalizację miejsc czasowego magazynowania i zbierania odpadów, w tym odpadów komunalnych, regulowanych na podstawie przepisów odrębnych.

7. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) korzystanie z indywidualnych lub grupowych instalacji i źródeł ciepła;

2) dopuszcza się stosowanie systemów pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych w na warunkach określonych w przepisach odrębnych w zakresie wykorzystywania energii słonecznej i geotermalnej.

8. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się, że sieci i urządzenia należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) korzystanie z systemu zasilania gminy liniami niskiego i średniego napięcia;

2) rozbudowę i budowę nowych dystrybucyjnych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;

3) w ramach wydzielonych terenów przewiduje się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych, których lokalizacja zapewniać ma centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd ciężkim sprzętem, po utwardzonej powierzchni;

4) dla projektowanych stacji transformatorowych wydzielenie działek z możliwością dojazdu do drogi publicznej z możliwością ich lokalizacji poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;

5) skablowanie projektowanych linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową;

6) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej w zakresie nie wymagającym ustanowienia w planie granic terenów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wymagającym ustanowienia w planie granic w/w terenów, z wyłączeniem instalacji wiatrowych o mocy powyżej 40kW;

10. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się:

1) realizację uzupełniającego systemu sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji, w tym sieci przewodowych i bezprzewodowych, analogowych oraz cyfrowych;

2) lokalizację urządzeń jak centrale, szafy dostępowe czy maszty telefonii komórkowej, spełniających warunki techniczno-ekonomiczne; lokalizacja masztów wymaga uwzględnienia uwarunkowań wynikających z ochrony krajobrazu;

3) wysokość masztów przekaźnikowych oraz telefonii komórkowej do 49m.

§ 14. 1. **Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej sieci przesyłowej.**

2. Na obszarze objętym miejscowym planem, znajduje się fragment napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV i 400 kV wraz z pasem technologicznym.

3. Wzdłuż przedmiotowej linii należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach, dla którego obowiązują ograniczenia użytkowania terenu. Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania:

1) w pasie technologicznym linii:

   a) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, tj.: zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej w tym: szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole, zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną, odstępstwa od tej zasady regulują przepisy odrębne.

   b) należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,

   c) zakaz tworzenia hałd, nasypów w pasie technologicznym oraz sadzenia roślinności wysokiej (powyżej 3 m) pod linią i w odległości po 16 metrów od osi linii w obu kierunkach;

2) teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę;

3) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych wielotorowych, wielonapięciowych po trasie istniejącej linii o napięciu 220 kV i 400 kV;

7) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu;

8) realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach;

9) ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej elektroenergetycznej linii przesyłowej 220 kV i 400 kV oraz nowych linii po ich ewentualnym wybudowaniu;

10) Ustala się maksymalne wysokości określające gabaryty obiektów budowlanych nie będących budynkami w ilości 95 m dla słupów podtrzymujących napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższych napięć.

Rozdział 3.
Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

§ 15. 1. **Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN-MW.**

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie za wyjątkiem działalności uciążliwych;

2) urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego- 12,00 m;

2) kształtowanie połaci dachu budynków:

a) dachy o kącie nachylenia 35° do 45°,

b) w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 50%;

3) pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, a także innymi pokryciami dachów, które nie spowodują obniżenia walorów formy architektonicznej danego obiektu oraz otoczenia;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) 50 % dla przeznaczenia podstawowego, z dopuszczeniem zmniejszenia parametru do 25% dla nieruchomości zainwestowanych,

b) 15 % pozostałe przeznaczenie;

5) intensywność zabudowy 0,001- 0,60;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30%;

7) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 30 m.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy -zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2.

§ 16. 1. **Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN-U.**

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi.

3. Przeznaczenie uzupełniające- urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego 9,00 m;

2) kształtowanie połaci dachu budynków:

a) dachy o kącie nachylenia 35° do 45°,

b) w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 50%;

3) pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, a także innymi pokryciami dachów, które nie spowodują obniżenia walorów formy architektonicznej danego obiektu oraz otoczenia;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) 50 % dla przeznaczenia podstawowego,

b) 15 % pozostałe przeznaczenie;

5) intensywność zabudowy 0,001- 0,60;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30%;

7) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 30 m.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 800 m^2.

§ 17. 1. **Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1MN, 1.2MN, 1.3MN, 1.4MN, 1.5MN, 1.6MN, 1.7MN, 1.8MN, 1.9MN, 1.10MN, 1.11MN, 1.12MN, 1.13MN, 1.14MN, 1.15MN, 1.16MN, 1.17MN, 1.18MN, 1.19MN, 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 3.1MN, 3.2MN, 3.3MN, 4.1MN, 4.2MN.**

2. Przeznaczenie podstawowe -zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi turystyki i rekreacji;

2) inne usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie za wyjątkiem działalności uciążliwych;

3) urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego 9,00 m;

2) kształtowanie połaci dachu budynków:

a) dachy o kącie nachylenia 35° do 45°,

b) w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 50%;

3) pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, a także innymi pokryciami dachów, które nie spowodują obniżenia walorów formy architektonicznej danego obiektu oraz otoczenia;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) 50 % dla przeznaczenia podstawowego, z dopuszczeniem zmniejszenia parametru do 25% dla nieruchomości zainwestowanych,

b) 15 % pozostałe przeznaczenie;

5) intensywność zabudowy 0,001- 0,60;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30%;

7) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 30 m.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 800 m^2.

§ 18. 1. **Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1MN-RZM, 1.2MN-RZM, 1.3MN-RZM, 1.4MN-RZM, 1.5MN-RZM, 1.6MN-RZM, 1.7MN-RZM, 1.8MN-RZM, 1.9MN-RZM, 1.10MN-RZM, 1.11MN-RZM, 1.12MN-RZM, 2.1MN-RZM, 2.2MN-RZM, 2.3MN-RZM, 3.1MN-RZM.**

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa zagrodowa.

3) Przeznaczenie uzupełniające:

4) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach do 4 mieszkań;

5) zabudowa usługowa;

6) drobna produkcja;

7) produkcja rolnicza i ogrodnicza w formie szklarni i inspektów;

8) działalność agroturystyczna związana z zabudową zagrodową;

9) urządzenia towarzyszące.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego12,00 m;

2) kształtowanie połaci dachowych:

a) dachy o kącie nachylenia 30° do 45°; w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%,

b) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych, dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu ich w zakresie $1,5^0$ -15^0 dla zabudowy o powierzchni powyżej 300m^2;

3) pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, a także innymi materiałami pokryciowymi dachów, które nie spowodują obniżenia walorów formy architektonicznej danego obiektu;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) 50 % dla przeznaczenia mieszkaniowego, z dopuszczeniem zmniejszenia parametru do 25% dla nieruchomości zainwestowanych,

b) 15 % pozostałe przeznaczenie;

5) intensywność zabudowy 0,001- 1,00;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50%;

7) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku do 70 m dla pojedynczego segmentu.

§ 19. 1. **Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN-U-RZ, 2.1MN-U-RZ, 2.2MN-U-RZ.**

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi;

3) zabudowa związana z rolnictwem;

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach do 4 mieszkań;

2) drobna produkcja;

3) działalność agroturystyczna związana z zabudową zagrodową;

4) urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego12,00 m;

2) kształtowanie połaci dachowych:

a) dachy o kącie nachylenia 30° do 45°; w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%,

b) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych, dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu ich w zakresie $1,5^0$ -15^0 dla zabudowy o powierzchni powyżej 300m^2;

3) pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, a także innymi materiałami pokryciowymi dachów, które nie spowodują obniżenia walorów formy architektonicznej danego obiektu;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) 50 % dla przeznaczenia mieszkaniowego, z dopuszczeniem zmniejszenia parametru do 25% dla nieruchomości zainwestowanych,

b) 15 % pozostałe przeznaczenie;

5) intensywność zabudowy -0,001- 1,00;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50%;

7) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku do 70 m dla pojedynczego segmentu.

§ 20. 1. **Wyznacza się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U.**

2. Przeznaczenie podstawowe- usługi.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) elektrownie słoneczne na terenie oznaczonym symbolem **3U**;

2) urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego 12,00 m;

2) kształtowanie połaci dachu budynków - dachy strome o kącie nachylenia połaci głównych do 50 stopni lub płaskie, pulpitowe, łukowe o zmiennej geometrii połaci;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20%;

4) intensywność zabudowy 0,001- 0,40;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - dla realizacji elektrowni słonecznych obowiązuje:

1) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych;

2) moc ogniw fotowoltaicznych do i powyżej 100kW;

3) obowiązek zapewnienia odpowiednich standardów ochrony środowiska w granicach strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem oddziaływania na środowisko, związanej z terenami lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii.

§ 21. 1. **Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1US, 2US.**

2. Przeznaczenie podstawowe -usługi sportu i rekreacji.

3. Przeznaczenie uzupełniające- urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego 9,00 m;

2) kształtowanie połaci dachu budynków- dachy strome o kącie nachylenia połaci głównych do 50 stopni lub płaskie, pulpitowe, łukowe o zmiennej geometrii połaci;

3) pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, a także innymi materiałami izolacyjnymi, które nie spowodują obniżenia walorów formy architektonicznej danego obiektu;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%;

5) intensywność zabudowy 0,00- 0,30;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30%.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dla realizacji elektrowni słonecznych obowiązuje:

a) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych,

b) moc ogniw fotowoltaicznych do i powyżej 100kW,

c) obowiązek zapewnienia odpowiednich standardów ochrony środowiska w granicach strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem oddziaływania na środowisko, związanej z terenami lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii.

§ 22. 1. **Wyznacza się teren produkcji lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1P-U**.

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) produkcja;

2) usługi.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) elektrownie słoneczne;

2) urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego 12,00 m;

2) kształtowanie połaci dachu budynków:

a) dachy o kącie nachylenia 30° do 45°; w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%,

b) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych, dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu ich w zakresie $1,5^0$ -15^0 dla zabudowy o powierzchni powyżej 300m^2;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20 %;

4) intensywność zabudowy 0,001- 1,00;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dla realizacji elektrowni słonecznych obowiązuje:

a) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych,

b) moc ogniw fotowoltaicznych do i powyżej 100kW,

c) obowiązek zapewnienia odpowiednich standardów ochrony środowiska w granicach strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem oddziaływania na środowisko, związanej z terenami lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii.

2) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych typu siding.

§ 23. 1. Wyznacza się teren elektrowni słonecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1PEF**.

2. Przeznaczenie podstawowe - elektrownie słoneczne - elektrownie fotowoltaiczne, urządzenia odnawialnych źródeł energii, ogniwa fotowoltaiczne;

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia techniczne i infrastruktura towarzysząca;

2) obiekty gospodarcze;

3) urządzenia towarzyszące;

4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej spełniające warunki określone w przepisach odrębnych;

5) tereny upraw rolniczych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) wysokość zabudowy w tym wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ogniw fotowoltaicznych do 8 m;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 90%;

3) intensywność zabudowy 0,00 - 0,10;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 10%.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakaz zabudowy, za wyjątkiem ogniw fotowoltaicznych wraz z urządzeniami technicznymi i infrastrukturą towarzyszącą, w tym obiektami gospodarczymi;

2) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych;

3) obowiązek zapewnienia odpowiednich standardów ochrony środowiska w granicach strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem oddziaływania na środowisko, związanej z terenami lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii;

4) moc ogniw fotowoltaicznych do i powyżej 100kW.

§ 24. 1. **Wyznacza się tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN.**

2. Przeznaczenie podstawowe- teren zieleni naturalnej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%.

§ 25. 1. **Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM, 15RZM.**

2. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa.

3. Przeznaczenie uzupełniające - urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu i obiektu budowlanego:

a) 12m dla dachów stromych o kącie nachylenia 40° do 45° oraz obiektów budowlanych,

b) 9m dla dachów o kącie nachylenia $1,5^0$ -12^0;

2) kształtowanie połaci dachu budynków :

a) dachy o kącie nachylenia 40° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%,

b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, pulpitowych, dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu ich w zakresie $1,5^0$ -12^0 dla zabudowy o powierzchni powyżej 300m^2;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) 50% dla przeznaczenia mieszkaniowego,

b) 15 % pozostałe przeznaczenie;

4) intensywność zabudowy 0,001- 0,50;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50%;

6) nieprzekraczalna szerokość elewacji budynku w układzie kalenicowym 30m.

§ 26. 1. **Wyznacza się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN.**

2. Przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia towarzyszące zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - prowadzenie gospodarki rolnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) tereny częściowo położone są na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, dla których obowiązują ustalenia ogólne uchwały;

2) ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem zabudowy gospodarczej związanej z produkcją rolną, w tym: wiat do magazynowania płodów rolnych, obór, stodół; na powierzchni nie większej niż 5% nieruchomości, o niewielkich parametrach nieprzekraczających szerokość 30m elewacji budynku w układzie kalenicowym, oraz o wysokości zabudowy do 7,5 m.

§ 27. 1. **Wyznacza się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RN-L, 2RN-L, 3RN-L.**

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) tereny rolnictwa z zakazem;

2) las.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia towarzyszące zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - prowadzenie gospodarki rolnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy- ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem zabudowy gospodarczej związanej z produkcją rolną, w tym: wiat do magazynowania płodów rolnych, obór, stodół; na powierzchni nie większej niż 5% nieruchomości, o niewielkich parametrach nieprzekraczających szerokość 30m elewacji budynku w układzie kalenicowym, oraz o wysokości zabudowy do 7,5 m.

§ 28. 1. **Wyznacza się tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L.**

2. Przeznaczenie podstawowe - tereny lasu.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia towarzyszące zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) tereny częściowo położone są na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, dla których obowiązują ustalenia ogólne uchwały;

2) ustala się zakaz zabudowy.

§ 29. 1. **Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1WS, 1.2WS, 1.3WS, 1.4WS, 1.5WS, 1.6WS, 1.7WS, 1.8WS, 1.9WS, 1.10WS, 1.11WS, 1.12WS, 2.1WS, 2.2WS.**

2. Przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) budowa urządzeń i obiektów wodnych związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz z retencją;

2) zieleń urządzona przywodna.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) nakaz zachowania ochrony istniejących elementów zieleni, dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków wodnych;

2) zakaz:

a) wykonywania czynności mogących utrudnić ochronę przed powodzią,

b) wszelkich zmian użytkowania terenów, składowania materiałów i wykonywania innych robót, z wyjątkiem związanych z regulacją i utrzymywaniem wód i budowli ochronnych,

c) uszkadzania umocnień.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Całkowity zakaz zabudowy w tym ogrodzeń, za wyjątkiem urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem cieków wodnych oraz komunikacją na terenach oznaczonych symbolem **1.1WS, 1.2WS, 1.3WS, 1.4WS, 1.5WS, 1.6WS, 1.7WS, 1.8WS, 1.9WS, 1.10WS, 1.11WS, 1.12WS**.

§ 30. 1. **Wyznacza się tereny:**

1) oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL** o przeznaczeniu podstawowym – tereny dróg lokalnych;

2) oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** o przeznaczeniu podstawowym – tereny dróg dojazdowych.

2. Szerokość dróg zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustalonymi o parametrze:

1) do 40m dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL**;

2) do 25m dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**.z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań.

§ 31. 1. **Wyznacza się 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.**

2. Przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. Ustala się szerokość dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi na rysunku planu o parametrze do 20m z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań.

§ 32. 1. **Wyznacza się tereny:**

1) oznaczone na rysunku planu symbolami: **1IE, 2IE**, o przeznaczeniu podstawowym teren elektroenergetyki;

2) oznaczone na rysunku planu symbolami: **1IW, 2IW**, o przeznaczeniu podstawowym teren wodociągów;

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) na terenach oznaczonych symbolami: **1IW, 2IW** dopuszcza się elektrownie słoneczne;

2) urządzenia towarzyszące;

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) wysokość zabudowy do 6,0m z dopuszczeniem zwiększenia parametru zabudowy dla części zabudowy uzasadnionej technologicznie jednak nie więcej niż 49m;

2) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° oraz dachy płaskie;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 5%;

4) intensywność zabudowy 0,00 - 1,00;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 95%;

6) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 40 m.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1) na terenach oznaczonych symbolami: **1IW, 2IW** obowiązuje:

a) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych,

b) moc ogniw fotowoltaicznych do i powyżej 100kW,

c) obowiązek zapewnienia odpowiednich standardów ochrony środowiska w granicach strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem oddziaływania na środowisko, związanej z terenami lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii.

Rozdział 4.

§ 33. Plan ustala stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r, .o wysokości:

1) 5% dla terenów oznaczonych symbolami: U, ZN;

2) 20% dla pozostałych terenów.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żarowie

Marcin Perzyński

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/65/2024

Rady Miejskiej w Żarowie

z dnia 19 grudnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), 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), Rada Miejska w Żarowie przyjmuje rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu wsi Kalno.

Do wyłożonego do publicznego wglądu, w dniach **od 19 czerwca 2024 r. do 9 lipca 2024 r.**, projektu miejscowego planu, w ustalonym nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym na dzień **23 lipca 2024,** wpłynęło 9 uwag, z których 7 zostało nieuwzględnionych, a 2 zostały uwzględnione.

Do wyłożonego do publicznego wglądu, w dniach **od 30 października 2024 r. do 19 listopada 2024** projektu miejscowego planu, w ustalonym nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym na dzień **3 grudnia 2024 r**., wpłynęły 2 uwagi które zostały nieuwzględnione.

Każda z uwag została rozstrzygnięta zgodnie z załącznikiem tabelarycznym do przedmiotowego rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/65/2024

Rady Miejskiej w Żarowie

z dnia 19 grudnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kalno, gmina Żarów

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska w Żarowie określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465):

1) budowa sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury oraz na terenach innych za zgodą właścicieli:

   a) wodociągowych,

   b) kanalizacji sanitarnej,

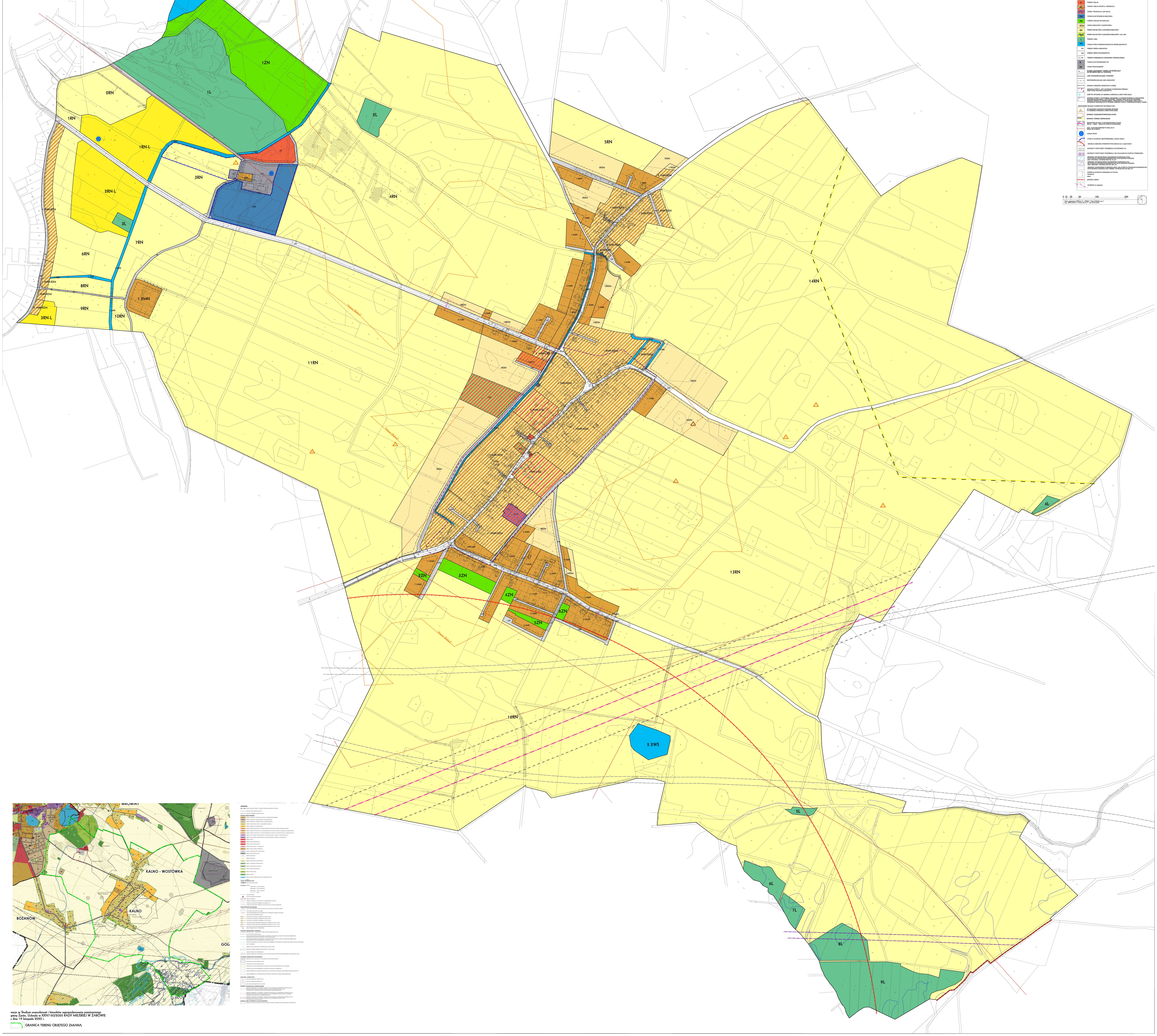
   c) kanalizacji deszczowej.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.), przy czym:

1) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok;

2) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy dróg oraz uzbrojenia pozostającego w gestii gminy) i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr X/65/2024
Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 19 grudnia 2024 r.



wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów, Uchwała nr XXIV/183/2020 RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE z dnia 19 listopada 2020 r.

GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/65/2024

Rady Miejskiej w Żarowie

z dnia 19 grudnia 2024 r.

Zalacznik4.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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego i dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kalno, gmina Żarów, stanowiąc realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 pkt 14 oraz 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), a także zobowiązań wynikających z uchwały nr XLVII/376/2022 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 17 listopada 2022 roku w sprawie przystąpienia do opracowania w/w planu.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią w art. 20 ust. 1., że: „*plan miejscowy uchwala rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie 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 zgodnie z przepisami o finansach publicznych*".

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obręb Kalno. W obszarze opracowania obowiązują następujące akty prawa miejscowego, uchwały Rady Miejskiej w Żarowie:

1) Nr XL/251/2005 z dnia 8 września 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kalno, gmina Żarów;

2) Nr XV/84/2007 z dnia 25 października 2007 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Kalno, gw. Żarów

3) Nr XV/85/2007 z dnia 25 października 2007 r. w sprawie : miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego w obrębie wsi Kalno, gm. Żarów

4) Nr XXVII/147/2008 z dnia 25 października 2007 r. w sprawie : miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego w obrębie wsi Kalno, gm. Żarów

5) Nr III/12/2010 z dnia 16 grudnia 2010 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Kalno, gmina Żarów.

6) Nr XI/58/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Kalno, gmina Żarów.

7) Nr XX/146/2012 z dnia 1 marca 2012 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Kalno, gmina Żarów.

8) Nr XXV/186/2012 z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Kalno, gmina Żarów.

9) Nr LIII/414/2014 z dnia 24 października 2014 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Kalno, gmina Żarów.

10) Nr VIII/74/2015 z dnia 28 maja 2015 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla linii 400 kV w obrębach: Wierzbna, Bożanów, Kalno, Gołaszyce i Siedlimowice w gminie Żarów.

11) Nr X/87/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Kalno, gmina Żarów

12) Nr XVI/131/2015 z dnia 22 grudnia 2015 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Kalno, gmina Żarów.

13) Nr/XXIII/184/2016 w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Kalno, gmina Żarów.

Projekt planu przed przedłożeniem go Radzie Miejskiej w Żarowie do uchwalenia poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i z Państwowym Powiatowym

Inspektorem Sanitarnym w Świdnicy. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie i uzgodnienia w/w organów.

W terminie od 19 czerwca 2024 r. do 9 lipca 2024 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu. W dniu 21 czerwca 2024r odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 23 lipca 2024 przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu wpłynęło 9 uwag. Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi i wnioski.

W terminie od 30 października 2024 r. do 19 listopada 2024r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu. W dniu 15 listopada 2024r odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 3 grudnia 2024 przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu wpłynęły 2 uwagi. Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi i wnioski.

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404 z 2021r).

Obszar objęty zmianą planu obejmuje grunty w obszarze wiejskim gminy Żarów i dotyczy wsi Kalno. W związku ze zmianami użytkowania oraz przeznaczeniem gruntów rolnych na nierolne, było wymagane uzyskanie zgody, o której mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgoda ta została wydana decyzją nr DNI.tr.602.103.2024 z dnia 5 czerwca 2024 r.wydaną przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Głównym zadaniem planu jest zmiana obowiązujących planów w granicach administracyjnych obrębu oraz dostosowanie ich ustaleń do obowiązujących przepisów prawa.

Rada Miejska w Żarowie stwierdziła, iż projekt planu nie narusza 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., „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów".

Plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

1. Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do istniejącej zabudowy położonej w bezpośrednim sąsiedztwie planowanych terenów.

2. Plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami. W obszarze opracowania występuje:

1) teren górniczy - III Siedlimowice w obszarze którego obowiązuje:

a) ograniczenia w użytkowaniu terenu ze względu na wydobywanie kopaliny ze złoża „Siedlimowice I" przy użyciu materiałów wybuchowych, z czym mogą wiązać się szkodliwe oddziaływania w postaci: rozrzutu odłamków skalnych, działania powietrznej fali uderzeniowej i szkodliwych drgań parasejsmicznych,

b) do czasu zakończenia wydobycia kopaliny ze złoża „Siedlimowice I" przy użyciu środków strzałowych, w granicach przewidywanych stref szkodliwego oddziaływania robót strzałowych przy projektowaniu, realizacji i użytkowaniu danej inwestycji należy wziąć pod uwagę ewentualne wpływy prowadzonych na złożu robót strzałowych, a prognozowane parametry wpływów górniczych na dane przedsięwzięcie należy uzyskać od przedsiębiorcy górniczego.

2) złoże Antoni (Kalno), KA 1102, Surowce kaolinowe;

3) ujęcie wody w Kalnie wraz ze strefą ochrony bezpośredniej na dz. nr 295 oraz nr 1/5;

4) granica obszaru perspektywicznego dla ujęć wody;

5) warianty korytarzy przebiegu autostrady A4;

6) wariant korytarza przebiegu linii kolejowych dużych prędkości;

7) linie elektroenergetyczne: 220kV i 400kV relacji Świebodzice - Wrocław wraz z pasem technologicznym o szerokości po 35 m od osi linii w obu kierunkach, dla którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu jego terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) pozostała część województwa dolnośląskiego objęta Uchwałą antysmogową w zakresie wymogów ekoprojektu;

9) obiekty i obszary przyrodniczo cenne podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary siedlisk przyrodniczych.

3. Na obszarze objętym planem występują budynki zakwalifikowane jako zabytki, natomiast nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony. Plan ustanawia ochronę dziedzictwa kulturowego poprzez narzucenie wymogów adekwatnych do w/w uwarunkowań, ustala także zasady postępowania wobec potencjalnych znalezisk archeologicznych. W obszarze opracowania występują zabytki nieruchome wpisane do wykazu zabytków GEZ (Gminnej Ewidencji Zabytków) WEZ (Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków) oraz do rejestru. Kształtowanie nowo realizowanej zabudowy zostało ustalone w nawiązaniu do cech zabudowy istniejącej. Przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów, w dalszych procesach, w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań.

5. Plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez zachowanie struktury osadniczej miejscowości. Ten sposób planowania przeciwdziała jej rozproszeniu oraz minimalizuje długości dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.

6. Dokument uwzględnia prawo własności oraz uwzględnia także interes publiczny i potrzeby mieszkańców, wyznaczając poszczególne tereny oznaczone następującymi symbolami: MN-MW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, RZM-MN - tereny zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, RZ-MN-U - tereny zabudowy związanej z rolnictwem lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, U - tereny usług, US - tereny usług sportu i rekreacji, P-U - teren produkcji lub usług, PEF - teren elektrowni słonecznej, ZN - tereny zieleni naturalnej, RZM - teren zabudowy zagrodowej, RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy, RN-L - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu, L - tereny lasu, WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych, KDL - tereny dróg lokalnych, KDD - tereny dróg dojazdowych, KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, IE - teren elektroenergetyki, IW - teren wodociągów..

7. Plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia.

8. Plan chroni interes publiczny poprzez racjonalne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, a także uwzględnia zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, gdyż za interes publiczny uznane są potrzeby ochrony obszarów istotnych ze względu na walory środowiska przyrodniczego i krajobrazu (rolnicze przestrzenie otwarte) ekofizjograficzne (narażone na hałas) przed nadmierną urbanizacją. Zmiany użytkowania dotyczą pojedynczych terenów.

9. Plan nie ogranicza rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym: gospodarki wodno - ściekowej, elektroenergetyki, gazownictwa, czy urządzeń telekomunikacyjnych. Plan nie wyznacza terenów w granicach, których dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW.

10. W pracach planistycznych dla społeczności lokalnej został zapewniony udział, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną. Procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. Plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenia ścieków oraz oświetlenia przyulicznego. Plan miejscowy nie jest dokumentem, który w bezpośredni sposób przyczyni się do zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania gmina brała pod uwagę, zarówno interes publiczny, jak i interes prywatny, starannie analizując dokumenty zgromadzone w trakcie prac planistycznych. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych,

których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy, w tym stanowiska wyrażone w złożonych wnioskach. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Nowa zabudowa została rozplanowana z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturze przestrzennej zwartość i ścisłe powiązanie z istniejącym zainwestowaniem. Tereny wskazane pod zabudowę zostały usytuowane w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).

Gmina Żarów przeprowadziła analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2, uchwalone uchwałą nr XLV/326/2017 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 23 listopada 2017 r., i tym samym plan został oceniony pod tym kątem, w zakresie zgodności z jej wynikami. Analiza wykazała, iż obszar opracowania procedowany jest w ramach zadań bieżących związanych z dostosowaniem aktów prawa miejscowego do wymagań ustawowych. W związku z powyższym należy przyjąć, że realizacja planu jest zgodna z przedmiotową analizą.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1. W strukturze własności gruntów w obszarze planu dominują grunty osób fizycznych.

2. Plan zachowuje tereny przeznaczonych dla realizacji celów publicznych, natomiast nie wyznacza nowych terenów pod drogi publiczne w związku, z czym na gminie nie będzie spoczywał obowiązek wykupu terenów niezbędnych pod te inwestycje. W zakresie zmian przeznaczenia dokonywanych planem wykazano pojedyncze uzupełnienia już istniejących struktur przestrzennych.

3. W obszarze planu występują grunty prywatne, zatem wystąpią okoliczności uprawniające gminę do naliczenia opłaty planistycznej.

4. Obszar objęty planem jest wyposażony w infrastrukturę techniczną w stopniu wystarczającym dla jego realizacji. Gmina będzie obarczona dodatkowymi inwestycjami jedynie w zakresie miejsc, gdzie infrastruktura będzie wymagała przebudowy lub wymiany.

5. Dochody gminy z tytułu podatków lokalnych mogą wzrosnąć w związku ze zmianami użytkowania, co może wpłynąć w istotny sposób na wymiar podatków od nieruchomości.

Uchwała niniejsza, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej w obszarze objętym planem.