Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
50-126 Wrocław
Świętego Mikołaja 78-79

Wrocław, 2025-04-04

II SA/Wr 851/24

Rada Miejska w Żarowie
/7m83lsnv1i/skrytka

Doręczenie odpisu wyroku.

W wykonaniu zarządzenia z dnia 31 marca 2025 r. sekretariat Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu doręcza odpis wyroku z dnia 18 marca 2025 r. wraz z uzasadnieniem. Referent stażysta Małgorzata Balowska POUCZENIE 1. Od powyższego wyroku przysługuje skarga kasacyjna do Naczelnego Sądu Administracyjnego, w terminie 30 dni od daty doręczenia orzeczenia z uzasadnieniem, za pośrednictwem tutejszego Sądu, przy czym oddanie pisma w placówce Poczty Polskiej SA (będącej operatorem wyznaczonym w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe), albo placówce pocztowej operatora świadczącego pocztowe usługi powszechne w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej lub państwie członkowskim Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – stronie umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, albo polskim urzędzie konsularnym jest równoznaczne z wniesieniem go do sądu (art. 83 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, Dz. U. z 2024 r. poz. 935, zwanej dalej „p.p.s.a.”). Skarga kasacyjna złożona po upływie tego terminu zostanie odrzucona (art. 178 p.p.s.a.). 2. Skarga kasacyjna, pod rygorem odrzucenia, powinna być sporządzona przez pełnomocnika będącego adwokatem lub radcą prawnym albo doradcą podatkowym – w sprawach obowiązków podatkowych i celnych oraz w sprawach egzekucji administracyjnej związanej z tymi obowiązkami albo rzecznikiem patentowym – w sprawach własności przemysłowej. 3. Strona może wystąpić do Sądu o przyznanie jej prawa pomocy przez ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego. Wniosek w tym przedmiocie powinien być złożony na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru. Złożenie tego wniosku wpływa na rozpoczęcie biegu terminu do wniesienia skargi kasacyjnej (art. 177 § 3 – 6 p.p.s.a.) . 4. Urzędowe formularze, o których mowa w pkt 3 są udostępniane w wojewódzkich sądach administracyjnych, Naczelnym Sądzie Administracyjnym, urzędach gmin, a także w Internecie pod adresem: http://www.nsa.gov.pl. 5. Strony i ich przedstawiciele mają obowiązek zawiadomić Sąd o każdej zmianie swojego zamieszkania, adresu do doręczeń lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku pismo sądowe pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia, chyba że nowy adres jest Sądowi znany (art. 70 § 1 i 2 p.p.s.a.). „Art. 177. § 1. Skargę kasacyjną wnosi się do sądu, który wydał zaskarżony wyrok lub postanowienie, w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia stronie odpisu orzeczenia z uzasadnieniem. § 2. Termin do wniesienia skargi kasacyjnej dla stron wiąże również prokuratora, Rzecznika Praw Obywatelskich i Rzecznika Praw Dziecka. Jeżeli jednak orzeczenia nie doręcza się stronie prokurator, Rzecznik Praw Obywatelskich i Rzecznik Praw Dziecka mogą w terminie trzydziestu dni od dnia wydania orzeczenia wystąpić o sporządzenie uzasadnienia orzeczenia i wnieść skargę kasacyjną w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpisu orzeczenia z uzasadnieniem. § 3. W razie ustanowienia w ramach prawa pomocy adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego po wydaniu orzeczenia, na wniosek złożony przez stronę, której doręcza się odpis orzeczenia z uzasadnieniem sporządzonym z urzędu, albo przez stronę, która zgłosiła wniosek o sporządzenie uzasadnienia orzeczenia, termin do wniesienia skargi kasacyjnej biegnie od dnia zawiadomienia pełnomocnika o jego wyznaczeniu, jednak nie wcześniej niż od dnia doręczenia stronie odpisu orzeczenia z uzasadnieniem. § 4. Jeżeli pełnomocnik wyznaczony na podstawie art. 253 § 2 nie stwierdza podstaw do wniesienia skargi kasacyjnej, składa w sądzie, w terminie do wniesienia skargi kasacyjnej, sporządzoną przez siebie opinię w tym przedmiocie wraz z odpisem dla strony, dla której został ustanowiony. Sąd doręcza odpis opinii stronie. Termin do wniesienia skargi kasacyjnej przez stronę biegnie od dnia doręczenia odpisu opinii, o czym sąd poucza stronę, dokonując doręczenia. § 5. Przepisu § 4 zdanie trzecie nie stosuje się, jeżeli sąd stwierdzi, że opinia nie została sporządzona z zachowaniem zasad należytej staranności. W takim przypadku sąd zawiadamia o tym właściwą okręgową radę adwokacką, radę okręgowej izby radców prawnych, Krajową Radę Doradców Podatkowych lub Krajową Radę Rzeczników Patentowych, która wyznacza innego pełnomocnika. § 6. W przypadku odmowy przyznania prawa pomocy w zakresie obejmującym ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego na wniosek, o którym mowa w § 3, bieg terminu do wniesienia skargi kasacyjnej nie może rozpocząć się wcześniej niż od dnia doręczenia stronie postanowienia, a jeżeli strona wniesie środek zaskarżenia na to postanowienie - wcześniej niż od dnia doręczenia postanowienia kończącego postępowanie w tym przedmiocie.”

Załączniki:

1. II SA-Wr 851-24 odpis wyroku z dnia 18.03.2025 r. wraz z uzasadnieniem.pdf

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć
oprogramowania do weryfikacji podpisu
Data złożenia podpisu: 2025-04-04T07:43:13.303Z
Podpis elektroniczny

Sygn. akt II SA/Wr 851/24

ODPIS

WSA we Wrocław
2025.04.04 07:35:27
Signer:
CN=WSA we Wrocławiu
C=Polska
O=Wojewódzki Sąd Adminis
2.5.4.97=VATPL-89716889
Public key:
RSA/4096 bits

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 marca 2025 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia NSA Halina Filipowicz-Kremis
Sędziowie:	Sędzia WSA Władysław Kulon (spr.)
	Asesor WSA Malwina Jaworska-Wołyniak
Protokolant:	starszy asystent sędziego Andżelika Abramowska-Meller

po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 18 marca 2025 r.
sprawy ze skargi Wojewody Dolnośląskiego
na uchwałę Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 4 kwietnia 2024 r. nr LXVII/515/2024
w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta Żarów

I. **stwierdza nieważność § 16 ust. 4 pkt 4 we fragmencie „przy czym obowiązuje wymóg instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych oraz parkingów", § 19 ust. 2 pkt 2, § 19 ust. 4 pkt 2, § 20 ust. 2 pkt 4 i § 20 ust. 4 pkt 2 zaskarżonej uchwały;**
II. **zasądza od Gminy Żarów na rzecz Wojewody Dolnośląskiego kwotę 480 zł (słownie: czterysta osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.**

WOJEWÓDZKI SĄD ADMINISTRACYJNY WE WROCŁAWIU

Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
REFERENDARZYSTA
Małgorzata Balowska

UZASADNIENIE

Wojewoda Dolnośląski, działając jako organ nadzoru, złożył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, skargę na uchwałę nr LXVII/515/2024 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 4 kwietnia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta Żarów, którą zaskarżył w części.

Wojewoda wniósł o stwierdzenie nieważności § 16 ust. 4 pkt 4 we fragmencie: „przy czym obowiązuje wymóg instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych palców postojowych i manewrowych oraz parkingów", § 19 ust. 2 pkt 2, § 19 ust. 4 pkt 2, § 20 ust. 2 pkt 4 i § 20 ust. 4 pkt 2 zaskarżonej uchwały oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Zaskarżonej uchwale zarzucił podjęcie:

- § 16 ust. 4 pkt 4 uchwały we fragmencie: „przy czym obowiązuje wymóg instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych palców postojowych i manewrowych oraz parkingów" z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 3 i pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) zwanej dalej „ustawą", w związku z § 4 pkt 3 i pkt 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), zwanego dalej „rozporządzeniem", polegającym na przekroczeniu kompetencji do określenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, poprzez ustalenie, bez podstawy prawnej, nakazów dotyczących instalowania urządzeń oczyszczających wody odpadowe, tj. separatorów na terenach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi,
- § 19 ust. 2 pkt 2, § 19 ust. 4 pkt 2, § 20 ust. 2 pkt 4, § 20 ust. 4 pkt 2 uchwały z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez ustalenie dla terenów 3 MW i 1 MN wykluczających się przeznaczeń terenów.

Motywując zasadność wywiedzionej skargi Wojewoda wskazał, że przeprowadzona ocena zgodności z prawem niniejszej uchwały, tj. pod kątem art. 28 ust. 1 u.p.z.p., pozwoliła stwierdzić, że Rada Miejska w Żarowie, uchwalając

przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, naruszyła w sposób istotny zasady sporządzania planu.

W tym kontekście organ wskazał, że w § 16 uchwały Rada Miejska w Żarowie wprowadziła ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zgodnie z § 16 ust. 4 pkt 4 z terenów komunikacji drogowej publicznej, oznaczonych symbolami: 1KDG - 2KDG, 1KDZ - 2KDZ, 1KDL, 1KDD - 7KDD, oraz z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: 1KR - 13KR - docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z jezdni poprzez kanały deszczowe projektowane w pasie drogowym, do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej plan dopuszcza możliwość odprowadzania wody do rowów, przy czym obowiązuje wymóg instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych oraz parkingów.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy, w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, co zostało uszczegółowione w § 4 pkt 3 rozporządzenia, poprzez wskazanie, że ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawierają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów. Natomiast z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy wynika obowiązek określenia w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, a w ich ramach, zgodnie z § 4 pkt 11 rozporządzenia, układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją dróg i innych szlaków komunikacyjnych oraz powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym. Przytoczone regulacje wyznaczają granice upoważnienia ustawowego dla organu stanowiącego gminy. Adresaci upoważnienia nie mogą zatem wykraczać poza dopuszczalny zakres przyznanej im kompetencji.

Wojewoda uznał, że zestawiając ze sobą regulacje ustawy z regulacjami uchwały stwierdzić należy, że w zakresie wskazanym w art. 15 ust. 2 pkt 3 i pkt 10 ustawy nie mieści się norma prawna, która pozwalałaby radzie gminy na zamieszczanie w uchwale, będącej aktem prawa miejscowego i określającej gospodarkę przestrzenną gminy, regulacji wprowadzających nakazy dotyczące instalowania urządzeń oczyszczających wody opadowe, tj. separatorów na terenach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych i

roztopowych substancjami ropopochodnymi (wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 1 grudnia 2020 r., sygn. akt II SA/Wr 433/20). Żaden z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zawiera wyraźnego upoważnienia ustawowego, które umożliwiałoby nakładanie tego rodzaju obowiązków na inne podmioty. W konsekwencji stwierdzić należy, że ustanowiony w § 16 ust. 4 pkt 4 uchwały nakaz dotyczący instalowania określonych urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe został wprowadzony bez podstawy prawnej.

Jednocześnie organ nadzoru wskazał, że Rada Miejska w Żarowie, uchwalając kwestionowane zapisy planu miejscowego, wkroczyła w materię uregulowaną przepisami odrębnymi. Z przepisów odrębnych wynikają bowiem obowiązki związane z odprowadzaniem wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych. Przepisy odrębne określają również tryb nakładania tego rodzaju obowiązków. Regulacje dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych zawiera ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087) oraz rozporządzenia wykonawcze, w tym rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1311). Rozporządzenie to określa warunki, jakie należy spełnić przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych, w tym najwyższe dopuszczalne wartości substancji zanieczyszczających, a także sposób oceny, czy wody opadowe lub roztopowe odprowadzane do wód lub do urządzeń wodnych odpowiadają wymaganym warunkom. W rozporządzeniu określono także sposób postępowania z wodami opadowymi lub roztopowymi pochodzącymi z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej: terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych, portów, lotnisk, miast, dróg, parkingów, obiektów magazynowania i dystrybucji paliw, a także innych powierzchni.

Zdaniem skarżącego przywołane regulacje potwierdzają, że obowiązki dotyczące gospodarki ściekowej wynikają z przepisów odrębnych i nakładane są w odrębnym trybie, co powoduje, że niedopuszczalne jest regulowanie tych kwestii przez organ stanowiący gminy w treści uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zatem Rada Miejska w Żarowie nie była uprawniona do ustalania w przepisach miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego nakazów dotyczących instalowania urządzeń oczyszczających wody odpadowe i roztopowe, tj. separatorów na szczelnie utwardzonych placach postojowych i manewrowych oraz parkingach. Ustalenia planu zawarte w § 16 ust. 4 pkt 4 uchwały we fragmencie: „przy czym obowiązuje wymóg instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych palców postojowych i manewrowych oraz parkingów" należy uznać za nieprawidłowe i niedopuszczalne.

W dalszej części uzasadnienia skargi podano, że zgodnie z § 19 ust. 1 uchwały dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN i 3MN, ustala się przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego. Ponadto w § 19 ust. 2 pkt 2 uchwały jako przeznaczenie uzupełniające dla tych terenów dopuszczono górnictwo i wydobycie. Zgodnie zaś z § 19 ust. 4 pkt 2 uchwały górnictwo i wydobycie dopuszcza się wyłącznie na fragmencie terenu 1MN - w obszarze złoża surowców kaolinowych „Żarów", zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym obowiązuje uwzględnienie ustaleń określonych w § 10 pkt 14. Podobnie w myśl § 20 ust 1 uchwały dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1MW, 2MW i 3MW, ustala się przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego. W § 20 ust. 2 pkt 4 uchwały jako przeznaczenie uzupełniające dla tych terenów dopuszczono górnictwo i wydobycie. Zgodnie zaś z § 20 ust. 4 pkt 2 uchwały górnictwo i wydobycie dopuszcza się wyłącznie na terenie 3MW, który zlokalizowany jest w obszarze złoża surowców kaolinowych „Żarów", zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym obowiązuje uwzględnienie ustaleń określonych w § 10 pkt 14. Zgodnie z § 10 pkt 14 uchwały część obszaru objętego planem zlokalizowana jest, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, w obszarze złoża surowców kaolinowych „Żarów". Przy czym teren oznaczony na rysunku jako terem 3MW w całości pokrywa się z obszarem złoża, zaś teren 1MN częściowo. Analiza powyższych regulacji wskazuje jednoznacznie, że na tych samych terenach dopuszczono zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (albo mieszkaniową jednorodzinną) oraz górnictwo i wydobycie.

Tymczasem zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Przywołany przepis

odczytywać należy w związku z art. 4 ust. 1 ustawy, w którym określono podstawowe, a zarazem obligatoryjnie elementy planu miejscowego czyli ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Przyjmuje się, że ten sam teren może mieć w planie różne przeznaczenie, a tym samym dopuszczalne jest ustalenie dla jednego terenu różnych funkcji.

Zdaniem strony skarżącej łączenie sprzecznych funkcji, mogących na siebie niekorzystnie oddziaływać w ramach zagospodarowania jednego terenu - należy uznać za niezgodne z zasadą ładu przestrzennego i dobrą praktyką planowania przestrzennego. Tworzy to bowiem rodzaj chaosu przestrzennego i może prowadzić do konfliktów społecznych. Odwołując się do orzecznictwa zaznaczono, że przywołane przepisy nie ustanawiają bezwzględnego zakazu wielofunkcyjnego przeznaczenia terenu oraz ustalania dla danego terenu funkcji mieszanej. Możliwość dokonywania takich ustaleń jest jednak obwarowana wymogiem, by różne (alternatywne) funkcje nie były ze sobą sprzeczne, a co za tym idzie nie wykluczały się. Niewątpliwie nie jest możliwa jednoczesna realizacja funkcji mieszkaniowej (przeznaczenie terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie terenu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) i eksploatacji złoża (przeznaczenie terenu górnictwo i wydobycie).

W motywach skargi wskazano na wyjaśnienia Burmistrza Żarowa, który oświadczył, że „dopuszczenie w granicach ternu 3 MW górnictwa i wydobycia wynika z lokalizacji terenu w obszarze złoża surowców kaolinowych „Żarów" (...) wprowadzone zapisy stanowią kompromis pomiędzy obecnym stanem zagospodarowania, a przyszłym możliwym dopuszczonym użytkowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi regulującymi zagadnienia z zakresu wydobywania i ochrony złóż".

Wedle Wojewody zmiana przeznaczenia terenu może zostać dokonana jedynie w drodze zmiany planu. Treść przepisów planu wraz z innymi przepisami determinuje sposób wykonania prawa własności nieruchomości, położonych w obrębie obowiązywania danego planu miejscowego, zatem dokonany w nim wybór przeznaczenia terenu nie może mieć charakteru dowolnego i nie może nasuwać żadnych wątpliwości co do funkcji danego terenu. Z opisanego wymogu, że przeznaczenie terenu musi być określone w planie miejscowym w sposób jednoznaczny, wynika również wskazanie, zgodnie z którym plan nie może

pozostawiać podmiotowi innemu niż rada gminy możliwości ustalenia tego przeznaczenia. Przeznaczenie terenu na określone cele oraz zasady jego zagospodarowania ma określać plan miejscowy, a więc nie można w planie upoważnić właściciela nieruchomości lub innych podmiotów do dokonywania wyboru co do tego, na jaki cel będzie przeznaczony dany teren. Rada gminy nie może scedować uprawnień składających się na tzw. władztwo planistyczne na inny organ gminy, ani tym bardziej przekazać przysługującej jej kompetencji do określenia przeznaczenia lub sposobu zagospodarowania terenu innym podmiotom. Zatem ustalenie przez gminę dla jednego terenu wykluczających się przeznaczeń, przy jednoczesnym założeniu, że o tym które faktycznie będzie realizowane na danym terenie zadecyduje w nieokreślonej przyszłości podmiot zewnętrzny, niewątpliwie narusza prawo w stopniu istotnym.

W odpowiedzi na skargę Rada Miejska w Żarowie wniosła o jej oddalenie w całości i zasądzenie kosztów postępowania wg norm przepisanych.

Odnosząc się do sformułowanych zarzutów organ wyjaśnił, że przywołany w skardze zapis zawarty w § 16 uchwały, stanowiący postanowienia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, a dotyczący „nakazu instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych oraz parkingów" przy odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych z jezdni na terenach komunikacji drogowej publicznej, oznaczonych symbolami: 1KDG-2KDG, 1KDZ-2KDZ, 1KDL, 1KDD-7KDD, oraz na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: 1KR-13KR, stanowi regulację istotną z punktu widzenia władztwa planistycznego gminy i stanowionych przez gminę zadań publicznych gminy, mających na celu utrzymanie bezpieczeństwa publicznego oraz ochronę mienia i zdrowia ludzi, w kontekście specyfiki obszaru objętego granicami opracowania przedmiotowego planu miejscowego. Przywołane regulacje dotyczące zasad ochrony wód opadowych, roztopowych wynikają z charakteru obszaru objętego planem, który obejmuje w przeważającym stopniu tereny o funkcjach przemysłowych, produkcyjnych i usługowych wraz z dostosowanym dla takich potrzeb, rozbudowanym układem komunikacji kołowej. Plan obejmuje tereny o łącznej powierzchni około 365 ha. Zasadność opracowania planu wynikała z potrzeby wprowadzenia ustaleń w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów w celu umożliwienia realizacji inwestycji, zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami

przedsiębiorców, z uwzględnieniem polityki przestrzennej miasta ustalonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów.

Dodatkowo na obszarze objętym planem występują tereny położone w dolinie rzeki Strzegomki, której otulinę stanowią otarte tereny - grunty rolne, lasy, zieleń urządzona. Wzdłuż doliny rzecznej występują ograniczenia funkcjonalno-przestrzenne wynikające wymogów ochrony przeciwpowodziowej. Są to tereny cenne przyrodniczo i krajobrazowo, które obok planowanych w obrębie planu miejscowego stref zainwestowania dedykowanych działalnościom aktywności gospodarczej, przemysłowej i usługowej, stanowią ważny element zrównoważonego rozwoju gminy. Ochrona środowiska przyrodniczego, w tym w zakresie wód gruntowych i powierzchniowych oraz ochrony gruntów rolnych, jest obowiązkiem wynikającym z przepisów prawa, w tym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 1 ust. 2 pkt 3 - "W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: ... 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;", art. 1 ust. 2 pkt 13 - "...13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności."), ustawy Prawo wodne (art. 77 i art. 78). a także Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełniać przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych. Również dokument Studium... wskazuje problematykę zagospodarowania wód opadowych jako ważny element kształtowania rozwoju gminy. Jako czynniki stanowiące źródła antropopresji na środowisko wymienia się m.in. zabudowę komunikacyjną, która wpływa na reżim hydrologiczny wskutek nienaturalnego sposobu postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi oraz nieuregulowana gospodarka ściekami bytowymi i opadowymi, Nasilające się w ostatnich latach zmiany klimatu wskazuje się jako znaczący czynnik mający wpływ na politykę przestrzenną gminy Żarów i proponuje się kierunki działań adaptacyjnych polegające m.in. na stosowaniu rozwiązań technicznych i przestrzennych na obszarach utwardzonych, w tym w pasach drogowych, umożliwiających wykorzystanie wód opadowych do nawadniania terenów zieleni, w tym drzew przyulicznych.

W ramach kierunków ochrony środowiska w zakresie ochrony wód i gleb wyznacza się natomiast cele i kierunki ochrony środowiska wodno-gruntowego, które

obejmują również oczyszczanie zanieczyszczonych wód opadowych z terenów utwardzonych przed wprowadzeniem ich do odbiornika. Wprowadzone w planie rozwiązania są zatem zgodne z kierunkami rozwoju określonymi studium, a także z wymogami określonymi przepisami prawa.

Według organu wymogi wpływające na zakres merytoryczny planu i jego treść ostateczną wynikały również z przeprowadzonej procedury formalno-prawnej, która w trakcie kolejnych etapów i uzyskiwanych w jej toku wniosków, opinii, uzgodnień, stanowiła bardzo ważny element odniesienia, mający wpływ na rozstrzygnięcia projektowe i regulacje przyjęte w planie. Przedstawione w trakcie procedury planistycznej wskazania i wymogi przez organy i instytucje, przewidziane do opiniowania i uzgadniania projektu planu, które zgodnie z właściwościami wypowiadały się na etapie zawiadomienia do sporządzenia projektu planu w formie wniosków, a następnie na etapie opiniowania i uzgadniania, oceniając wprowadzone rozwiązania projektowe i weryfikując ich poprawność, miały istotny wpływ na treści zawarte w planie.

Nadto już na etapie zbierania wniosków do planu, w następstwie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu, wpłynęły wskazania i wymogi dotyczące prawidłowych rozwiązań projektowych, przedstawione w pismach będących odpowiedzią na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego. Na tym etapie procedury wypowiedziało się m.in. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie wskazując, że przy sporządzaniu planu miejscowego należy uwzględnić aspekty ochrony wód powierzchniowych i podziemnych w celu osiągnięcia celów środowiskowych ustanowionych w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza, tj. w szczególności: kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami rozwiązania gospodarki ściekowej, gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi.

Na tym etapie w ramach wniosków do planów wypowiedział się również Wojewoda Dolnośląski, który w piśmie o sygnaturze IF-PPW.743.44.2023.EG z dnia 9 marca 2023 r. (ZAL.4-W aktach sprawy) przedstawił wytyczne do wykorzystania przy sporządzeniu projektu planu, w tym m.in. wymóg zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem.

Przedstawione wytyczne i wymogi w trakcie procedury planistycznej przez powołane do tego prawem organy i instytucje zostały uwzględnione i ujęte w planie w maksymalnym, możliwym zakresie, przy jednoczesnym wyważeniu zasadności,

racjonalności, praw własności, potrzeb interesu publicznego i społecznego, a także ekonomicznych walorów przestrzeni.

Kolejno Rada podała, że przywołane w skardze przepisy odrębne, które regulują obowiązki związane z oczyszczaniem ścieków przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, jak również obowiązki związane z odprowadzeniem wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych: Prawo wodne rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych i ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków, stanowią ramy prawne i podstawę działań administracyjnych, które mają na celu skuteczność postępowania i egzekwowania działań w tym zakresie. Przyjęte regulacje w planie miejscowym nie stoją w sprzeczności ani nie kolidują z przywołanymi przepisami odrębnymi. Nie zastępują również przepisów odrębnych. Zadaniem wprowadzonych zapisów jest działanie w sytuacjach, które będą wymagały uzyskania pozwolenia na budowę lub zaświadczenia zgodności z planem miejscowym. Będzie to spełnienie formalności z poziomu aktu prawa miejscowego, który nie zwalnia w wypełnienia obowiązków i wymogów wynikających z przepisów odrębnych. W pozostałym zakresie oraz na poziomie procedur do tego przewidzianych odrębnie (np. pozwolenia wodnoprawne), będą musiały zostać spełnione wymogi przepisów prawa, które pozostają w mocy niezależnie od ustaleń aktów prawa miejscowego.

Dalej motywowano, że zorganizowane odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych należy do zadań własnych gminy (ustawa Prawo wodne), która powinna stać na straży właściwych zasad tej procedury i bezpieczeństwa ludzi oraz ich mienia z tym związanych. W takim ujęciu gmina ma zatem mandat i uprawnienia, aby działać w interesie swoim, ale również w interesie mieszkańców i ich bezpieczeństwa. Działania takie w ramach realizacji zadań własnych gminy i zadań celu publicznego, oprócz właściwej gospodarki przestrzennej, bezpieczeństwa publicznego oraz finansowego gminy, mają na celu spełnienie również wyższych celów: ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska przyrodniczego i przeciwdziałanie zmianom klimatu. Nie ma zatem podstaw do

stwierdzenia, że zastosowane w planie regulacje wykraczają poza upoważnienia ustawowe i dopuszczalny zakres kompetencji gminy.

Uznano więc zarzuty wskazane w skardze za nieuzasadnione i bezpodstawne do wniesienia o stwierdzenie nieważności uchwały we wskazanym w skardze zakresie.

Odnośnie drugiego z zarzutów w odpowiedzi na skargę podniesiono, że nie miało miejsca istotne naruszenie trybu i zasad sporządzenia planu miejscowego i nie doszło do naruszenia właściwości i uprawnień organu sporządzającego dokument planu miejscowego.

Przyjęte rozwiązania w planie miejscowym dotyczące sposobu określenia przeznaczeń na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, oraz na terenie zabudowy wielorodzinnej 3MW, na których jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczono górnictwo i wydobycie, przy jednoczesnym zastosowaniu odpowiednich regulacji projektowych funkcjonalno-przestrzennych na rysunku planu i w tekście uchwały, są racjonalne i uzasadnione, z punktu widzenia istniejącego na przedmiotowych terenach stanu prawnego i faktycznego.

Zdaniem Rady dopuszczenie z granicach terenów 1MN i 3MW górnictwa i wydobycia wynika z lokalizacji tych terenów w obszarze złoża surowców kaolinowych „Żarów" (Kod w systemie MIDAS KA 1103, zasoby geologiczne zatwierdził Prezes Centralnego Urzędu Geologii decyzją nr KZK/012/S/2054/69 z 29 grudnia 1968 r. w ramach Dokumentacji geologicznej złoża kaolinu w Żarowie, z 1968 r.). Złoże nie jest od lat eksploatowane i od lat nie jest też prowadzona w związku z tym żadna działalność górnicza i wydobywcza. Wydana decyzja o lokalizacji złoża dotyczyła dawnej działalności wydobywczej, prowadzonej na tym terenie. W miarę upływu lat i zmian funkcjonalno-przestrzennych na tym obszarze, postępowały podziały geodezyjne działek oraz przekształcenia własnościowe. Na obu wydzielonych w planie terenach funkcjonuje dzisiaj istniejąca zabudowa mieszkaniowa. W obowiązującym planie miejscowym (uchwała nr X/91/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie miasta Żarowa i wsi Łażany), który obowiązywał na tym obszarze przed przyjęciem przedmiotowego planu, również wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej B.7.MN i B.10.MN, przy czym w treści uchwały ani na rysunku planu nie wskazano granic występowania złoża. Biorąc pod uwagę obecny stan prawny i związane z tym

wymogi dotyczące obowiązku uwzględnienia występowania złóż w opracowywanych planach miejscowych, przyjęto rozwiązanie, które zapewnia utrzymanie dotychczasowej prawnej i faktycznej funkcji na tych terenach, przy założeniu, że stan własnościowy oraz obecny sposób użytkowania terenów jest istotnym elementem wpływającym na ocenę możliwości wykorzystania zapisów planu miejscowego, ale też ewentualnego wystąpienia o odszkodowania z tytułu obniżenia wartości gruntów.

Nadto wprowadzenie przedmiotowych regulacji jest również następstwem opinii Marszałka Województwa Dolnośląskiego (pismo z dnia 23 października 2023 r. nr DOW-G.II.7634.2753.2023.MK), w którym organ opiniujący zwraca uwagę, że sposób zagospodarowania terenów leżących w granicach udokumentowanego złoża „Żarów" (tj. m.in. wyznaczenie terenu 3MW) spowoduje, że będzie ono trwale niedostępne do eksploatacji. Dopuszczenie górnictwa i wydobycia w granicach terenu 1MN i 3MW realizuje przepisy, na które powołuje się organ opiniujący tj.
- tereny, na którym znajdują się złoża kopalin podlegają ochronie - zgodnie z ustawą Prawo górnicze i geologiczne (art. 95 ust. 1),
- zapewnienie warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w szczególności przez uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin obraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż - zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska (art. 72 ust. 1 pkt 2).

Zapisy planu przenoszą granice występowania złoża, których zakres powierzchniowy biorąc pod uwagę datę wydania decyzji, wymagałby dzisiaj weryfikacji i specjalistycznej ekspertyzy w celu oceny faktycznego obszaru występowania złoża lub stwierdzenia jego braku. Wydana decyzja figuruje w wykazie decyzji w zasobach geologicznych Centralnego Urzędu Geologii i konieczne było jej uwzględnienie zgodnie z wymogami prawa. Przyjęto, że wprowadzone w planie rozwiązania są bezpieczne i rozsądne z perspektywy ochrony interesów prywatnych oraz gminy. W związku z powyższym wprowadzone zapisy stanowią racjonalny i uzasadniony kompromis pomiędzy obecnym stanem zagospodarowania, a możliwym, dopuszczonym użytkowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi regulującymi zagadnienia z zakresu wydobywania i ochrony złóż.

Końcowo autor odpowiedzi na skargę podniósł, iż zarzuty wskazane w skardze są nieuzasadnione do wniesienia o stwierdzenie nieważności uchwały we wskazanym w skardze zakresie. Zarzuty nie wskazują na istotne naruszenie trybu i

zasad sporządzenia planu miejscowego. Przyjęte w planie rozwiązania projektowe wprowadzono w następstwie wyważenia potrzeb społecznych i publicznych, w tym związanych z harmonijnym, zrównoważonym rozwojem przestrzennym gminy, przy uwzględnieniu ochrony środowiska przyrodniczego, zapewnieniem bezpieczeństwa publicznego i realizacji zadań własnych gminy, w tym inwestycji celu publicznego. Założeniem przyjętych rozwiązań projektowych było również wyważenie interesu indywidualnego i publicznego oraz ochrony stabilności finansowej gminy. Przy kształtowaniu ustaleń planu wzięto pod uwagę strukturę własności i związane z tym konsekwencje prawne i finansowe. Uwzględniono potrzebę rozwoju przestrzennego gminy, przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości inwestycyjnych pojedynczych właścicieli gruntów. Wyważono aspekt racjonalnego, uzasadnionego wykorzystania przestrzeni przy uwzględnieniu koniecznych kosztów związanych z realizacją ustaleń planu i zadań własnych gminy. Uwzględniono wymóg równego traktowania podmiotów. Zastosowano zatem zasadę wyważenia z punktu widzenia władztwa planistycznego, konstytucyjnej zasady proporcjonalności i równości przy rozpatrywaniu interesu indywidualnego i interesu publicznego.

W piśmie z dnia 30 grudnia 2024 r. stanowiącym replikę na odpowiedź na skargę pełnomocnik Wojewody Dolnośląskiego podtrzymał zarzuty i wnioski skargi nie podzielając stanowiska Rady Miejskiej w Żarowie.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu zważył, co następuje:

Wyjaśniając przesłanki podjętego rozstrzygnięcia, na wstępie należy podkreślić, że zgodnie z art. 1 § 1 i § 2 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. - Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz.U. z 2024 r., poz. 1267) sądy administracyjne sprawują wymiar sprawiedliwości poprzez kontrolę działalności administracji publicznej pod względem zgodności z prawem.

Wykonywana przez sądy administracyjne kontrola administracji publicznej obejmuje również orzekanie w sprawach skarg na akty prawa miejscowego organów jednostek samorządu terytorialnego i terenowych organów administracji rządowej oraz na akty organów jednostek samorządu terytorialnego i ich związków, inne niż określone w pkt 5, podejmowane w sprawach z zakresu administracji publicznej (art. 3 § 1 w związku z § 2 pkt 5 i 6 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - Dz.U. z 2024 r., poz. 935, zw. dalej p.p.s.a.).

Po myśli art. 147 § 1 p.p.s.a., Sąd uwzględniając skargę na uchwałę lub akt, o których mowa w art. 3 § 2 pkt 5 i 6, stwierdza nieważność tej uchwały lub aktu w całości lub w części albo stwierdza, że zostały wydane z naruszeniem prawa, jeżeli przepis szczególny wyłącza stwierdzenie ich nieważności.

W rozpoznawanej sprawie ze względu na przedmiot zaskarżenia, którym jest uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sąd uwzględnić musiał również regulację szczególną zawartą w art. 28 ust. 1 u.p.z.p. zgodnie, z którą nieważność aktu powoduje także naruszanie zasad sporządzania planu miejscowego lub istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie.

Istotne jest także to, że w stanowieniu aktów prawa miejscowego organy samorządu terytorialnego związane są ramami stworzonymi przez ustawy. Akty powyższe są aktami o charakterze podustawowym, a zatem są stanowione na podstawie upoważnień ustawowych, nie mogą wykraczać poza jakiekolwiek unormowania ustawowe, czynić wyjątków od ogólnie przyjętych rozwiązań, a także powtarzać kwestii uregulowanych w aktach prawnych hierarchicznie wyższych. W doktrynie występuje przekonanie, że prawo miejscowe ma charakter wyłącznie wykonawczy w stosunku do ustaw. W Konstytucji RP próżno bowiem szukać delegacji prawotwórczych dla organów samorządowych. A zatem trafna jest teza, że samorząd terytorialny nie posiada pozycji autonomicznej, lecz jest jedynie formą zdecentralizowanej administracji (por. W. Kisiel, Ustrój samorządu terytorialnego w Polsce, Warszawa 2003, s. 84). Decentralizacja procesu tworzenia przepisów wykonawczych do ustaw, w postaci prawa miejscowego, zakłada co prawda zróżnicowanie ich treści, ale to zróżnicowanie może sięgnąć do granic wyznaczonych przez prawo (por. D. Dąbek, Prawo miejscowe, Warszawa 2007, s. 259).

Kontroli tutejszego Sądu podlegała uchwała Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 4 kwietnia 2024 r. nr LXVII/515/2024 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta Żarów. Badając powyższą uchwałę pod względem legalności Sąd uznał, że zakwestionowany przez Wojewodę Dolnośląskiego jej § 16 ust. 4 pkt 4 we fragmencie: „przy czym obowiązuje wymóg instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych oraz parkingów" został podjęty z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 3 i pkt 10 u.p.z.p. w zw. z § 4 pkt 3 i pkt 11 rozporządzenia polegającym na

przekroczeniu kompetencji do określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, poprzez ustalenie, bez podstawy prawnej, nakazów dotyczących instalowania urządzeń oczyszczających wody odpadowe tj. separatorów na terenach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi.

W kontekście powyższego, Sąd w składzie orzekającym podziela stanowisko wyrażone w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 16 maja 2024 r. (sygn. akt II SA/Wr 124/24), że zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 3 u.p.z.p organ planistyczny zobowiązany jest do uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Określenie w planie miejscowym zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. jest obowiązkiem organu opracowującego ten akt prawa miejscowego. Przy przeznaczaniu terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy organ planistyczny zobowiązany jest do kierowania się nie tylko zasadą ładu przestrzennego, ale także do uwzględnienia zasady zrównoważonego rozwoju. Definicja legalna zrównoważonego rozwoju została zawarta w art. 3 pkt 50 p.o.ś. Ustawodawca rozumie przez to taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Dokonując oceny przyjętych przez organ uchwałodawczy gminy rozwiązań nie sposób tracić z pola widzenia także faktu, iż w planowaniu przestrzennym należy uwzględniać potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 u.p.z.p.). Dalej trzeba także mieć na względzie, że § 4 pkt 3 lit. a rozporządzenia wskazuje, że w projekcie tekstu planu miejscowego ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające między innymi z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 p.o.ś. Art. 72 ust. 1 pkt 3 p.o.ś. nakazuje zapewnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska w

szczególności przez między innymi zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni.

Trzeba jednak także pamiętać, że zgodnie z art. 164 ust. 1 Konstytucji RP oraz art. 4 i 11 Europejskiej Karty Samorządu Terytorialnego, sporządzonej w Strasburgu w dniu 15 października 1985 r. (Dz. U. z 1994 r. Nr 124, poz. 607; z 2006 r. Nr 154, poz. 1107), bezspornym pozostaje fakt, iż społeczności lokalne mają, w zakresie określonym prawem, swobodę działania w każdej sprawie, która nie jest wyłączona z ich kompetencji lub nie wchodzi w zakres kompetencji innych organów władzy. Zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie dominuje pogląd dotyczący dyrektyw wykładni norm o charakterze kompetencyjnym, zgodnie z którym zasadą prawa administracyjnego jest zakaz domniemania kompetencji. Nadto, również powszechnie, przyjmuje się, że normy kompetencyjne należy interpretować ściśle, co prowadzi do zakazu wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 28 czerwca 2000 r. (K25/99, OTK 2000/5/141) wyjaśnił, że "stosując przy interpretacji art. 87 ust. 1 i art. 92 ust. 1 konstytucji, odnoszących się do źródeł prawa, takie zasady przyjęte w polskim systemie prawym, jak: zakaz domniemywania kompetencji prawodawczych, zakaz wykładni rozszerzającej kompetencje prawodawcze oraz zasadę głoszącą, że wyznaczenie jakiemuś organowi określonych zadań nie jest równoznaczne z udzieleniem mu kompetencji do stanowienia aktów normatywnych służących realizowaniu tych zadań, a także mając na względzie art. 7 konstytucji, należy przyjąć, że konstytucja zamyka system źródeł prawa powszechnie obowiązującego w sposób przedmiotowy - wymieniając wyczerpująco formy aktów normatywnych powszechnie obowiązujących, oraz podmiotowy - przez jednoznaczne wskazanie organów uprawnionych do wydawania takich aktów normatywnych.

Oceniając zatem część zarzutów skargi, z uwzględnieniem dotychczasowych uwag, rzeczą Sądu było rozważenie, czy nałożone uchwałą obowiązki w zakresie § 16 ust. 4 pkt 4 we fragmencie: „przy czym obowiązuje wymóg instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych palców postojowych i manewrowych oraz parkingów" zostały podjęte w ramach, czy z przekroczeniem kompetencji rady gminy, przekazanej jej przez ustawodawcę. W tym kontekście za uzasadnione należy uznać twierdzenia

Wojewody kwestionujące prawidłowość przyjęcia przez Radę Miejską w Żarowie nakazów dotyczących instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych palców postojowych i manewrowych oraz parkingów. Upoważnienie rady gminy do wprowadzenia do planu miejscowego regulacji nakładających obowiązki w zakresie sposobu zabezpieczenia terenu przed substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, a także neutralizowania zanieczyszczeń przed ich wprowadzeniem do kanalizacji nie znajduje umocowania w przepisach u.p.z.p. W szczególności, nie wynika ono z art. 15 ust. 2 pkt 3 u.p.z.p., uprawniającego do określania w planie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, uszczegółowionego w § 4 ust. 3 rozporządzenia ani też z art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p. uprawniającego do określenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, uszczegółowionego treścią § 4 pkt 9 rozporządzenia. W granicach uprawnień przyznanych tymi przepisami - także ze względu na regulacje prawne zawarte w odrębnych przepisach - nie mieszczą się kompetencje rady do nakładania w planie miejscowym wskazanych wyżej obowiązków na inne podmioty. Nadto obowiązki dotyczące oczyszczania ścieków komunalnych, a także odprowadzania wód opadowych i roztopowych zostały uregulowane w przepisach odrębnych, które określają tryb nakładania tych obowiązków, tj. w ustawie Prawo wodne, ustawie o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych oraz rozporządzeniu Ministra Budownictwa z dnia 14 lipca 2006 r. w sprawie sposobu realizacji obowiązków dostawcy ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania do kanalizacji. W konsekwencji uznać należy, że zakwestionowane uregulowania spornej uchwały nie mają ustawowej podstawy prawnej i wykraczają poza sferę, którą rada gminy może regulować w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Tym samym nie mogą ostać się w obrocie prawnym, albowiem nie stanowią przejawu władztwa planistycznego gminy przyznanego art. 15 ust. 2 pkt 3 i pkt 10 u.p.z.p. oraz wkraczają w materię uregulowaną w przepisach odrębnych.

Sąd podzielił również twierdzenia Wojewody co do konieczności stwierdzenia nieważności § 19 ust. 2 pkt 2, § 19 ust. 4 pkt 2, § 20 ust. 2 pkt 4 i § 20 ust. 4 pkt 2 zaskarżonej uchwały. W tym kontekście trzeba zauważyć, że art. 15 ust. 2 pkt 1 w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W orzecznictwie zasadnie przyjmuje się, że obowiązek określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenów oznacza konieczność sprecyzowania sposobu jego przyszłego zagospodarowania i wykorzystania poprzez takie sformułowania, które jednoznacznie wskazują, jaką funkcję ma dany teren pełnić. Nie oznacza to oczywiście, że ten sam teren nie może mieć w planie różnego przeznaczenia, a tym samym, że niedopuszczalne jest ustalenie dla jednego terenu różnych funkcji. Dla jednego terenu mogą być wprowadzone mieszane oznaczenia przeznaczenia. Przy czym w orzecznictwie wskazuje się, że warunkiem takiego rozwiązania jest ustalenie, iż funkcje te wzajemnie się nie wykluczają i nie są ze sobą sprzeczne (por. wyroki NSA z 23 lutego 2012 r., II OSK 2551/11 oraz 10 maja 2017 r., II OSK 1649/16). Dodatkowo podkreśla się także, że przeznaczenie terenu musi być określone w planie w sposób jednoznaczny. Treść przepisów planu wraz z innymi przepisami determinuje sposób wykonywania prawa własności, zatem dokonany w planie miejscowym wybór przeznaczenia terenu nie może mieć charakteru dowolnego (arbitralnego) i nie może nasuwać żadnych wątpliwości co do funkcji danego terenu (por. wyrok NSA z 3 grudnia 2019 r., II OSK 2648/19).

W niniejszej sprawie odczyt zaskarżonej uchwały prowadzi do wniosku, że mocą § 19 ust. 1 uchwały dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN i 3MN, ustalono przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego. Z kolei w § 19 ust. 2 pkt 2 uchwały jako przeznaczenie uzupełniające dla tych terenów dopuszczono górnictwo i wydobycie. Zgodnie z § 19 ust. 4 pkt 2 uchwały górnictwo i wydobycie dopuszcza się wyłącznie na fragmencie terenu 1MN - w obszarze złoża surowców kaolinowych „Żarów", zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym obowiązuje uwzględnienie ustaleń określonych w § 10 pkt 14.

W § 20 ust 1 uchwały dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1MW, 2MW i 3MW, ustalono przeznaczenie terenu: tereny

zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego. W § 20 ust. 2 pkt 4 uchwały jako przeznaczenie uzupełniające dla tych terenów dopuszczono górnictwo i wydobycie. Zgodnie zaś z § 20 ust. 4 pkt 2 uchwały górnictwo i wydobycie dopuszcza się wyłącznie na terenie 3MW, który zlokalizowany jest w obszarze złoża surowców kaolinowych „Żarów", zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym obowiązuje uwzględnienie ustaleń określonych w § 10 pkt 14. Zgodnie z § 10 pkt 14 uchwały część obszaru objętego planem zlokalizowana jest, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, w obszarze złoża surowców kaolinowych „Żarów". Nadto teren oznaczony na rysunku jako terem 3MW w całości pokrywa się z obszarem złoża, zaś teren 1MN częściowo. Analiza powyżej wskazanych regulacji wskazuje jednoznacznie, że na tych samych terenach dopuszczono zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (albo mieszkaniową jednorodzinną) oraz górnictwo i wydobycie.

Wiadomym jest, że w planie miejscowym możliwe jest przypisanie jednemu terenowi różnego przeznaczenia. Nie można jednak za prawidłową uznać sytuacji, gdy ustanowione przez gminnego prawodawcę przeznaczenie danego terenu wzajemnie się wyklucza. Bez głębszych rozważań uznać przecież trzeba, że przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną czy wielorodzinną wyklucza jednoczesne przypisanie terenowi funkcji w postaci górnictwa i wydobycia. W istocie zatem teren, o którym mowa we wskazanych regulacjach planu posiada podwójne - wykluczające się przeznaczenie. W takim stanie sprawy dopuszczenie górnictwa i wydobycia spowoduje niemożliwość realizacji funkcji podstawowej tj. zabudowę mieszkaniową wielorodzinną czy jednorodzinną. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, na który zwraca uwagę Rada Miejska Żarowa, że przedmiotowy teren jest już zabudowany, zatem już w chwili podejmowania uchwały nie była możliwa eksploatacja złoża. Co więcej funkcję mieszkaniową dla tego terenu przewidywał wcześniej obowiązujący plan miejscowy. W niniejszej sprawie wolą uchwałodawcy było zabezpieczenie istniejącego złoża, jednakże dokonano tego z naruszeniem obowiązujących regulacji.

Zaznaczyć też przyjdzie, że słuszne jest stanowisko Wojewody zaprezentowane w piśmie stanowiącym ripostę na odpowiedź na skargę, że ,,Takiego sposobu ustalenia przeznaczenia terenów nie usprawiedliwia w żadnym stopniu fakt, że tereny te w istocie są zlokalizowane w obszarze złoża. Dla „spełnienia obowiązku uwzględnienia występowania złóż w opracowywanych planach

miejscowych wystarczające jest ich ujawnienie w planie miejscowym, nie zaś dopuszczenie działalności górniczej i wydobywczej na tego rodzaju terenach. W szczególności kwestionowane regulacje uchwały należy uznać za pozbawione podstaw faktycznych w sytuacji, gdy złoże nie jest od lat eksploatowane i od lat nie jest też prowadzona na tych terenach żadna działalność górnicza i wydobywcza, co w odpowiedzi na skargę Gmina wprost przyznała. Dopuszczenie zaś określonego rodzaju przeznaczenia terenu „na wszelki wypadek" lub „na przyszłość" stwarza stan niepewności, co do ostatecznego przeznaczenia terenów nie tylko w stosunku do właścicieli nieruchomości objętych tym planem, ale także właścicieli nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z obszarem objętym planem".

W tym stanie rzeczy Wojewódzki Sąd Administracyjny - uznając stwierdzone przez Wojewodę naruszenia prawa za istotne - stosownie do art. 147 § 1 p.p.s.a., orzekł jak w pkt I sentencji wyroku. Rozstrzygnięcie zawarte w pkt. II znajduje zaś swoje uzasadnienie w brzmieniu art. 200 p.p.s.a. w zw. z § 14 ust. 1 pkt 1 lit. c rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 265 ze zm.).

WOJEWÓDZKI SĄD ADMINISTRACYJNY WROCŁAW 2

Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
REFERENT STAŻYSTA
Małgorzata Bałowska

UCHWAŁA NR LXVII/515/2024
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE

z dnia 4 kwietnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i 3, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XLVII/375/2022 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta Żarów, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIV/183/2020 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 19 listopada 2020 r., Rada Miejska w Żarowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta Żarów, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego.

2. Ustalenia planu zawarte są w formie:

1) graficznej – rysunek planu miejscowego;

2) tekstowej – treść niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralną część są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żarowie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – 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;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej ustawą.

4. Załącznik nr 2 oraz 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące elementy, których określenie jest obowiązkowe, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy:

1) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

1) granice obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

5) granice stref ochrony stanowisk archeologicznych wraz z numerem stanowiska;

6) granice obszaru wymagającego przekształceń i rekultywacji;

7) granice obszaru rehabilitacji obecnego zagospodarowania i infrastruktury technicznej;

8) strefa ochronna terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW pochodzących z promieniowania słonecznego i wnętrza ziemi;

9) strefa ochronna od linii elektroenergetycznych;

10) strefa kontrolowana od gazociągów;

11) symbole wyznaczonych terenów o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania.

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

1) oznaczenia informacyjne, wynikające z przepisów odrębnych:

a) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków,

b) granice obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków,

c) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat),

d) obszar zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat),

e) obszar narażony na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowania,

f) strefa 50 m od stopy wału rzeki Strzegomki,

g) strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego,

h) złoże surowców kaolinowych „Żarów”;

2) inne oznaczenia graficzne informacyjne:

a) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN – 20kV,

b) napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia nN – 0,4kV,

c) gazociąg wysokiego średniego ciśnienia DN 250/300 PN 6,3 MPa,

d) gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN150/300 PN 1,6 MPa,

e) stacja gazowa,

f) granice działek ewidencyjnych wraz z numerami,

g) istniejące budynki.

h) wskazane w wybranych miejscach wymiarowanie w metrach.

§ 4. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, ponumerowane i oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami, dla których plan ustala następujące przeznaczenie terenu:

1) 1MN - 3MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) 1MW - 3MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) 1U - 7U – tereny usług;

4) 1U-PP-PE - 20U-PP-PE – tereny usług lub produkcji przemysłowej lub produkcji energii;

5) 1PE - 2PE – tereny produkcji energii;

6) 1KDG - 2KDG – tereny komunikacji drogowej publicznej - tereny dróg głównych;

7) 1KDZ - 2KDZ – tereny komunikacji drogowej publicznej - tereny dróg zbiorczych;

8) 1KDL – teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi lokalnej;

9) 1KDD - 7KDD – tereny komunikacji drogowej publicznej - tereny dróg dojazdowych;

10) 1KR - 13KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

11) 1KO-ZP – teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej;

12) 1IG - 2IG – tereny infrastruktury technicznej - tereny gazownictwa;

13) 1IK - 3IK – tereny infrastruktury technicznej - tereny kanalizacji;

14) 1IO – teren gospodarowania odpadami;

15) 1RN - 10RN – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

16) 1WS - 4WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

17) 1L - 3L – tereny lasów;

18) 1ZP - 5ZP – tereny zieleni urządzonej;

19) 1ZD – teren ogrodów działkowych.

2. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu miejscowego symbolami literowymi: MN, MW, U, U-PP-PE, PE, KDG, KDZ, KDL, KDD, KR, KO-ZP, IG, IK, IO, RN, WS, L, ZP, ZD, określają przeznaczenie poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu miejscowego przed oznaczeniami literowymi, nieoddzielone od symbolów literowych żadnym znakiem, określają kolejne numery terenów.

4. Dla każdego terenu wyodrębnionego w planie za pomocą linii rozgraniczających ustala się w Rozdziale 3 niniejszej uchwały przeznaczenie terenu oraz przeznaczenie uzupełniające i dopuszczone sposoby zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, budynków i budowli, określone poprzez nakazy, zakazy i dopuszczenia. Jeżeli przeznaczenie terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia mogą być realizowane w dowolnych proporcjach, przy zachowaniu ustalonych dla nich pozostałych wymagań szczegółowych.

5. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem terenu lub łącznie na cele przeznaczenia terenu, przeznaczenia uzupełniającego oraz dopuszczonego sposobu zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, budynków i budowli, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, określonymi w Rozdziale 3 niniejszej uchwały oraz z zasadami określonymi w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) ciągach pieszych, rowerowych – należy przez to rozumieć wydzielone pasy terenu przeznaczone dla ruchu pieszego, rowerowego;

2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu głównych połaci od 0 do 12°;

3) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci oraz zachowanej symetrii ich układu;

4) dojeździe wewnętrznym – należy przez to rozumieć nie wydzielony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi dojazd do działki budowlanej pojazdem samochodowym od wyznaczonych w planie terenów dróg publicznych i wewnętrznych lub dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem planu;

5) działce – należy przez to rozumieć działkę gruntu, o której mowa w art. 4 pkt 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

6) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

7) elementach zagospodarowania towarzyszącego – należy przez to rozumieć, iż w granicach danego terenu odpowiednio do przeznaczenia terenu i przeznaczenia uzupełniającego terenu oraz dopuszczonych sposobów zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu, budynków i budowli, mogą zaistnieć, o ile nie są wykluczone lub inaczej regulowane w przepisach szczegółowych niniejszego planu:

a) drogi wewnętrzne niewyznaczone w planie, dojazdy wewnętrzne, powierzchnie jezdne, piesze i rowerowe,

b) powierzchnie zieleni, zieleń wysoka i średnia, urządzona i nieurządzona, w tym ogrody przydomowe, a także zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, w tym zieleń izolacyjna,

c) elementy wyposażenia terenu – miejsca do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych, ogrodzenia, zadaszenia, pergole, tarasy, place zabaw,

d) budowle terenowe, takie jak podjazdy, schody, rampy, oczka wodne, terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

e) sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, wraz z zagwarantowaniem do nich dostępności komunikacyjnej,

f) zbiorniki wodne, urządzenia melioracji wodnej, rowy melioracyjne, zbiorniki retencyjne i urządzenia służące zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych;

8) funkcji, obiektach budowlanych, budynkach istniejących – należy przez to rozumieć funkcje, obiekty budowlane zlokalizowane fizycznie w obszarze objętym planem lub dla których zostało wydane pozwolenie na budowę najpóźniej w dniu wejścia w życie przedmiotowej uchwały;

9) istniejącej zabudowie lub budynku lub sieci – należy przez to rozumieć budynki lub budowle lub sieci, występujące na mapie zasadniczej i ewidencyjnej gruntów, aktualnej na dzień uchwalenia planu, a także budynki, budowle lub sieci w budowie i te, dla których przed wejściem planu w życie wydano ostateczne decyzje pozwolenia na budowę lub wykonywanie robót budowlanych oraz złożono zgłoszenia budów lub robót budowlanych;

10) jaskrawej kolorystyce – należy przez to rozumieć kolory bardzo wyraźne na tle otoczenia, odbiegające od gamy kolorystycznej stosowanej w otoczeniu, charakteryzujące się bardzo dużym nasyceniem i intensywną, żywą barwą;

11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, której nie mogą przekroczyć zewnętrzne ściany budynków, linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, stacji transformatorowych i budynków ochrony oraz elementów wysuniętych poza obrys budynku na odległość nie większą niż 1,5 m: okapów, schodów, ramp wejściowych, werand, a także: wykuszy, balkonów, loggii, ganków, ryzalitów, gzymsów, okapów, elementów odwodnienia, wystroju elewacji oraz wejść do budynków oraz ocieplenia wraz z tynkiem wykonanych na istniejącym budynku;

12) nowej zabudowie – należy przez to rozumieć budynki i budowle, dla których decyzje o pozwoleniu na budowę lub wykonywanie robót budowlanych oraz zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, będą wydawane oraz przyjmowane na podstawie ustaleń niniejszego planu;

13) obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć wybudowane pod ziemią, na ziemi i nad ziemią sieci, takie jak: wodociągowe (także ujęcia wody), kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne oraz związane z nimi obiekty i urządzenia budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;

14) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta Żarów;

15) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Rozporządzenia Wojewody i Uchwały Rady Miejskiej w Żarowie oraz ostateczne decyzje administracyjne;

16) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone w planie na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu, które w wyniku realizacji planu stanowić ma dominującą formę wykorzystania terenu, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 51% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach na danym terenie, w ramach przeznaczenia terenu mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację przeznaczenia terenu;

17) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż terenu, a które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie terenu w sposób określony ustaleniami planu, nie występuje samodzielnie na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie więcej niż 49% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach na danym terenie,

w ramach przeznaczenia uzupełniającego mieszczą się m.in. elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację przeznaczenia terenu;

18) strefach – należy przez to rozumieć obszary indywidualnie wyznaczone na rysunku planu miejscowego lub niewyznaczone graficznie wewnątrz których, dla wszystkich działek lub ich części, plan określa dodatkowe uwarunkowania zgodne z przedmiotem i problematyką, którą dana strefa wprowadza do ustaleń planu;

19) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego, oznaczony symbolem literowym i liczbowym oraz graficznym, dla którego określono ustalenia szczegółowe, o ile z treści planu nie wynika inaczej;

20) terenowych urządzeniach sportowych – należy przez to rozumieć niekubaturowe obiekty usytuowane na wolnym powietrzu, pełniące funkcje sportowe, rekreacyjne i rozrywkowe;

21) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Żarowie dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru określonego w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;

22) uciążliwości – należy przez to rozumieć odziaływanie o ponadnormatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego;

23) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z przepisami odrębnymi, nie powodujące emisji hałasu, emisji pyłów i gazów oraz promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia wody oraz gleby (ponad standardy określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska dla poszczególnych funkcji terenów) poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny oraz nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3.5 t;

24) produkcji nieuciążliwej – należy przez to rozumieć produkcję nie zaliczaną do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z przepisami odrębnymi, nie powodujące emisji hałasu, emisji pyłów i gazów oraz promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia wody oraz gleby (ponad standardy określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska dla poszczególnych funkcji terenów) poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny oraz nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3.5t;

25) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie dwóch budynków przylegających do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, w całości lub w części, pozostałe trzy elewacje usytuowane są swobodnie, przy czym oba stykające się ze sobą budynki nie muszą być lustrzanym odbiciem;

26) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie budynków przylegających do siebie dwoma ścianami zewnętrznymi (bocznymi), w całości lub w części, dwie pozostałe elewacje stanowią przednią (wejściową) i tylną elewację, a w zabudowie szeregowej ze skrajnymi budynkami w ramach całego zespołu zabudowy szeregowej, przylegającymi do sąsiadujących budynków tylko jedną ścianą boczną;

27) zieleni – należy przez to rozumieć urządzone zespoły zieleni o zróżnicowanej wysokości, w tym trawniki, kwietniki, żywopłoty, krzewy i drzewa, a także zieleń realizowana na stropodachach w formie zielonych dachów.

2. Niezdefiniowane w planie pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) lokalizację budynków dopuszcza się wyłącznie zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;

2) ustalenia pkt 1, nie dotyczą budynków istniejących, zlokalizowanych w oparciu o wydane decyzje i zgłoszenia złożone przed dniem wejścia w życie planu;

3) dopuszcza się adaptację, przebudowę, rozbudowę i remont istniejących budynków lub części istniejących budynków usytuowanych poza liniami zabudowy, przy czym w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy, wyklucza się działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony;

4) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) dla obiektów infrastruktury technicznej, nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:

a) wysokości zabudowy,

b) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy,

d) udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej;

6) plan dopuszcza lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu miejscowego urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu;

7) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych, a także dwóch przylegających do siebie budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, z zastrzeżeniem pkt 1 i 2, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej lub nie stoi to w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;

8) zakaz zmiany przeznaczenia istniejących budynków garażowych i gospodarczych o powierzchni mniejszej niż 60 m^2 na funkcje mieszkaniowe;

9) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków;

10) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych i usługowych materiałów innych, niż tynk w jasnych kolorach pastelowych lub cegła klinkierowa, kamień, drewno, szkło, elementy stalowe lub płyta warstwowa w naturalnych odcieniach czerwieni, szarości, brązu;

11) dla budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne, itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku;

12) nakaz stosowania materiałów pokrycia dachowego takich jak: dachówka, blachodachówka, blacha płaska, w odcieniach czerwieni, szarości, brązu – ograniczenia materiałowe nie dotyczą dachów budynków przemysłowych i usługowych, gospodarczych, garaży, budynków związanych z obsługą rolnictwa;

13) na terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 1MW, 2MW, 3MW, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, w ramach obiektów nadawczo-odbiorczych telekomunikacji dopuszcza się wyłącznie obiekty zamontowane na dachach budynków, przy czym wymiar pionowy obiektu nadawczo-odbiorczego telekomunikacji wraz z urządzeniami towarzyszącymi i konstrukcją wsporczą, mierzony od poziomu dachu budynku przy tej konstrukcji do najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu wraz z urządzeniami towarzyszącymi i konstrukcją wsporczą, nie może być większy niż 6 m.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, określonych przepisami odrębnymi, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:

a) realizacji inwestycji celu publicznego, a w szczególności budowy i przebudowy dróg oraz należących do tych przedsięwzięć urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności,

b) przedsięwzięć dopuszczonych na terenach oznaczonych symbolami: 7U-PP-PE, 13U-PP-PE i 18U-PP-PE;

2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć, określonych przepisami odrębnymi, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN - 3MN, 1MW - 3MW, 1U - 7U, 1U-PP-PE - 20U-PP-PE, 1PE - 3PE;

3) zakazuje się prowadzenia działalności polegającej ma magazynowaniu i przetwarzaniu odpadów wytworzonych poza granicami planu miejscowego, z wyjątkiem dopuszczenia magazynowania, zbierania, przetwarzania i odzysku odpadów na terenach oznaczonych symbolami: 13U-PP-PE i 18U-PP-PE, w granicach

działek na których w dniu uchwalenia planu prowadzona jest działalność polegająca na magazynowaniu lub magazynowaniu i przetwarzaniu odpadów;

4) ustala się ochronę przed hałasem według następujących standardów akustycznych, określonych w odpowiednich przepisach prawa, dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

   a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1MN - 3MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem 1MW - 3MW jak dla terenów mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkiwania zbiorowego,

   c) w przypadku realizacji na poszczególnych terenach usług nauki, oświaty, w tym przedszkola lub żłobka obowiązuje stosowanie standardów akustycznych jak dla obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na czasowy pobyt dzieci i młodzieży,

   d) dla obiektów realizowanych lub modernizowanych, mogących być narażone na zagrożenie hałasem, nakazuje się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej ograniczające emisję hałasu;

5) z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiedniej ochrony przed hałasem oraz drganiami należy zachować zasady określone w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczące warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

6) natężenie pola elektrycznego i magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu wytwarzanego przez obiekty i urządzenia nie może powodować przekroczeń standardów środowiskowych;

7) 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;

8) na terenach: 2MN, 4U, 7U, 1U-PP-PE, 6U-PP-PE, 10U-PP-PE, 11U-PP-PE, 16U-PP-PE, 17U-PP-PE, 19U-PP-PE, 20U-PP-PE, 1ZD, 2IK, 3IK, 2KDD, w związku z sąsiedztwem obszarów kolejowych, obowiązują szczególne zasady ochrony przed hałasem – ochrona akustyczna zabudowy lokalizowanej w granicach terenu polega na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem;

9) w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi oraz ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi, obowiązują wymagania zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) dopuszcza się lokalizację urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami, pasów zieleni izolacyjnej na terenach komunikacji oraz na terenach bezpośrednio przylegających do dróg;

11) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub napraw urządzeń wodnych, z wyjątkiem przypadków dopuszczonych przepisami odrębnymi;

12) zakazuje się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i starorzeczy, z wyjątkiem przypadków dopuszczonych przepisami odrębnymi;

13) zakaz zanieczyszczania wód i gleby;

14) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, wód powierzchniowych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami określonymi w uchwale;

15) obowiązek uwzględnienia systemu melioracji i urządzeń wodnych (cieki melioracji, rurociągi, sieć drenarska) na działce budowlanej, przy czym na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem – przełożenie, przebudowę, przykrycie lub likwidację, zapewniające jego dostosowanie do zagospodarowania i zabudowy realizowanych na działce budowlanej oraz jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych, z zastrzeżeniem pkt 16;

16) wymóg realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem ochrony zasobów wód powierzchniowych i zasobów wód podziemnych, oraz takiego sposobu realizacji inwestycji, który nie pogorszy istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich, w tym poprzez: zmianę kierunku i natężenia odpływu wody opadowej i roztopowej, zmianę kierunku odpływu wody ze źródeł, czy odprowadzanie wody oraz ścieków na grunty sąsiednie;

17) wymóg retencjonowania czystych wód opadowych i wykorzystania ich do nawodnienia terenów zieleni z możliwością wykorzystania dla potrzeb przemysłu i rolnictwa;

18) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 5,0 m od terenów oznaczonych symbolami WS, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

19) obowiązek zapewnienia dostępu do istniejących cieków melioracji i urządzeń wodnych w celu zapewnienia ich konserwacji i bezpieczeństwa ich użytkowania;

20) obowiązek ochrony przed zanieczyszczeniami wód podziemnych oraz nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym w zakresie ochrony wód podziemnych;

21) ustala się ochronę istniejących szpalerów drzew przydrożnych, dla których obowiązuje zakaz wycinki, z wyjątkiem przypadków dopuszczonych przepisami odrębnymi;

22) w przypadku wycinki drzewa lub krzewu należy dokonać odpowiednio nasadzenia zastępcze rodzimymi gatunkami drzew lub krzewów liściastych zgodnie z przepisami odrębnymi:

   a) w ramach ustalonego w planie udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

   b) w ramach terenów dróg publicznych,

   c) w pozostałych przypadkach w ramach tego samego terenu;

23) zakazuje się odprowadzania bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych nieoczyszczonych ścieków komunalnych, bytowych oraz zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni o trwałej nawierzchni z terenów dróg publicznych;

24) zakazuje się odprowadzania wód padowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;

25) należy zapewnić retencję wód opadowych i roztopowych poprzez stosowanie materiałów przepuszczalnych (m.in. asfalt porowaty, ażurowa krata trawnikowa, przepuszczalny układ kostki brukarskiej, powierzchnie o podłożu mineralnym, powierzchnie trawiaste) oraz rozszczelnianie istniejących powierzchni nieprzepuszczalnych i trudno przepuszczalnych, w szczególności na parkingach, placach, i drogach;

26) wyklucza się możliwość prowadzenia działalności przyczyniającej się do procesów erozyjnych gleby i degradacji ekosystemów leśnych i nieleśnych;

27) ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, ewentualne odstępstwa dopuszcza się na mocy przepisów odrębnych;

28) w zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami ustala się wymóg gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami związanymi z gospodarowaniem odpadami.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1) ustala się ochronę obiektów i obszarów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu:

   a) budynki poprzemysłowe wchodzące w skład dawnych Zakładów Chemicznych Organika:

      - budynek oddziału wodno-energetycznego Zakładów, ob. budynek magazynowo-usługowy – Żarów, ul. Chemików 3,

- budynek oddziału wodno-energetycznego Zakładów, ob. budynek magazynowo-usługowy – Żarów, ul. Chemików, dz. nr 375/20,
- budynek oddziału wodno-energetycznego Zakładów, ob. budynek magazynowo-usługowy nieużytkowany – Żarów, ul. Chemików, dz. nr 375/83,
- budynek biura Dyrektora Zakładów, ob. budynek magazynowy – Żarów, ul. Chemików, dz. nr 965/1,
- zespół magazynów technicznych Zakładów, ob. zespół magazynów – Żarów, ul. Kwiatowa, działki nr 378/39, 378/41, 378/61, 378/69,

b) obszar historycznego układu urbanistycznego miasta Żarów;

2) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 1, przedmiotem ochrony są:

a) historyczna bryła budynku, kształt i pokrycie dachu, tektonika elewacji,

b) zastosowane materiały wykończeniowe,

c) detal architektoniczny,

d) kształt, głębokość, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych,

e) podziały skrzydeł okiennych, stolarki okiennej oraz historyczna stolarka drzwiowa;

3) w odniesieniu do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w pkt 1, obowiązuje:

a) zachowanie lub odtworzenie historycznej bryły budynków, kształtu i geometrii dachu,

b) zakaz przebudowy budynków w sposób ingerujący w ich pierwotny kształt i charakter, docieplania zewnętrznych ścian budynku zmieniających charakter istniejących historycznych elewacji, w tym: zmiany proporcji otworów okiennych i drzwiowych,

c) wymóg utrzymania lub odtworzenia oryginalnej stolarki okien i drzwi,

d) wymóg zachowania w obrębie budynku jednolitej kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej,

e) zakaz zmiany wyglądu w sposób niezgodny ze stylem budowli w zakresie stosowanych materiałów zewnętrznych i kolorystyki,

f) wymóg zachowania lub odtworzenia oryginalnych elewacji z ich wystrojem architektonicznym, w przypadku budynków wtórnie otynkowanych („baraki") zaleca się usunięcie współczesnych tynków z zachowaniem detali architektonicznych (lizeny, gzymsy, kapitele, głowice, pilastry, itp.),

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

h) zakaz stosowania obcej tradycji architektonicznej i budowlanej regionu, materiałów wykończeniowych w elewacjach budynków zabytkowych (okładziny typu siding),

i) nakaz stosowania materiałów budowlanych użytych do budowy obiektu w jego pierwotnej formie lub wizualnie i technologicznie do nich zbliżonych,

j) wymóg adaptacji budynków dla potrzeb niepełnosprawnych oraz wydzielenia lokalu jako samodzielnej nieruchomości lokalowej wyłącznie z zachowaniem cech stylowych zabytku i dostosowaniem zmian do charakteru obiektu zabytkowego;

4) ustala się strefę „B" ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dotyczącą historycznego układu urbanistycznego miasta Żarów, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, w granicach której przedmiotem ochrony są historyczne budynki oraz elementy historycznego układu urbanistycznego wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu i określone w pkt 1;

5) w strefie, o której mowa w pkt 4, obowiązują następujące ustalenia:

a) wymóg trwałego zachowania historycznego układu przestrzennego wraz z historycznymi budynkami wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków, a także z ciągami komunikacyjnymi i kompozycjami zieleni,

b) wymóg eliminacji wtórnej zabudowy dysharmonizującej,

c) wymóg rewaloryzacji i rewitalizacji,

d) wymóg ochrony widoków na zabytki i ich właściwej ekspozycji;

6) ustala się udokumentowane stanowiska archeologiczne w granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:

a) nr 083-023/29 – stanowisko archeologiczne z wczesnego średniowiecza XIV-XV w. – ślad osadnictwa, osada,

b) nr 083-023/30 – stanowisko archeologiczne z XIV-XV w. – osada,

c) nr 083-023/31 – stanowisko archeologiczne pradzieje – ślad osadnictwa,

d) nr 083-023/32 – stanowisko archeologiczne pradzieje – ślad osadnictwa,

e) nr 083-023/33 – stanowisko archeologiczne pradzieje – ślad osadnictwa,

f) nr 083-023/34 – stanowisko archeologiczne z XIV-XV w. – osada;

7) w granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 6, w przypadku inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi związanymi z ochroną i opieką nad zabytkami;

8) na całym obszarze objętym planem ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowalnych lub jako znaleziska, w odniesieniu do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych związanych z ochroną i opieką nad zabytkami.

§ 9. 1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

1) plan nie wyznacza granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) plan dopuszcza scalanie i podział nieruchomości na zasadach ustalonych w ustaleniach szczegółowych;

3) dla terenów wyznaczonych w planie, nowo wydzielane działki w wyniku scalenia i podziału nieruchomości winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek i powierzchni odpowiednio:

a) dla terenów 1U-PP-PE – 20U-PP-PE: powierzchnia działki co najmniej 2000 m^2 i szerokość frontu działki co najmniej 20 m,

b) dla działek pod uzbrojenie terenu i obiekty infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami technicznymi i z przepisami odrębnymi;

4) nowo wydzielane działki w wyniku scalenia i podziału nieruchomości winny gwarantować obsługę przeznaczenia terenu oraz dopuszczonych funkcji i zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

5) przy nowych scaleniach i podziałach nieruchomości granice nowych działek w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi publicznej winny być wyznaczane w przedziale 60º ÷ 90º, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się wyjątek od powyższego ustalenia w przypadku, gdy wzdłuż drogi publicznej istniejące podziały działek usytuowane są pod innym kątem, w takim przypadku ustala się zasadę tyczenia przedmiotowych granic równolegle do istniejących podziałów własnościowych;

6) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń szczegółowych dla terenów, wydzielanie niezależnych działek dla sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz dróg wewnętrznych niewydzielonych w planie lub dojazdów wewnętrznych, jeżeli nie będą naruszone pozostałe ustalenia planu;

7) w zależności od potrzeb w granicach poszczególnych terenów dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej niewydzielonej w planie lub dojazdu wewnętrznego, w celu zapewnienia bezpośredniego dojazdu do poszczególnych działek budowlanych oraz dostępu do drogi publicznej, z obowiązkiem ustalenia minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających tych dróg wewnętrznych lub dojazdów nie mniejszej niż 8 m;

8) w przypadku wydzielania drogi wewnętrznej niewydzielonej w planie lub dojazdu wewnętrznego bez przejazdu – w formie ślepego sięgacza, o długości powyżej 50 m, nakazuje się wydzielenie na zakończeniu tej drogi wewnętrznej lub dojazdu wewnętrznego placu do zawracania.

2. W zakresie podziału nieruchomości ustala się:

1) granice nowych działek w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi publicznej winny być wyznaczane w przedziale 60º ÷ 90º, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się wyjątek od powyższego ustalenia w przypadku, gdy

wzdłuż drogi publicznej istniejące podziały działek usytuowane są pod innym kątem, w takim przypadku ustala się zasadę tyczenia przedmiotowych granic równolegle do istniejących podziałów własnościowych;

2) wielkości działek budowlanych określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie dotyczą działek gruntu wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, powiększenia działki budowlanej lub realizacji sieci uzbrojenia technicznego, urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów wewnętrznych;

3) warunkiem wykonania podziału mającego na celu regulację granic pomiędzy nieruchomościami lub powiększenie działki budowlanej jest zachowanie parametrów działki dzielonej, tak aby po dokonaniu podziału umożliwić na niej lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania, zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w planie.

§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) część obszaru objętego planem zlokalizowana jest zgodnie z rysunkiem planu miejscowego w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);

2) część obszaru objętego planem zlokalizowana jest zgodnie z rysunkiem planu miejscowego w granicach obszaru zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);

3) część obszaru objętego planem zlokalizowana jest zgodnie z rysunkiem planu miejscowego w obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowania;

4) strefa 50 m od stopy wału rzeki Strzegomki;

5) na obszarach, o których mowa w pkt 1, 2 i 3, obowiązuje wymóg uwzględnienia ograniczeń i zasad wynikających z przepisów odrębnych w zakresie prawa wodnego oraz planów zarządzania ryzykiem powodziowym;

6) na obszarze, o którym mowa w pkt 3, obowiązuje wymóg uwzględnienia ograniczeń i zasad wynikających z planów zarządzania ryzykiem powodziowym i instrukcji gospodarowania wodą;

7) na obszarach, o których mowa w pkt 1 i 2, zarówno dla nowej zabudowy, jak również dla istniejącej zabudowy, w przypadku niezbędnej modernizacji czy remontu, obowiązują następujące ustalenia:

   a) wymóg uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie prawa wodnego,

   b) w strefie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% w zakresie głębokości co najmniej 0,5 m powyżej istniejącego poziomu terenu, obowiązuje zakaz zabudowy i rozbudowy, a także zakaz rozbudowy oraz zmiany przeznaczenia na cele mieszkaniowe budynków o innej funkcji, przy czym zakaz zabudowy nie dotyczy budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną (tj. obiektów hydrotechnicznych, hydroenergetycznych, itp.),

   c) wymóg wyniesienia poziomu parteru zabudowy ponad poziom wód powodziowych w strefie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% – co najmniej 0,5 m powyżej istniejącego poziomu terenu, co nie dotyczy budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną,

   d) przy realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje wymóg stosowania technologii uwzględniających możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi, w tym wymóg stosowania materiałów wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę,

   e) nakaz montażu paneli fotowoltaicznych wyłącznie na dachach budynków w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,

   f) wymóg zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej: sieci, urządzeń i instalacji, przed uszkodzeniami w czasie powodzi,

   g) zakaz wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią oraz zwiększających zagrożenie powodziowe;

8) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych oraz instalacji służących do wytwarzania biogazu oraz pozyskiwania energii lub ciepła z biogazu;

9) wyznacza się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, pochodzących z promieniowania słonecznego i wnętrza ziemi, oznaczone symbolami: 1U-PP-PE - 20U-PP-PE, 1PE - 2PE;

10) na terenach, o których mowa w pkt 9, wyznacza się granice stref ochronnych terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, pochodzących z promieniowania słonecznego i wnętrza ziemi, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) instalacje fotowoltaiczne lokalizowane w sąsiedztwie terenu kolejowego powinny być tak ustawione, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów, przy czym należy stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały nie powodujące negatywnego wpływu na ruch kolejowy, w szczególności oślepiania maszynistów;

12) na obszarach objętym planem występuje sieć drenarska i istniejące rowy melioracyjne, w odniesieniu do których obowiązują regulacje zawarte w §7;

13) część obszaru objętego planem zlokalizowana jest zgodnie z rysunkiem planu miejscowego w strefie, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego – nakazy, zakazy i ograniczenia, mające na celu zapewnienie eksploatacji linii kolejowej, działanie urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwo ruchu kolejowego, zgodne z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1786, 1720 i 2029) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. 2020 r. poz. 1247);

14) część obszaru objętego planem zlokalizowana jest, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, w obszarze złoża surowców kaolinowych „Żarow”;

15) w obszarze złoża surowców kaolinowych „Żarow”, wskazanym na rysunku planu miejscowego, obowiązuje wymóg ochrony złoża oraz wymóg umożliwienia eksploatacji złoża.

§ 11. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w granicach wskazanych na rysunku planu miejscowego stref ochronnych od linii elektroenergetycznych:

   a) od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 20 kV, w pasie terenu o szerokości 14 m, po 7 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych na każdą stronę,

   b) od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nN 0,4 kV, w pasie terenu o szerokości 7 m, po 3,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych na każdą stronę, występują lokalne ograniczenia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń, zapewniające ochronę przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz warunki dostępu eksploatacyjnego, zgodnie z zapisami w pkt 3 i 4;

2) należy uwzględnić inne, niewskazane na rysunku planu miejscowego: strefy ochronne i strefy techniczne od sieci infrastruktury technicznej oraz występujące w ich obrębie ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ustaleniami w pkt 3, przy czym dokładne szerokości poszczególnych stref uzależnione są od rodzaju sieci i ich parametrów technicznych;

3) wzdłuż istniejących i projektowanych tras sieci należy zachować strefy ochronne i strefy techniczne, na których, do czasu przebudowy, przełożenia lub likwidacji sieci nie należy sytuować budynków, dokonywać nasadzeń roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz nie należy lokalizować obiektów małej architektury trwale związanych z gruntem;

4) w przypadku przebudowy, przełożenia, skablowania bądź likwidacji linii napowietrznej średniego napięcia SN 20 kV i linii napowietrznej niskiego napięcia SN 0,4 kV, plan dopuszcza możliwość zagospodarowania

wyznaczonych stref ochronnych od linii elektroenergetycznych zgodnie z przeznaczeniem i innymi regulacjami określonymi w planie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w granicach wskazanych na rysunku planu miejscowego stref kontrolowanych od gazociągów:

a) wysokiego ciśnienia DN 250/300 PN 6,3 MPa w pasie terenu o szerokości zgodnej z rysunkiem planu miejscowego – 70 m, po 35 m od osi gazociągu na każdą stronę,

b) podwyższonego średniego ciśnienia DN 150/300 PN 1,6 MPa w pasie terenu o szerokości zgodnej z rysunkiem planu miejscowego, występują lokalne ograniczenia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń oraz przepisy odrębne zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, załącznik 2;

6) wyznacza się granice obszaru wymagającego przekształceń i rekultywacji, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, na którym obowiązuje wymóg realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z zasadami określonymi w planie;

7) wyznacza się granice obszaru rehabilitacji obecnego zagospodarowania i infrastruktury technicznej, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, na którym obowiązuje wymóg zwiększania zieleni w obrębie poszczególnych nieruchomości, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonymi w planie.

§ 12. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach obszaru objętego planem przestrzenie publiczne stanowią następujące tereny komunikacji drogowej publicznej:

a) tereny dróg głównych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1KDG - 2KDG,

b) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1KDZ - 2KDZ,

c) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDL,

d) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1KDD - 7KDD;

2) w granicach obszaru objętego planem przestrzenie publiczne stanowią następujące tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1ZP - 4ZP;

3) na terenach, o których mowa w pkt 1 lit. a, b, c i d, dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych, oświetlenia, rowów odwadniających, zieleni, pojemników na odpady, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, ogólnodostępnych pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

4) na terenach, o których mowa w pkt 2, dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, oświetlenia, rowów odwadniających, zieleni, pojemników na odpady;

5) na terenach, o których mowa w pkt 1 i 2, zakazuje się stosowania rozwiązań architektoniczno-budowalnych powodujących ograniczenie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 13. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w granicach obszaru objętego planem stanowią:

1) urządzenie, utrzymanie i eksploatacja terenów lasów w liniach rozgraniczających terenów, oznaczonych symbolami: 1L - 3L;

2) przebudowa, modernizacja, utrzymanie i eksploatacja terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami: 1WS - 4WS;

3) budowa, przebudowa, rozbudowa i modernizacja dróg głównych w liniach rozgraniczających terenów, oznaczonych symbolami: 1KDG i 2KDG.

§ 14. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach obszaru objętego planem stanowią:

1) budowa i utrzymanie terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1ZP - 4ZP;

2) budowa, przebudowa, rozbudowa i modernizacja dróg zbiorczych w liniach rozgraniczających terenów, oznaczonych symbolami: 1KDZ i 2KDZ;

3) budowa, przebudowa, rozbudowa i modernizacja drogi lokalnej w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego symbolem: 1KDL;

4) budowa, przebudowa, rozbudowa i modernizacja dróg dojazdowych w liniach rozgraniczających terenów, oznaczonych symbolami: 1KDD - 7KDD;

5) budowa przebudowa, rozbudowa i modernizacja terenów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów gazownictwa, oznaczonych symbolami: 1IG - 2IG;

6) budowa przebudowa, rozbudowa i modernizacja terenów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów kanalizacji, oznaczonych symbolami: 1IK - 3IK;

7) budowa nowej, przebudowa, rozbudowa i modernizacja istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN-20 kV oraz istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia nN 0,4 kV wraz z niezbędnymi budowlami i urządzeniami, w tym oraz skablowanie istniejących sieci napowietrznych;

8) budowa, przebudowa, rozbudowa oraz modernizacja sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, telekomunikacji, ciepłowniczej oraz gazowej wraz z niezbędnymi budowlami i urządzeniami.

§ 15. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej:

1) w granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD, dla których ustala się szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, określonymi w Rozdziale 3 niniejszej uchwały oraz zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) w granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem KR, dla których ustala się szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, określonymi w Rozdziale 3 niniejszej uchwały oraz zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

3) dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od wyznaczonych w planie terenów przyległych dróg głównych, dróg zbiorczych, drogi lokalnej, dróg dojazdowych oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

4) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych i dojazdów wewnętrznych, niewydzielonych w planie, z obowiązkiem ustalenia minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających tych dróg wewnętrznych i dojazdów wewnętrznych nie mniejszej niż 8 m;

5) na wszystkich wyznaczonych w planie terenach ustala się możliwość lokalizowania: dojść, ciągów pieszo-rowerowych;

6) na wszystkich wyznaczonych w planie terenach, z wyjątkiem terenów lasów oznaczonych symbolami: 1L – 3L, ustala się możliwość lokalizowania: dróg wewnętrznych i dojazdów wewnętrznych, niewydzielonych w planie, a także miejsc parkingowych;

7) plan ustala powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez system publicznych dróg głównych, zbiorczych, dojazdowych i drogi lokalnej oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej;

8) w zakresie wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną plan ustala obowiązek lokalizacji projektowanych sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej: dróg głównych, oznaczonych symbolami: 1KDG – 2KDG, dróg zbiorczych, oznaczonych symbolami: 1KDZ – 2KDZ, drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL i dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: 1KDD – 7KDD, a także w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: 1KR – 13KR, z wyjątkiem sieci i przyłączy dla budynków i posesji, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;

9) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

   a) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu obowiązują miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową co najmniej w liczbie:

      - 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,

      - 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,

- 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,

- 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100,

b) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,

- dla obiektów usługowych – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 60 m ^{2} powierzchni użytkowej budynków usługowych, lub 3 osoby zatrudnione, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal użytkowy,

- dla obiektów usług handlowych – co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35 m ^{2} powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 obiekt usług handlowych,

- dla obiektów usług gastronomii – minimum 1 miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumenckie,

- dla usług edukacji i obiektów opieki nad dzieckiem – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,

- dla krytych urządzeń sportowych – 4 miejsca postojowe na 100 m ^{2} powierzchni użytkowej,

- dla produkcji – 1 miejsce postojowe na 120 m ^{2} powierzchni użytkowej lub 3 osoby zatrudnione,

c) wszystkie miejsca postojowe, o których mowa w lit. b, oraz place manewrowe, przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować na terenie i na działce budowlanej, na których ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada tytuł prawny,

d) w przypadku realizacji na danym terenie więcej niż jednej funkcji w ramach jednej działki budowalnej, liczbę miejsc postojowych należy zsumować,

e) nie dopuszcza się lokalizacji parkingów samodzielnych wielopoziomowych;

f) dopuszcza się realizowanie miejsc postojowych dla samochodów w formie:

- wydzielonych, niezadaszonych miejsc postojowych na powierzchni terenu,

- jednopoziomowych, pojedynczych garaży wolnostojących – wyłącznie dla potrzeb obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku,

g) obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

- dla obiektów usługowych – 2 miejsca postojowe na 100 m ^{2} powierzchni sprzedaży,

- dla usług edukacji i obiektów opieki nad dzieckiem – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,

- dla krytych urządzeń sportowych i terenowych urządzeń sportowych – 3 miejsca postojowe na 100 m ^{2} powierzchni użytkowej.

h) miejsca postojowe, o których mowa w lit. g należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 16. 1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie działek budowlanych w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system sieci uzbrojenia technicznego;

2) na wszystkich wyznaczonych w planie terenach, z wyjątkiem terenów lasów oznaczonych symbolami: 1L - 3L, plan ustala możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, w tym takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, indywidualne źródła energii elektrycznej i ciepła, w tym mikroinstalacje i małe instalacje o łącznej mocy do 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych,

kontenerowe stacje telekomunikacyjne oraz służące zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i pod warunkiem, że uciążliwość tych obiektów nie będzie wykraczać poza dopuszczalne normy;

3) lokalizacja projektowanych nadziemnych i podziemnych sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej, oznaczonych symbolami: 1KDG - 2KDG, 1KDZ - 2KDZ, 1KDL, 1KDD - 7KDD, oraz w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: 1KR - 13KR, o ile warunki techniczne na to pozwalają;

4) plan ustala powiązanie z zewnętrznym układem sieci infrastruktury technicznej poprzez zbiorcze przewody i systemy sieci infrastruktury technicznej;

5) plan dopuszcza budowę obiektów i urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę do celów przeciwpożarowych;

6) plan dopuszcza realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze oraz przeciwpożarowe z sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i sieć wodociągową po jej wybudowaniu, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej, oznaczonych symbolami: 1KDG - 2KDG, 1KDZ - 2KDZ, 1KDL, 1KDD - 7KDD, oraz w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: 1KR - 13KR;

2) dopuszcza się ujęcie wody ze studni głębinowej na terenie działki, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej nakazuje się zagwarantowanie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez: sieć hydrantów, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, w ilości zapewniającej skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:

1) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych docelowo w systemie kanalizacji zbiorczej po jej wybudowaniu, zlokalizowanej w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej, oznaczonych symbolami: 1KDG-2KDG, 1KDZ-2KDZ, 1KDL, 1KDD-7KDD, oraz w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: 1KR-13KR;

2) wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – tereny kanalizacji, oznaczone symbolami: 1IK - 3IK, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

3) w zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych – wymóg ich podczyszczania, do parametrów jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do sieci miejskiej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych plan ustala:

1) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN - 3MN – na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych powierzchniowo do gruntu lub do zbiornika na wody opadowe i roztopowe, z możliwością odprowadzania nadmiaru wód niezagospodarowanych, do systemu kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych, przy czym do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów melioracyjnych;

2) z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW - 3MW – na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych powierzchniowo do gruntu lub do zbiornika na wody opadowe i roztopowe, z możliwością odprowadzania nadmiaru wód niezagospodarowanych, do systemu kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych, przy czym do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów melioracyjnych;

3) z terenów usług 1U - 7U, z terenów usług lub produkcji przemysłowej lub produkcji energii 1U-PP-PE - 20U-PP-PE, z terenów produkcji energii 1PE - 2PE – retencjonowanie i zagospodarowanie wód deszczowych i roztopowych – na miejscu, w obrębie działki, z dopuszczeniem:

a) możliwości odprowadzania podczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu (studnie chłonne, rowy wypełnione tłuczniem, realizacja koniecznych utwardzeń terenu w formach zmniejszających stopień uszczelnienia – dla infiltracyjnego rozprowadzania wód opadowych), jeśli warunki terenowe i gruntowo-wodne oraz wymagania jakościowe dla wód podziemnych na to pozwalają,

b) możliwości odprowadzania nadmiaru wód niezagospodarowanych do systemu kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;

4) z terenów komunikacji drogowej publicznej, oznaczonych symbolami: 1KDG - 2KDG, 1KDZ - 2KDZ, 1KDL, 1KDD - 7KDD, oraz z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: 1KR - 13KR – docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z jezdni poprzez kanały deszczowe projektowane w pasie drogowym, do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej plan dopuszcza możliwość odprowadzania wody do rowów, przy czym obowiązuje wymóg instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych oraz parkingów;

5) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę obowiązek stosowania metod utwardzania terenu o jak najniższym stopniu uszczelniania;

6) obowiązek kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na tereny i ulice poza granicami działki budowlanej;

7) zakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich;

8) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

5. W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

1) zasilanie z sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego napięcia SN 20 kV i niskiego napięcia nN 0,4 kV, przy rozbudowie sieci istniejącej i realizacji nowych stacji transformatorowych;

2) bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia;

3) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną pozyskiwaną z indywidualnych odnawialnych źródeł energii elektrycznej, przy uwzględnieniu ograniczeń i regulacji wynikających z ustaleń zawartych w §8;

4) na terenach oznaczonych symbolami: 1U-PP-PE - 20U-PP-PE, 1PE - 2PE dopuszcza się budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, pochodzących z promieniowania słonecznego i wnętrza ziemi, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

5) na terenach, o których mowa w pkt 4, wyznacza się strefy ochronne terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, pochodzących z promieniowania słonecznego i wnętrza ziemi, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, które związane są z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych;

7) obowiązuje wymóg lokalizowania stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi projektowanych terenów komunikacji drogowej publicznej, oznaczonych symbolami: 1KDG - 2KDG, 1KDZ - 2KDZ, 1KDL, 1KDD - 7KDD, oraz poza liniami rozgraniczającymi terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: 1KR-13KR;

8) na terenach oznaczonych symbolami: 1MN - 3MN, 1MW - 3MW, 1U - 7U, 1U-PP-PE - 20U-PP-PE, 1PE - 2PE, plan dopuszcza możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn – 15/0,4 kV przy linii rozgraniczającej drogi, z zapewnieniem bezpośredniego bądź pośredniego dostępu do drogi publicznej;

9) w granicach wskazanych na rysunku planu miejscowego stref ochronnych od linii elektroenergetycznych: napowietrznych linii średniego napięcia SN i napowietrznych linii niskiego napięcia nN, obowiązują ograniczenia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń terenu, zgodnie z zapisami zawartymi w §10.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

1) zaopatrzenie w energię cieplną z układu ciepłowniczego lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, oraz zakazuje się stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;

3) plan dopuszcza:

a) zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin – zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego i wnętrza ziemi.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) plan dopuszcza możliwość lokalizacji indywidualnych zbiorników na gaz, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w przypadku kolizji istniejącego gazociągu z projektowanym układem komunikacyjnym plan dopuszcza przebudowę i przełożenie gazociągu poza pas jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 2 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia i min. 1 m od osi gazociągu średniego ciśnienia;

5) wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – tereny gazownictwa, oznaczone symbolami: 1IG - 2IG, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

6) w granicach wskazanych na rysunku planu miejscowego stref kontrolowanych od gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia DN 150/300 PN 1,6 MPa, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują lokalne ograniczenia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń terenu, zgodnie z zapisami zawartymi w §11.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i rozbudowywanej sieci telekomunikacyjnej oraz z istniejących i nowych nadawczo-odbiorczych obiektów telekomunikacyjnych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

1) obowiązek segregacji i usuwania w ramach komunalnego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;

2) w przypadku odpadów produkcyjnych i pochodzących z działalności usługowej, obowiązuje magazynowanie odpadów w wyznaczonych miejscach w obrębie każdej nieruchomości oraz prowadzenie selektywnej zbiórki;

3) wyznacza się teren gospodarowania odpadami, oznaczony symbolem 1IO, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 17. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa – w zakresie zasad przygotowania i przeciwdziałania zagrożeniom zewnętrznym oraz wewnętrznym, a zwłaszcza zagrożeniom bezpieczeństwa i porządku publicznego, katastrofom i klęskom żywiołowym oraz zagrożeniom gospodarczym i ekonomicznym obowiązuje wymóg dostosowania się do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:

1) 1MW - 3MW, 1MN - 3MN, 1U - 7U, 1U-PP-PE – 20U-PP-PE, 1PE - 2PE na 30%;

2) 1KR - 13KR, 1IG - 2IG, 1IK - 3IK, 1IO, 1RN - 10RN na 10%;

3) dla pozostałych terenów na 0,1%.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN i 3MN, ustala się przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zakresie dopuszczonym przez przepisy odrębne, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 1;

2) górnictwo i wydobycie, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 2;

3) komunikacja drogowa wewnętrzna;

4) komunikacja pieszo-rowerowa;

5) parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji:

1) parkingów lub garaży o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej;

2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej lub grupowej;

3) tymczasowych budynków blaszanych;

4) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 4.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) usługi dopuszcza się wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;

2) górnictwo i wydobycie dopuszcza się wyłącznie na fragmencie terenu 1MN - w obszarze złoża surowców kaolinowych „Żarow”, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym obowiązuje uwzględnienie ustaleń określonych w §10 pkt 14;

3) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako budynki wolno stojące i budynki w formie zabudowy bliźniaczej;

4) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii pochodzących z promieniowania słonecznego i wnętrza ziemi;

5) odległość między budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolno stojącymi oraz budynkami w formie zabudowy bliźniaczej nie może być mniejsza niż 8 m, przy czym w przypadku budynków w formie zabudowy bliźniaczej odległość ta liczona jest od zespołu dwóch budynków jednorodzinnych, złączonych ze sobą jedną ze ścian zewnętrznych;

6) dopuszcza się budynki gospodarcze;

7) wysokość zabudowy budynku nie może być większa niż:

a) 11 m – dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 5 m – dla budynków garaży i budynków gospodarczych;

8) wysokość zabudowy budowli nie może być większa niż 8 m;

9) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3;

10) forma i układ dachów:

a) dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°, o kalenicy prostopadłej lub równoległej do granicy działki od strony głównego wjazdu na działkę lub przyległej drogi, przy czym trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami co najmniej dwuspadowymi, o nachyleniu połaci dachowych większym niż 35° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m,

b) dla budynków garażowych i budynków gospodarczych – dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe oraz dachy płaskie,

c) dla budynków przylegających do siebie w ramach zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej obowiązuje wymóg wykonania głównych połaci dachowych o tym samym kącie nachylenia, tej samej wysokości i w tym samym kolorze dachu;

11) budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:

a) 800 m ^{2} – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,

b) 400 m ^{2} – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie zabudowy bliźniaczej;

12) minimalna szerokość elewacji frontowej – 7 m;

13) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;

14) wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,5;

15) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 25%;

16) fragment terenu 3MN, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, zlokalizowany jest w granicach obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków, określone w §8;

17) fragment terenu 3MN, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, zlokalizowany jest w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków, określone w §8;

18) na fragmencie terenu 2MN, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, zlokalizowana jest strefa, w której:

a) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, o których mowa w §10 pkt 14,

b) lokalizację drzew i krzewów dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenu oznaczonego symbolem 7KDD.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1MW, 2MW i 3MW, ustala się przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 1;

2) usługi gastronomii, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 1;

3) usługi edukacji, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 1;

4) górnictwo i wydobycie, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 2;

5) komunikacja drogowa wewnętrzna;

6) komunikacja pieszo-rowerowa;

7) parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji:

1) indywidualnych garaży wolno stojących – na terenach oznaczonych symbolami: 1MW i 2MW;

2) tymczasowych budynków blaszanych;

3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 3.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) usługi, o których mowa w ust. 2 pkt 1, 2 i 3, dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w partery zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) górnictwo i wydobycie dopuszcza się wyłącznie na terenie 3MW, który zlokalizowany jest w obszarze złoża surowców kaolinowych „Żarow", zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym obowiązuje uwzględnienie ustaleń określonych w §10 pkt 14;

3) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii pochodzących z promieniowania słonecznego i wnętrza ziemi;

4) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy;

5) wysokość zabudowy budynku nie może być większa niż:

a) dla budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 11 m – na terenach oznaczonych symbolami: 1MW i 3MW,

- 16 m – na terenie oznaczonym symbolem 2MW,

b) 5 m – dla budynków garaży i budynków gospodarczych;

6) wysokość zabudowy budowli nie może być większa niż 10 m;

7) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż:

a) 3 – na terenach oznaczonych symbolami: 1MW i 3MW,

b) 4 – na terenie oznaczonym symbolem 2MW;

8) forma i układ dachów – dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe, dachy płaskie;

9) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;

10) wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,6;

11) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 20%;

12) teren oznaczony symbolem 2MW, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, zlokalizowany jest w granicach obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków, określone w §8;

13) teren oznaczony symbolem 2MW, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, zlokalizowany jest w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków, określone w §8.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami odpowiednio:

1) z terenu 2KDZ – dla terenu oznaczonego symbolem 1MW;

2) z terenu 12KR – dla terenu oznaczonego symbolem 2MW;

3) z terenu 7KDD – dla terenu oznaczonego symbolem 3MW.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U i 7U, ustala się przeznaczenie terenu: tereny usług, wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, przy czym w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej;

5) usługi nauki;

6) usługi edukacji;

7) usługi sportu i rekreacji;

8) usługi kultury i rozrywki;

9) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;

10) usługi biurowe i administracji.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) produkcja przemysłowa, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 1;

2) komunikacja drogowa wewnętrzna;

3) komunikacja pieszo-rowerowa;

4) parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji:

1) usług handlu detalicznego i hurtowego o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2;

2) realizacji zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem i magazynowaniem odpadów (w tym złomu);

3) indywidualnych garaży wolno stojących;

4) tymczasowych budynków blaszanych i otwartych placów składowych towarzyszących wykonywanej usługowej działalności gospodarczej;

5) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 2.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) produkcję przemysłową dopuszcza się wyłącznie jako produkcję nieuciążliwą;

2) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii pochodzących z promieniowania słonecznego i wnętrza ziemi;

3) wysokość zabudowy budynku nie może być większa niż:

a) 16 m – dla budynków zabudowy usługowej,

b) 5 m – dla budynków garaży i budynków gospodarczych;

4) wysokość zabudowy budowli nie może być większa niż 10 m;

5) forma i układ dachów – dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe, dachy płaskie;

6) wielkość działki budowlanej musi gwarantować obsługę działalności usługowych w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów;

7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;

8) wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,6;

9) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 20%;

10) teren oznaczony symbolem 6U, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, zlokalizowany jest w granicach obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków, określone w §8;

11) teren oznaczony symbolem 6U, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, zlokalizowany jest w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków, określone w §8;

12) na fragmencie terenu 7U, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, zlokalizowana jest strefa, w której:

a) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, o których mowa w §10 pkt 13,

b) lokalizację drzew i krzewów dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami odpowiednio:

1) z terenów 1KDG i 6KR – dla terenu oznaczonego symbolem 1U;

2) z terenu 7KR – dla terenu oznaczonego symbolem 2U;

3) z terenu 8KR – dla terenu oznaczonego symbolem 3U;

4) z terenu 2KDZ oraz z przyległych terenów dróg publicznych usytuowanych poza granicami obszaru objętego planem – dla terenu oznaczonego symbolem 4U;

5) z terenów 11KR i 12KR – dla terenu oznaczonego symbolem 5U;

6) z terenu 12KR oraz z przyległych terenów dróg publicznych usytuowanych poza granicami obszaru objętego planem – dla terenu oznaczonego symbolem 6U;

7) z terenu 7KDD – dla terenu oznaczonego symbolem 7U.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1U-PP-PE, 2U-PP-PE, 3U-PP-PE, 4U-PP-PE, 5U-PP-PE, 6U-PP-PE, 7U-PP-PE, 8U-PP-PE, 9U-PP-PE, 10U-PP-PE, 11U-PP-PE, 12-PP-PE, 13U-PP-PE, 14U-PP-PE, 15U-PP-PE, 16U-PP-PE, 17U-PP-PE, 18U-PP-PE, 19U-PP-PE i 20U-PP-PE, ustala się przeznaczenie terenu: tereny usług lub produkcji przemysłowej lub produkcji energii, wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, przy czym w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:

1) usługi handlu;

2) usługi rzemieślnicze;

3) usługi gastronomii;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej;

5) usługi nauki;

6) usługi edukacji;

7) usługi sportu i rekreacji;

8) usługi kultury i rozrywki;

9) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;

10) usługi biurowe i administracji;

11) produkcję przemysłową;

12) teren produkcji energii;

13) składy i magazyny;

14) górnictwo i wydobycie, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 3.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) komunikacja drogowa wewnętrzna;

2) komunikacja pieszo-rowerowa;

3) parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w granicach działki budowlanej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji:

1) usług handlu detalicznego i hurtowego o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2 – na terenach oznaczonych symbolami: 1U-PP-PE, 3U-PP-PE, 5U-PP-PE, 6U-PP-PE, 8U-PP-PE, 9U-PP-PE, 10U-PP-PE, 11U-PP-PE, 12U-PP-PE, 13U-PP-PE, 14U-PP-PE, 15U-PP-PE, 16U-PP-PE, 17U-PP-PE, 18U-PP-PE, 19U-PP-PE i 20U-PP-PE;

2) zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem i magazynowaniem odpadów (w tym złomu), co nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami: 13U-PP-PE i 18U-PP-PE – w granicach działek na których w dniu uchwalenia planu prowadzona jest działalność polegająca na magazynowaniu lub magazynowaniu i przetwarzaniu odpadów;

3) indywidualnych garaży wolno stojących;

4) tymczasowych budynków blaszanych i otwartych placów składowych towarzyszących wykonywanej działalności gospodarczej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na ternach oznaczonych symbolami: 1U-PP-PE, 2U-PP-PE, usługi gastronomii dopuszcza się w obiektach o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m^2;

2) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii pochodzących z promieniowania słonecznego i wnętrza ziemi o mocy przekraczającej 100 kW;

3) górnictwo i wydobycie dopuszcza się wyłącznie na fragmentach terenów oznaczonych symbolami: 11U-PP-PE, 12U-PP-PE, 18U-PP-PE, 19U-PP-PE - w obszarze złoża surowców kaolinowych „Żarow”, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym obowiązuje uwzględnienie ustaleń określonych w §10 pkt 14;

4) wysokość zabudowy budynku nie może być większa niż:

a) 18 m – na terenach: 1U-PP-PE i 2U-PP-PE,

b) 25 m – na terenie 3U-PP-PE,

c) 40 m – na terenach oznaczonych symbolami: 4U-PP-PE, 5U-PP-PE, 6U-PP-PE, 7U-PP-PE, 8U-PP-PE, 9U-PP-PE, 10U-PP-PE, 11U-PP-PE, 12U-PP-PE, 13U-PP-PE, 14U-PP-PE, 15U-PP-PE, 16U-PP-PE, 17U-PP-PE, 18U-PP-PE, 19U-PP-PE i 20U-PP-PE;

5) wysokość zabudowy budowli nie może być większa niż:

a) 18 m – na terenach: 1U-PP-PE i 2U-PP-PE,

b) 25 m – na terenie 3U-PP-PE,

c) 40 m – na terenach oznaczonych symbolami: 4U-PP-PE, 5U-PP-PE, 6U-PP-PE, 7U-PP-PE, 8U-PP-PE, 9U-PP-PE, 10U-PP-PE, 11U-PP-PE, 12U-PP-PE, 13U-PP-PE, 14U-PP-PE, 15U-PP-PE, 16U-PP-PE, 17U-PP-PE, 18U-PP-PE, 19U-PP-PE i 20U-PP-PE;

6) forma i układ dachów – dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe, dachy płaskie;

7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;

8) wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,75;

9) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 15%;

10) na terenie 8U-PP-PE obowiązują ustalenia związane z ochroną przeciwpowodziową określone w §10 pkt. 1, 2, 3, 5, 6 i 7;

11) na terenach oznaczonych symbolami: 13U-PP-PE, 14U-PP-PE i 18U-PP-PE, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, występują budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ograniczenia i zasady związane z ich ochroną, określone w §8;

12) fragment terenu oznaczonego symbolem 18U-PP-PE, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, zlokalizowany jest w granicach obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków, określone w §8;

13) fragment terenu oznaczonego symbolem 18U-PP-PE, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, zlokalizowany jest w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków, określone w §8;

14) na fragmentach terenów oznaczonych symbolami: 4U-PP-PE, 6U-PP-PE, 7U-PP-PE, 9U-PP-PE, 10U-PP-PE i 12U-PP-PE, wyznaczono granice stref ochrony stanowisk archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których obowiązują ustalenia określone w §8;

15) na fragmentach terenów oznaczonych symbolami: 1U-PP-PE, 10U-PP-PE, 11U-PP-PE, 16U-PP-PE, 17U-PP-PE, 19U-PP-PE i 20U-PP-PE, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa, w której:

a) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, o których mowa w §10 pkt 13,

b) lokalizację drzew i krzewów dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

5. Na terenach oznaczonych symbolami: 1U-PP-PE, 3U-PP-PE, 5U-PP-PE, 6U-PP-PE, 8U-PP-PE, 9U-PP-PE, 10U-PP-PE, 11U-PP-PE, 12U-PP-PE, 13U-PP-PE, 14U-PP-PE, 15U-PP-PE, 16U-PP-PE, 17U-PP-PE, 18U-PP-PE, 19U-PP-PE i 20U-PP-PE, obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami –1 miejsce postojowe na 120 m^2 powierzchni użytkowej lub 3 osoby zatrudnione.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami odpowiednio:

1) z terenu 1KDZ – dla terenu oznaczonego symbolem 1U-PP-PE;

2) z terenu 1KDD – dla terenu oznaczonego symbolem 2U-PP-PE;

3) z terenów: 1KDD, 1KDZ – dla terenu oznaczonego symbolem 3U-PP-PE;

4) z terenów: 1KDD, 2KDD i 1KR – dla terenu oznaczonego symbolem 4U-PP-PE;

5) z terenów: 1KDD, 2KDD i 2KR – dla terenu oznaczonego symbolem 5U-PP-PE;

6) z terenów: 1KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD i 2KR – dla terenu oznaczonego symbolem 6U-PP-PE;

7) z terenów: 1KDL, 2KDD i 1KR – dla terenu oznaczonego symbolem 7U-PP-PE;

8) z terenu 1KDL – dla terenu oznaczonego symbolem 8U-PP-PE;

9) z terenów: 1KDL, 4KDD i 6KDD – dla terenu oznaczonego symbolem 9U-PP-PE;

10) z terenów: 1KDL i 4KDD – dla terenu oznaczonego symbolem 10U-PP-PE;

11) z terenów: 4KDD i 13KR – dla terenu oznaczonego symbolem 11U-PP-PE;

12) z terenów: 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 4KR, 5KR, 10KR i 13KR – dla terenu oznaczonego symbolem 12U-PP-PE;

13) z terenów: 2KDZ, 5KR, 7KR, 9KR i 10KR – dla terenu oznaczonego symbolem 13U-PP-PE;

14) z terenów: 2KDZ, 9KR i 10KR – dla terenu oznaczonego symbolem 14U-PP-PE;

15) z terenów: 2KDZ i 10KR – dla terenu oznaczonego symbolem 15U-PP-PE;

16) z terenów: 10KR i 11KR – dla terenu oznaczonego symbolem 16U-PP-PE;

17) z terenu 11KR – dla terenu oznaczonego symbolem 17U-PP-PE;

18) z terenów: 7KDD, 10KR i 12KR – dla terenu oznaczonego symbolem 18U-PP-PE;

19) z terenu 7KDD – dla terenów oznaczonych symbolami: 19U-PP-PE i 20U-PP-PE.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1PE i 2PE, ustala się przeznaczenie terenu: tereny produkcji energii, wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, przy czym w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:

1) produkcję przemysłową;

2) teren produkcji energii;

3) składy i magazyny.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi handlu, z zastrzeżeniem 4 pkt 1;

2) usługi rzemieślnicze, z zastrzeżeniem 4 pkt 1;

3) usługi gastronomii, z zastrzeżeniem 4 pkt 1;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej, z zastrzeżeniem 4 pkt 1;

5) usługi nauki, z zastrzeżeniem 4 pkt 1;

6) usługi edukacji, z zastrzeżeniem 4 pkt 1;

7) usługi sportu i rekreacji, z zastrzeżeniem 4 pkt 1;

8) usługi kultury i rozrywki, z zastrzeżeniem 4 pkt 1;

9) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, z zastrzeżeniem 4 pkt 1;

10) usługi biurowe i administracji, z zastrzeżeniem 4 pkt 1;

11) produkcję przemysłową;

12) teren produkcji energii;

13) składy i magazyny;

14) komunikacja drogowa wewnętrzna;

15) komunikacja pieszo-rowerowa;

16) parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w granicach działki budowlanej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji:

1) zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem i magazynowaniem odpadów (w tym złomu);

2) indywidualnych garaży wolno stojących;

3) tymczasowych budynków blaszanych i otwartych placów składowych towarzyszących wykonywanej działalności gospodarczej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) usługi, o których mowa w ust 2 pkt 1-10, dopuszcza się wyłącznie na terenie 1PE;

2) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii pochodzących z promieniowania słonecznego i wnętrza ziemi o mocy przekraczającej 100 kW;

3) wysokość zabudowy budynku nie może być większa niż:

a) 10 m – na terenie 1PE,

b) 20 m – na terenie 2PE;

4) wysokość zabudowy budowli nie może być większa niż 10 m;

5) forma i układ dachów – dachy płaskie;

6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;

7) wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,0;

8) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 15%;

9) na terenie 1PE obowiązują ustalenia związane z ochroną przeciwpowodziową określone w §10 pkt. 2, 3, 5, 6 i 7.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami odpowiednio:

1) z terenu 6KDD – dla terenu oznaczonego symbolem 1PE;

2) z terenu 8KR – dla terenu oznaczonego symbolem 2PE.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1KDG i 2KDG, ustala się przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej publicznej – tereny dróg głównych, wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) komunikacja pieszo-rowerowa;

2) zieleń naturalna;

3) zieleń urządzona.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się realizacji nowej zabudowy z wyłączeniem obiektów budowlanych, o których mowa w obowiązujących przepisach związanych z drogami publicznymi.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje droga klasy głównej;

2) szerokość poszczególnych dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających odpowiednio:

a) na terenie 1KDG – 21,2 m, 27,0 m, 32,6 m i 44,0 m,

b) na terenie 2KDG – 38,4 m i 41,0 m;

3) wysokość zabudowy budowli nie może być większa niż 15,0 m;

4) obowiązują obustronne chodniki;

5) dopuszcza się komunikację rowerową;

6) na fragmentach terenów: 1KDG i 2KDG, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują ustalenia związane z ochroną przeciwpowodziową określone w §10 pkt. 1, 2, 3, 5, 6 i 7.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1KDZ i 2KDZ, ustala się przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej publicznej – tereny dróg zbiorczych, wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) komunikacja pieszo-rowerowa;

2) parkingi;

3) zieleń naturalna;

4) zieleń urządzona.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się realizacji nowej zabudowy z wyłączeniem obiektów budowlanych, o których mowa w obowiązujących przepisach związanych z drogami publicznymi.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje droga klasy głównej;

2) szerokość poszczególnych dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających odpowiednio:

a) na terenie 1KDZ – 16,3 m i 17,2 m,

b) na terenie 2KDZ – 12,6 m, 16,1 m, 20,0 m i 32,5 m;

3) wysokość zabudowy budowli nie może być większa niż 15,0 m;

4) obowiązują obustronne chodniki;

5) dopuszcza się komunikację rowerową;

6) dopuszcza się miejsca parkingowe;

7) na fragmencie terenu 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, zlokalizowana jest strefa, w której:

a) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, o których mowa w §10 pkt 13,

b) lokalizację drzew i krzewów dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego,

c) obowiązują ustalenia związane z ochroną przeciwpowodziową określone w §10 pkt. 1, 2, 3, 5, 6 i 7.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDL ustala się przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej, wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) komunikacja pieszo-rowerowa;

2) parkingi;

3) zieleń naturalna;

4) zieleń urządzona.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się realizacji nowej zabudowy z wyłączeniem obiektów budowlanych, o których mowa w obowiązujących przepisach związanych z drogami publicznymi.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje droga klasy lokalna;

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających odpowiednio – 19,4 m, 19,6 m, 25,5 m i 40,6 m;

3) wysokość zabudowy budowli nie może być większa niż 15,0 m;

4) obowiązują obustronne chodniki;

5) dopuszcza się komunikację rowerową;

6) dopuszcza się miejsca parkingowe;

7) na fragmencie terenu, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, zlokalizowana jest strefa, w której:

a) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, o których mowa w §10 pkt 13,

b) lokalizację drzew i krzewów dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego;

8) na fragmencie terenu, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują ustalenia związane z ochroną przeciwpowodziową określone w §10 pkt. 1, 2, 3, 5, 6 i 7.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD, ustala się przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej publicznej – tereny dróg dojazdowych, wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) górnictwo i wydobycie, z zastrzeżeniem ust. 4;

2) komunikacja pieszo-rowerowa;

3) parkingi;

4) zieleń naturalna;

5) zieleń urządzona.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się realizacji nowej zabudowy z wyłączeniem obiektów budowlanych, o których mowa w obowiązujących przepisach związanych z drogami publicznymi.

4. Górnictwo i wydobycie dopuszcza się wyłącznie na fragmenctach terenów oznaczonych symbolami: 5KDD i 7KDD - w obszarze złoża surowców kaolinowych „Żarow", zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym obowiązuje uwzględnienie ustaleń określonych w §10 pkt 14.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje droga klasy dojazdowej;

2) szerokość poszczególnych dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających odpowiednio:

   a) na terenie 1KDD – 18,7 m i 18,8 m,

   b) na terenie 2KDD – 10,7 m, 12, 0 m, 12,1 m i 21,1 m,

   c) na terenie 3KDD – 12,0 m, z placem manewrowym do zawracania o szerokości w liniach rozgraniczających we wskazanym miejscu 20,0 m,

   d) na terenie 4KDD – 24,6 m, 25,0 m i 31,5 m,

   e) na terenie 5KDD – 12,0 m i 12,1 m,

   f) na terenie 6KDD – 20,0 m,

   g) na terenie 7KDD – 10,0 m, 10,5 m, i 15,0 m;

3) wysokość zabudowy budowli nie może być większa niż 15,0 m;

4) obowiązują obustronne chodniki;

5) dopuszcza się komunikację rowerową;

6) dopuszcza się miejsca parkingowe;

7) na fragmencie terenu, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, zlokalizowana jest strefa, w której:

   a) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, o których mowa w §10 pkt 13,

   b) lokalizację drzew i krzewów dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego;

8) na fragmencie terenu, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują ustalenia związane z ochroną przeciwpowodziową określone w §10 pkt. 2, 3, 5, 6 i 7.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR i 12KR i 13KR, ustala się przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) górnictwo i wydobycie, z zastrzeżeniem ust. 3;

2) parkingi;

3) zieleń naturalna;

4) zieleń urządzona.

3. Górnictwo i wydobycie dopuszcza się wyłącznie na fragmencie terenu 13KR - w obszarze złoża surowców kaolinowych „Żarow", zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym obowiązuje uwzględnienie ustaleń określonych w §10 pkt 14.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje droga wewnętrzna;

2) szerokość poszczególnych dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu miejscowego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających odpowiednio:

a) na terenie 1KR – 5,0 m i 10,0 m, z placem manewrowym do zawracania o szerokości w liniach rozgraniczających we wskazanym miejscu 15,0 m,

b) na terenie 2KR – 12, 0 m,

c) na terenie 3KR – 10,0 m, z placem manewrowym do zawracania o szerokości w liniach rozgraniczających we wskazanym miejscu 15,0 m,

d) na terenie 4KR – 13,0 m i 14,0 m,

e) na terenie 5KR – 5,7 m, z placem manewrowym do zawracania o szerokości w liniach rozgraniczających we wskazanym miejscu 14,9 m,

f) na terenie 6KR – 8 m, z placem manewrowym do zawracania o szerokości w liniach rozgraniczających we wskazanym miejscu 15,0 m,

g) na terenie 7KR – 10,0 m,

h) na terenie 8KR – 8,0 m i 8,1 m,

i) na terenie 9KR – 6,0 m, 8,0 m, z placem manewrowym do zawracania o szerokości w liniach rozgraniczających we wskazanym miejscu 15 m,

j) na terenie 10KR – 10,6 m, z placem manewrowym do zawracania o szerokości w liniach rozgraniczających we wskazanym miejscu 33,5 m,

k) na terenie 11KR – 3,4 m, 3,5 m, i 5,4 m, z placem manewrowym do zawracania o szerokości w liniach rozgraniczających we wskazanym miejscu 11,8 m,

l) na terenie 12KR – 9,8 m i 17,8 m, z placem manewrowym do zawracania o szerokości w liniach rozgraniczających we wskazanym miejscu 16,1 m,

m) na terenie 13KR – 8,0 m;

3) wysokość zabudowy budowli nie może być większa niż 15,0 m;

4) dopuszcza się chodniki;

5) dopuszcza się komunikację rowerową;

6) dopuszcza się miejsca parkingowe;

7) na fragmencie terenu, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obowiązują ustalenia związane z ochroną przeciwpowodziową określone w §10 pkt. 1, 2, 3, 5, 6 i 7.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1KO-ZP, ustala się przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej, wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi gastronomii, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 1;

2) komunikacja drogowa wewnętrzna;

3) komunikacja pieszo-rowerowa.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji:

1) indywidualnych garaży wolno stojących;

2) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 3.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) usługi gastronomii dopuszcza się wyłącznie w obiektach budowlanych nietrwale związanych z gruntem o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 50 m^2;

2) wymiar pionowy obiektu budowlanego nietrwale związanego z gruntem, mierzony od istniejącego najniżej położonego poziomu terenu przy obiekcie budowalnym do jego najwyższego punktu, nie może być większy niż: 4 m;

3) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii pochodzących z promieniowania słonecznego;

4) wysokość zabudowy budowli nie może być większa niż 10 m;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 20%.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenu oznaczonego symbolem 8KR oraz z przyległych terenów dróg publicznych usytuowanych poza granicami obszaru objętego planem.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1IG i 2IG, ustala się przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej - tereny gazownictwa, wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 1.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii pochodzących z promieniowania słonecznego i wnętrza ziemi;

2) wysokość zabudowy budynku nie może być większa niż: 9 m;

3) wysokość zabudowy budowli nie może być większa niż 15 m;

4) forma i układ dachów – dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe, dachy płaskie;

5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;

6) wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,6;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 20%.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami odpowiednio:

1) z terenu 2KDZ – dla terenu oznaczonego symbolem 1IG;

2) z terenu 10KR poprzez teren 18U-PP-PE oraz z terenu 5KDD poprzez teren 12U-PP-PE – dla terenu oznaczonego symbolem 2IG.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1IK, 2IK i 3IK, ustala się przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej - tereny kanalizacji, wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) komunikacja drogowa wewnętrzna;

2) komunikacja pieszo-rowerowa;

3) zieleń urządzona.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 1.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii pochodzących z promieniowania słonecznego i wnętrza ziemi;

2) wysokość zabudowy budynku nie może być większa niż: 12 m;

3) wysokość zabudowy budowli nie może być większa niż 15 m;

4) forma i układ dachów – dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe, dachy płaskie;

5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;

6) wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,6;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 20%;

8) na terenie 1IK obowiązują ustalenia związane z ochroną przeciwpowodziową określone w §10 pkt. 2, 3, 5, 6 i 7;

9) na fragmencie terenu 2IK, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest strefa, w której:

   a) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, o których mowa w §10 pkt 13,

   b) lokalizację drzew i krzewów dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami odpowiednio:

1) z terenu 1KDL – dla terenu oznaczonego symbolem 1IK;

2) z terenu 1KDL – dla terenu oznaczonego symbolem 2IK;

3) z terenu 11KR oraz z przyległych terenów dróg publicznych usytuowanych poza granicami obszaru objętego planem – dla terenu oznaczonego symbolem 3IK.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1IO, ustala się przeznaczenie terenu: teren gospodarowania odpadami, wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) górnictwo i wydobycie, z zastrzeżeniem ust. 4;

2) komunikacja drogowa wewnętrzna;

3) komunikacja pieszo-rowerowa;

4) zieleń urządzona.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 1.

4. Górnictwo i wydobycie dopuszcza się wyłącznie na fragmencie terenu - w obszarze złoża surowców kaolinowych „Żarow”, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym obowiązuje uwzględnienie ustaleń określonych w §10 pkt 14.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1,, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii pochodzących z promieniowania słonecznego i wnętrza ziemi;

2) wysokość zabudowy budynku nie może być większa niż: 12 m;

3) wysokość zabudowy budowli nie może być większa niż 15 m;

4) forma i układ dachów – dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe, dachy płaskie;

5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;

6) wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,6;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 20%.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenu oznaczonego symbolem 4KDD.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN i 10RN, ustala się przeznaczenie terenu: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, przy czym w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:

1) grunty orne oraz uprawy;

2) łąki i pastwiska.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) komunikacja drogowa wewnętrzna;

2) komunikacja pieszo-rowerowa;

3) wody powierzchniowe śródlądowe;

4) zieleń naturalna;

5) zieleń urządzona;

6) plaże.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji:

1) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 1;

2) działalności związanych ze zbieraniem i magazynowaniem odpadów (w tym złomu);

3) tymczasowych budynków blaszanych i otwartych placów składowych towarzyszących wykonywanej działalności rolniczej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii pochodzących z promieniowania słonecznego;

2) wysokość zabudowy budowli nie może być większa niż 6 m;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 80%;

4) na terenach 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, obowiązują ustalenia związane z ochroną przeciwpowodziową określone w §10 pkt. 2, 3, 5, 6 i 7.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami odpowiednio:

1) z przyległych terenów dróg publicznych usytuowanych poza granicami obszaru objętego planem oraz z terenu 1KDL poprzez teren 8U-PP-PE – dla terenu oznaczonego symbolem 1RN;

2) z terenu 1KDL oraz z przyległych terenów dróg publicznych usytuowanych poza granicami obszaru objętego planem – dla terenu oznaczonego symbolem 2RN;

3) z terenu 1KDL – dla terenu oznaczonego symbolem 3RN;

4) z terenu 1KDL poprzez teren 1PE oraz z terenu 6KDD poprzez teren 1PE – dla terenu oznaczonego symbolem 4RN;

5) z przyległych terenów dróg publicznych usytuowanych poza granicami obszaru objętego planem – dla terenu oznaczonego symbolem 5RN;

6) z przyległych terenów dróg publicznych usytuowanych poza granicami obszaru objętego planem – dla terenu oznaczonego symbolem 6RN;

7) z przyległych terenów dróg publicznych usytuowanych poza granicami obszaru objętego planem – dla terenu oznaczonego symbolem 7RN;

8) z terenu 8KR – dla terenu oznaczonego symbolem 8RN;

9) z terenu 6KR – dla terenu oznaczonego symbolem 9RN;

10) z terenów 6KR oraz terenu 8KR poprzez teren 3WS – dla terenu oznaczonego symbolem 10RN.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1WS, 2WS, 3WS i 4WS, ustala się przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych, wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) komunikacja drogowa wewnętrzna;

2) komunikacja pieszo-rowerowa;

3) zieleń naturalna;

4) zieleń urządzona;

5) plaże.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wysokość zabudowy budowli nie może być większa niż 6 m;

2) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii pochodzących z promieniowania słonecznego;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 80%.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami odpowiednio:

1) z terenu 1KDL – dla terenu oznaczonego symbolem 1WS;

2) z terenów 1KDL i 6KDD – dla terenu oznaczonego symbolem 2WS;

3) z terenów 6KR i 8KR poprzez tereny 8RN, 9RN i 10RN – dla terenu oznaczonego symbolem 3WS;

4) z terenu 8KR – dla terenu oznaczonego symbolem 4WS.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1L, 2L i 3L, ustala się przeznaczenie terenu: tereny lasów, wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 80%;

2) na terenie 2L obowiązują ustalenia związane z ochroną przeciwpowodziową określone w 10 pkt. 1, 2, 3, 5, 6 i 7.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami odpowiednio:

1) z terenu 1KR oraz z przyległych terenów dróg publicznych usytuowanych poza granicami obszaru objętego planem – dla terenu oznaczonego symbolem 1L;

2) z przyległych terenów dróg publicznych usytuowanych poza granicami obszaru objętego planem poprzez tereny 6RN i 7RN – dla terenu oznaczonego symbolem 2L;

3) z terenu 8KR poprzez teren 8RN oraz z terenu 6KR poprzez teren 9RN – dla terenu oznaczonego symbolem 3L.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 2ZP i 5ZP, ustala się przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi gastronomii, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 1;

2) górnictwo i wydobycie, z zastrzeżeniem ust. 4;

3) komunikacja drogowa wewnętrzna;

4) komunikacja pieszo-rowerowa.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji parkingów.

4. Górnictwo i wydobycie dopuszcza się wyłącznie na terenie 5ZP - w obszarze złoża surowców kaolinowych „Żarow”, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym obowiązuje uwzględnienie ustaleń określonych w §10 pkt 14.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) usługi gastronomii dopuszcza się wyłącznie w obiektach budowlanych nietrwale związanych gruntem o łącznej powierzchni użytkowej na każdym terenie ZP nie większej niż 100 m ^{2};

2) wymiar pionowy obiektu budowlanego nietrwale związanego z gruntem, mierzony od istniejącego najniżej położonego poziomu terenu przy obiekcie budowalnym do jego najwyższego punktu, nie może być większy niż: 4 m;

3) wysokość zabudowy budowli nie może być większa niż 18 m;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 50%;

5) na terenie 3ZP obowiązują ustalenia związane z ochroną przeciwpowodziową określone w §10 pkt. 2, 5 i 7;

6) na fragmencie terenu 2ZP, wyznaczono granice strefy ochrony stanowiska archeologicznego, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla którego obowiązują ustalenia określone w §8.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenów oznaczonych symbolami odpowiednio:

1) z terenów 6KDD, 3KR – dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP;

2) z terenów 4KR i 7KR – dla terenu oznaczonego symbolem 2ZP;

3) z terenu 4KR – dla terenu oznaczonego symbolem 3ZP;

4) z terenu 10KR – dla terenu oznaczonego symbolem 4ZP;

5) z terenu 7KDD – dla terenu oznaczonego symbolem 5ZP.

§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1ZD ustala się przeznaczenie terenu: teren ogrodów działkowych, wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) komunikacja drogowa wewnętrzna;

2) komunikacja pieszo-rowerowa;

3) zieleń naturalna;

4) zieleń urządzona.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji parkingów.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wysokość zabudowy budynku nie może być większa niż 5 m;

2) wysokość zabudowy budowli nie może być większa niż 6 m;

3) forma i układ dachów: dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe lub płaskie;

4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;

5) wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,4;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 50%;

7) fragment terenu, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, zlokalizowany jest w granicach obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków, określone w §8;

8) fragment terenu, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, zlokalizowana jest w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków, określone w §8;

9) na fragmencie terenu, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, zlokalizowana jest strefa, w której:

   a) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, o których mowa w §10 pkt 13,

   b) lokalizację drzew i krzewów dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy oraz dojazdy wewnętrzne z terenu oznaczonego symbolem 7KDD poprzez teren 3MN.

Rozdział 4.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Żarowie.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żarowie

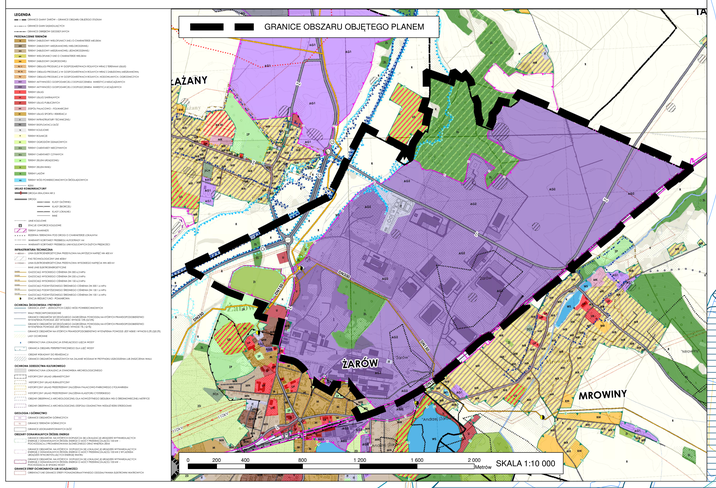
Roman Konieczny

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI MIASTA ŻARÓW

ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻARÓW

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIV/183/2020 RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE Z DNIA 19 LISTOPADA 2020 R.



N

SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

- 1MN - 3MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 1MW - 3MW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- 1U - 7U — TERENY USŁUG
- 1U-PP-PE - 20U-PP-PE — TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ LUB PRODUKCJI ENERGII
- PE - 2PE — TERENY PRODUKCJI ENERGII
- 1KDG - 2KDG — TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ - TERENY DRÓG GŁÓWNYCH
- 1KDZ - 2KDZ — TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ - TERENY DRÓG ZBIORCZYCH
- 1KDL — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ - TEREN DROGI LOKALNEJ
- 1KDD - 7KDD — TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ - TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- 1KR - 13KR — TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- 1KO-ZP — TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- 1IG - 2IG — TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - TERENY GAZOWNICTWA
- 1IK - 3IK — TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - TERENY KANALIZACJI
- 1IO — TEREN GOSPODAROWANIA ODPADAMI
- 1RN - 10RN — TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- 1WS - 2WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- 1L - 2L — TERENY LASÓW
- 1ZP - 5ZP — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- 1ZD — TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- BUDYNKI WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICE OBSZARU WPISANEGO DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGOŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1% (RAZ NA 100 LAT)
- OBSZAR ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI 0,2% (RAZ NA 500 LAT)
- OBSZAR NARAŻONY NA ZALANIE W PRZYPADKU USZKODZENIA LUB ZNISZCZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO W SCENARIUSZU CAŁKOWITEGO ZNISZCZENIA OBWAŁOWANIA
- STREFA 50 M OD STOPY WAŁU RZEKI STRZEGOMKI
- STREFA, W KTÓREJ OBOWIĄZUJĄ SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA W UŻYTKOWANIU, WYNIKAJĄCE Z OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW ODRĘBNYCH W ZAKRESIE TRANSPORTU KOLEJOWEGO
- ZŁOŻE SUROWCÓW KAOLINOWYCH "ŻARÓW"

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN – 20kV
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA nN – 0,4kV
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 250/300 PN 6,3 MPa
- GAZOCIĄG PODWYŻSZONEGO ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DN 150/300 PN 1,6 MPa
- STACJA GAZOWA
- 491 — GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH WRAZ Z NUMERAMI
- ISTNIEJĄCE BUDYNKI
- 10 m — WSKAZANE W WYBRANYCH MIEJSCACH WYMIAROWANIE W METRACH

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICE STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREF OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH WRAZ Z NUMEREM STANOWISKA
- GRANICE OBSZARU WYMAGAJĄCEGO PRZEKSZTAŁCEŃ I REKULTYWACJI
- GRANICE OBSZARU REHABILITACJI OBECNEGO ZAGOSPODAROWANIA I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- STREFA OCHRONNA TERENÓW POD BUDOWĘ URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100kW POCHODZĄCYCH Z PROMIENIOWANIA SŁONECZNEGO I WNĘTRZA ZIEMI
- STREFA OCHRONNA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGÓW

0 50 100 200 300 400 500 Metrów SKALA 1:2000

Rostrzygnięcie Rady Miejskiej w Żarowie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta Żarów

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) wójt, burmistrz albo prezydent miasta, przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy rada gminy uchwala plan miejscowy rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta Żarów podlegał konsulatacjom społecznym w dniach od 07 lutego 2024 r. do 08 marca 2024 r.

Uwagi można było złożyć w nieprzekraczalnym terminie do dnia 08 marca 2024 r. W wyznaczonym terminie składania uwag do ww. projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Mając na względzie, że w wyznaczonym terminie składania uwag do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga, Rada Miejska w Żarowie nie podejmuje rozstrzygnięcia w przedmiocie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag.

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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) Rada Miejska w Żarowie rozstrzyga 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.

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 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688):

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 2023 r. poz. 1270, 1273, 1407, 1429, 1641, 1693, 1872.), przy czym:

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

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

Załącznik nr 4 do Uchwały dnia 4 kwietnia 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, zwanej dalej ustawą

Uzasadnienie

Uzasadnienie sporządzono zgodnie z wymogami z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.[#]).

Podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta Żarów, stanowiła uchwała Nr XLVII/375/2022 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta Żarów, obejmująca granicami opracowania planu tereny o łącznej powierzchni około 365 ha, zgodnie z załącznikiem graficznym do przedmiotowej uchwały.

Zasadność opracowania planu wynikała z potrzeby wprowadzenia ustaleń w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów w celu umożliwienia realizacji inwestycji, zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami przedsiębiorców, z uwzględnieniem polityki przestrzennej miasta ustalonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIV/183/2020 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 19 listopada 2020 r.

W trakcie sporządzania projektu planu wzięto pod uwagę aspekty z zakresu planowania przestrzennego zawarte w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wykonano szereg wspomagających analiz dla terenów objętych opracowaniem planu oraz dla terenów sąsiednich (analiza istniejącego zagospodarowania, analiza struktury własności, analiza klasoużytków dla terenów objętych planem). Przyjęte rozwiązania projektowe są wynikiem złożenia ze sobą efektów przeprowadzonych analiz urbanistycznych, wariantów projektowych oraz wytycznych i uwag wynikających z przeprowadzonej procedury formalno-prawnej, w tym otrzymanych opinii i uzgodnień.

Przyjęte rozwiązania projektowe nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów.

Projekt planu sporządzono w ramach procedury formalno – prawnej zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres opracowania planu jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu zgodnie z wymaganiami prawnymi podlegał przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art.15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się:

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.

1) **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:**

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w Rozdziale 2 Ustalenia dla całego obszaru objętego planem w §6 oraz w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w §19 - §37, gdzie zostały określone zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w tym nakazy, zakazy i dopuszczenia wynikające z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz układu urbanistycznego zgodnie z wymaganiami zasad urbanistyki i architektury. Jednocześnie na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy.

2) **Walory architektoniczne i krajobrazowe:**

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w §19 - §37, określającym przeznaczenie podstawowe terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w tym nakazy, zakazy i dopuszczenia wynikające z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu urbanistycznego. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – krajobrazowych planowanej zabudowy w planie zawarto ustalenia w Rozdziale 2 w §6 gdzie ustalono zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków oraz zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych i usługowych materiałów innych, niż tynk w jasnych kolorach pastelowych lub cegła klinkierowa, kamień, drewno, szkło, elementy stalowe lub płyta warstwowa w naturalnych odcieniach czerwieni, szarości, brązu.

3)**Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §7 określającym Zasady ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu. Projekt planu nie wymagał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

4) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §8 określającym ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych. W trybie art. 25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nastąpiło uzgodnienie projekt planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.

5) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami:**

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §7 określającym Zasady ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu, gdzie wprowadzono regulacje obejmujące m.in. lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ochronę powietrza, wód, ziemi oraz ochronę przed hałasem. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w Rozdziale 2 w §15 pkt 9 lit. a.

6) **Walory ekonomiczne przestrzeni:**

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonale wykorzystanie przestrzeni w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w §19 - §37, określono przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów. Ustalone zasady zagospodarowania terenu przeznaczonego dla realizacji zabudowy mogą wpływać na wzrost wartości gruntów, co może przyczynić się do zwiększenia wpływów do budżetu gminy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz ewentualnych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości czy opłat o charakterze cywilno - prawnym.

7) **Prawo własności:**

Ustalając przeznaczenia terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane postulaty w postaci wniosków i uwag oraz opinii i uzgodnień.

tym zgłaszane postulaty w postaci wniosków i uwag oraz opinii i uzgodnień.

Mając na uwadze interes publiczny w projekcie planu zostały wyznaczone tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oznaczone na rysunku planu symbolami: 1L – 3L (tereny lasów); 1WS – 4WS (tereny wód powierzchniowych śródlądowych); 1KDG i 2KDG (tereny dróg głównych).

Mając na uwadze interes publiczny w projekcie planu zostały wyznaczone tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP - 4ZP (tereny zieleni urządzonej); 1KDZ i 2KDZ (tereny dróg zbiorczych); 1KDL (teren drogi lokalnej); 1KDD – 7KDD (tereny dróg dojazdowych); 1IG i 2IG (tereny gazownictwa); 1IK – 3IK (tereny kanalizacji).

Ustalenia planu określając przeznaczenie i warunki zabudowy wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczeni swobody w wykonywaniu prawa własności (art. 140 Kodeksu cywilnego), co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności.

8) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

W granicach obszaru objętego planem nie występują elementy obronności i bezpieczeństwa państwa zgodnie ze złożonymi wnioskami organów właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego w tym zakresie.

9) **Potrzeby interesu publicznego:**

Potrzeby interesu publicznego zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego ustalone w Rozdziale 2 Ustalenia dla całego obszaru objętego planem w §13 i §14 określającym tereny przeznaczone na

cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym, oraz w §15 i §16, dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemów infrastruktury technicznej.

10) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

Obszary objęte planem posiadają bezpośredni dostęp do istniejących linii sieci infrastruktury technicznej, usytuowanych głównie w korytarzach ulic: Armii Krajowej, Przemysłowej, Fabrycznej, Strefowej, Chemików, Kwiatowej, Hutniczej. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione zostało poprzez zapisy planu miejscowego zawarte w Rozdziale 2 w §16 określającym zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

W zakresie obsługi telekomunikacyjnej w §16 ust. 8 ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i rozbudowywanej sieci telekomunikacyjnej oraz z istniejących i nowych nadawczo-odbiorczych obiektów telekomunikacyjnych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto na wyznaczonych terenach oznaczonych symbolami 1MN - 3MN, 1MW - 3MW, 1U - 7U, 1U-PP-PE - 20U-PP-PE, 1PE - 2PE w planie ustala się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn – 15/0,4 kV przy linii rozgraniczającej drogi, z zapewnieniem bezpośredniego bądź pośredniego dostępu do drogi publicznej. Ponadto na terenach oznaczonych symbolami: 1U-PP-PE - 20U-PP-PE, 1PE - 2PE dopuszcza się budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, pochodzących z promieniowania słonecznego i wnętrza ziemi, zgodnie z rysunkiem planu.

11) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:**

Warunek został zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 i 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie wymogów art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń, ogłoszenia w prasie i BIP o konsultacjach społecznych projektu planu i możliwości składania uwag oraz udziału w dyskusji publicznej.

Zgodnie z treścią ww. obwieszczeń i ogłoszeń wnioski i uwagi do projektu planu zainteresowani mogli składać w sposób tradycyjny oraz w postaci elektronicznej na adres: sekretariat@um.zarow.pl.

W ramach udziału w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zainteresowani mogli składać uwagi i wnioski także za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres: sekretariat@um.zarow.pl.

12) **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

Warunek został zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 i 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie wymogów art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń, ogłoszenia w prasie i BIP o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i możliwości składania uwag oraz udziału w dyskusji publicznej.

W okresie wskazanym w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego nie wpłynął żaden wniosek indywidualny. W trakcie wyłożenia projektu planu publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie po wyłożeniu, nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu.

13) **Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:**

Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §16 ust. 2. W planie został ustalony obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę na cele bytowo-gospodarcze oraz przeciwpożarowe z sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i sieć wodociągową po jej wybudowaniu, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej, oznaczonych symbolami: 1KDG -

2KDG, 1KDZ -2 KDZ, 1KDL, 1KDD - 7KDD, oraz w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: 1KR - 13KR.

14) **Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:**

Przystąpienie do opracowania planu wynikało z potrzeby wprowadzenia ustaleń w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów w celu umożliwienia realizacji inwestycji, zgodnie ze zgłoszonym wnioskami przedsiębiorców.

W terminie wskazanym w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego nie wpłynął żaden wniosek indywidualny. W trakcie wyłożenia projektu planu publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie po wyłożeniu, nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu.

Złożone wnioski przez organy opiniujące i uzgadniające do projektu planu zostały uwzględnione w ustaleniach przedmiotowego planu.

Przeznaczenie przedmiotowych terenów nie narusza interesu publicznego, nie wpływa niekorzystnie na interesy prywatne i nie powoduje niekorzystnych skutków ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz może mieć pozytywne skutki ekonomiczne i społeczne.

Ustalając przeznaczenia terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także poprzez zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego mając na uwadze walory ekonomiczne przestrzeni i potrzeby efektywnego nią gospodarowania. Wykonano szereg wspomagających analiz dla terenów objętych opracowaniem planu oraz dla terenów sąsiednich, m.in.: inwentaryzację urbanistyczną oraz analizy: struktury własności, istniejącego zainwestowania, istniejących i planowanych powiązań komunikacyjnych oraz możliwości zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej, istniejącej i planowanej sieci infrastruktury technicznej. Uwzględniono wymagania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zabezpieczenia potrzeb społecznych, przy jednoczesnym dążeniu do realizacji kierunków polityki rozwoju gminy w zakresie otwierania możliwości inwestycyjnych oraz wspierania przedsiębiorczości, a także aktywizacji procesów ekonomicznych i gospodarczych. W trakcie konstruowania ustaleń planu wzięto pod uwagę istniejące walory przyrodnicze występujące w granicach obszaru objętego planem oraz w ich otoczeniu, co zostało potwierdzone w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko. Ustalenia planu pozwolą na wykonanie planowanych zamierzeń inwestycyjnych. Przyjęte rozwiązania projektowe są wynikiem złożenia ze sobą efektów przeprowadzonych analiz urbanistycznych, wariantów projektowych oraz wytycznych i uwag wynikających z przeprowadzonej procedury formalno-prawnej, w tym otrzymanych opinii i uzgodnień. Przeprowadzone analizy przyczyniły się m.in. do wprowadzenia zapisów mających na celu ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu.

15) **W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

Tereny wyznaczone w planie, oznaczone symbolami: 1MN – 3MN przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz 1MW – 3MW przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, posiadają dostęp do istniejącego publicznego układu komunikacyjnego miasta Żarów jaką stanowią drogi publiczne – ul. Kwiatowa, ul. Hutnicza, ul. Armii Krajowej.

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN) oraz zabudowa mieszkaniową wielorodzinna (MW), zlokalizowane są na działkach zapewniających szybki dostęp do ul. Armii Krajowej, po której odbywa się ruch środków komunikacji publicznej.

c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:

Zapisy planu dopuszczają możliwość na wszystkich wyznaczonych w planie terenach lokalizacji ciągów pieszych, ciągów rowerowych.

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) wyznaczone są w sąsiedztwie istniejących terenów komunikacyjnych. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki, obszar objęty planem znajduje się w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żarów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy - Uchwała nr XLV/326/2017 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 23 listopada 2017 r.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miała korzystny wpływ na budżet gminy. Ze sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia przedmiotowego planu wynika, iż gmina osiągnie przychody z tytułu realizacji planu, a jego uchwalenie będzie miało dodatni wpływ na budżet Żarowa.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską w Żarowie uchwały o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta Żarów. Projekt planu sporządzono zgodnie z wymaganą procedurę formalno-prawną, wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i może stanowić przedmiot uchwalenia.