DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 4 grudnia 2025 r.

Poz. 5074

UCHWAŁA NR XXII/146/2025
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE

z dnia 27 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Mrowiny, gmina Żarów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), a także w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz uchwałą nr XLVII/378/2022 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Mrowiny, gmina Żarów, Rada Miejska w Żarowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne w zakresie obowiązywania planu

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

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) część graficzna zatytułowana „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Mrowiny, gmina Żarów”, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwana dalej „rysunkiem”;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żarowie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

§ 2. Plan nie podejmuje ustaleń w zakresie:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

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

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

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

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

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

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

7) obiekty wpisane do rejestru zabytków;

8) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

9) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Mrowiny;

10) strefa ochrony konserwatorskiej obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska wsi Mrowiny;

11) strefa ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo-parkowego wraz z folwarkiem.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) handlu,

b) rzemieślniczych,

c) turystyki,

d) gastronomii,

e) zdrowia i pomocy społecznej,

f) nauki i edukacji,

g) sportu i rekreacji,

h) kultury i rozrywki,

i) bezpieczeństwa i porządku publicznego,

j) biurowych i administracyjnych;

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

5) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć jeden budynek, w którym można wydzielić jeden lokal mieszkalny oraz jeden lokal użytkowy o powierzchni użytkowej zawierającej się w przedziale od 30% do 50% powierzchni całkowitej budynku;

6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;

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

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

9) **sieciach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ropociągowe, ciepłownicze, elektroenergetyczne oraz telekomunikacyjne wraz z ich elementami towarzyszącymi.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN**, **19MN**, **20MN**, **21MN**, **22MN**, **23MN**, **24MN**, **25MN**, **26MN**, **27MN**, **28MN**, **29MN**, **30MN**, **31MN**, **32MN**, **33MN**, **34MN**, **35MN**, **36MN**, **37MN**, **38MN**, **39MN**, **40MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN-U**, **2MN-U**, **3MN-U**, **4MN-U**, **5MN-U**, **6MN-U**, **7MN-U**, **8MN-U**, **9MN-U**, **10MN-U**;

3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN-MW**;

4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW**, **2MW**, **3MW**, **4MW**;

5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW-U**, **2MW-U**, **3MW-U**;

6) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U**, **3U**, **4U**, **5U**, **6U**;

7) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US**;

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

9) teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-P**;

10) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**;

11) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **13KDD**, **14KDD**, **15KDD**, **16KDD**;

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

13) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KP**;

14) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KKK**, **2KKK**;

15) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **1I**, **2I**, **3I**, **4I**;

16) tereny gruntów ornych oraz upraw, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RNR**, **2RNR**, **3RNR**, **4RNR**, **5RNR**, **6RNR**, **7RNR**, **8RNR**, **9RNR**, **10RNR**, **11RNR**, **12RNR**, **13RNR**, **14RNR**, **15RNR**, **16RNR**, **17RNR**, **18RNR**, **19RNR**, **20RNR**, **21RNR**, **22RNR**, **23RNR**, **24RNR**, **25RNR**, **26RNR**;

17) teren łąk i pastwisk, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RNL**;

18) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RZM**, **2RZM**, **3RZM**, **4RZM**, **5RZM**, **6RZM**, **7RZM**, **8RZM**, **9RZM**, **10RZM**, **11RZM**, **12RZM**, **13RZM**;

19) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS**, **2WS**, **3WS**, **4WS**, **5WS**, **6WS**, **7WS**;

20) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS-ZP**;

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

22) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZN**;

23) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP**, **2ZP**;

24) teren cmentarza zamkniętego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1CZ**.

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

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

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

3) dopuszczenie lokalizacji:

   a) kondygnacji podziemnych,

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

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

   d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 150 kW oraz urządzeń innych niż wolnostojące, zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach **U** i **U-P**;

4) nakaz stosowania na elewacjach kolorów o niskiej intensywności, niepowodujących nadmiernej ekspozycji budynku w krajobrazie;

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

6) zasady rozbudowy istniejącej zabudowy:

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

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

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

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

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

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

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

7) zasady nadbudowy istniejącej zabudowy:

   a) dopuszczalna wysokość: zgodna z ustaleniami szczegółowymi,

b) geometria dachu: zgodna z ustaleniami szczegółowymi.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej, kolejowej oraz drogowej;

2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko na terenach **U**, **U-P** i **KKK**;

3) zakaz lokalizacji:

a) usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) elektrowni wiatrowych,

c) spalarni odpadów,

d) biogazowni;

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

5) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami o odpadach;

6) zachowanie pomników przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) Dąb szypułkowy (*Quercus robur*) – PL.ZIPOP.1393.PP.0219083.2220323,

b) Dąb szypułkowy (*Quercus robur*) – PL.ZIPOP.1393.PP.0219083.2220322,

c) Dąb szypułkowy (*Quercus robur*) – PL.ZIPOP.1393.PP.0219083.2220321,

d) Dąb szypułkowy (*Quercus robur*) – PL.ZIPOP.1393.PP.0219083.2522;

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

8) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;

9) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach:

a) **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MN-MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

d) **MN-U** i **MW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

e) **UR** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

f) **RZM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

g) **US**, **ZP** i **WS-ZP** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

10) w granicach strefy ochronnej od granicy obszaru kolejowego nakaz stosowania szczególnych zasad ochrony przed hałasem zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) nakaz zapewnienia standardów jakości środowiska w granicach terenu inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

a) pałac w Mrowinach – decyzja nr A/4418/604/Wł z dnia 30.11.1975 r.,

b) park pałacowy w Mrowinach – decyzja nr A/4419/722/Wł z dnia 17.02.1979 r.;

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

3) strefy ochrony konserwatorskiej ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

a) historycznego układu ruralistycznego wsi Mrowiny,

b) obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska wsi Mrowiny,

c) obszaru stanowiska archeologicznego – AZP 11/1/83-24,

d) obszaru zespołu pałacowo-parkowego z folwarkiem;

4) dla obszaru parku wskazanego w pkt 1 lit. b oraz strefy wymienionej w pkt 3 lit d:

a) zakaz dokonywania wtórnych podziałów działek,

b) nakaz zachowania historycznych ciągów komunikacyjnych oraz ich nawierzchni, z możliwością ich rekonstrukcji w formie odtworzenia,

c) nakaz zachowania historycznej zieleni komponowanej z możliwością jej odtworzenia w oparciu o historyczną ikonografię,

d) zakaz lokalizacji obiektów ahistorycznych i nowych form przestrzennych niezgodnych z historycznym charakterem założenia,

e) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych z dopuszczeniem rekonstrukcji obiektów historycznych, projektowanych z zachowaniem ich pierwotnej bryły, formy i materiałów wykończeniowych,

f) nakaz zachowania przebiegu oraz form historycznych wygrodzeń i murów,

g) zakaz stosowania jako materiału wykończeniowego blachy falistej i trapezowej;

5) dla obiektów wskazanych w pkt 2:

a) nakaz zachowania historycznych detali architektonicznych,

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

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

d) zakaz stosowania nowoczesnych pokryć dachowych w formie blachy,

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

f) zakaz zewnętrznego docieplania elewacji budynków z zachowanym detalem architektonicznym lub wykonanych z cegły;

6) w granicach strefy wskazanej w pkt 3 lit. a:

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

b) zakaz wprowadzania nowych przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły zabudowy,

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

d) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorystyce czerwonej oraz zakaz stosowania pokryć wykonanych z blachy falistej, trapezowej oraz blachodachówki,

e) zakaz montażu urządzeń technicznych na dachach o wyraźnej ekspozycji;

7) w granicach stref wskazanych w pkt 3 lit. b i c nakaz przeprowadzania badań archeologicznych podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

1) złoża surowców kaolinowych „Andrzej” (nr 1104);

2) złoża surowców kaolinowych „Antoni” (nr 1102);

3) złoża surowców kamieni łamanych i blocznych „Mrowiny” (nr 1045);

4) złoża kamieni łamanych i blocznych „Mrowiny I” (nr 8470);

5) złoża kamieni łamanych i blocznych „Mrowiny II” (nr 13757);

6) złoża kamieni łamanych i blocznych „Mrowiny III” (nr 14379);

7) terenu górniczego „Siedlimowice III”.

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

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

1) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;

2) minimalną powierzchnię działki na terenach:

a) **MN**, **MN-U**, **MN-MW**, **MW**, **MW-U**: 800 m^2,

b) **U**, **US**, **UR**, **U-P**: 2000 m^2;

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

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

1) **MN**, **MN-U**, **MN-MW**, **MW**, **MW-U**: 800 m^2,

2) **U**, **US**, **UR**, **U-P**: 2000 m^2.

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

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

2) lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

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

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

1) minimalną szerokość: 6,0 m;

2) w przypadku nieprzelotowego zakończenia, obowiązek wykonania placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

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

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

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

   b) gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN150 PN 1,6 MPa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 40,0 m (po 20,0 m od osi gazociągu), wyznaczoną na rysunku planu;

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

3) w granicach strefy kontrolowanej wskazanej w pkt 1 lit. b zakaz:

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

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

4) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów ustaleń wynikających z lokalizacji terenów zamkniętych kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) strefę ochronną od granicy obszaru kolejowego, w której obowiązuje nakaz uwzględnienia szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu, a także zasad lokalizacji zieleni, w tym drzew i krzewów, obejmujących nakazy, zakazy oraz ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego mające na celu zapewnienie eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

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

1) nakaz realizacji stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, wyłącznie w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:

   a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,

   b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej,

   c) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy w zabudowie produkcyjnej,

   d) 1 stanowisko postojowe dla każdego terenu infrastruktury technicznej;

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

3) zakaz realizacji stanowisk postojowych dla samochodów w formie garaży wolnostojących i wiat na terenach **MW** i **MW-U**.

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

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

2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;

3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

4) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych i zbiorowych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

6) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

7) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do odprowadzania ścieków komunalnych;

8) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni do oczyszczania ścieków;

9) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

11) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz;

12) zaopatrzenie w ciepło wytwarzanie z indywidualnych lub grupowych źródeł, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

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

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

15) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 15. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN**, **19MN**, **20MN**, **21MN**, **22MN**, **23MN**, **24MN**, **25MN**, **26MN**, **27MN**, **28MN**, **29MN**, **30MN**, **31MN**, **32MN**, **33MN**, **34MN**, **35MN**, **36MN**, **37MN**, **38MN**, **39MN**, **40MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

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

b) budynków pomocniczych i wiat,

c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;

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

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

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

8) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10,0 m,

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

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

9) stosowanie dachów stromych;

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

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

§ 16. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-U**, **2MN-U**, **3MN-U**, **4MN-U**, **5MN-U**, **6MN-U**, **7MN-U**, **8MN-U**, **9MN-U**, **10MN-U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) lokalizację budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, z uwzględnieniem § 8 pkt 4 lit. e;

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

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

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

8) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10,0 m,

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

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

9) stosowanie dachów stromych;

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

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

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

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

2) dopuszczenie lokalizacji:

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

b) usług podstawowych realizowanych na pierwszej kondygnacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

c) budynków pomocniczych i wiat,

d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) nadziemną intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: od 0,0 do 0,8,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: od 0,0 do 1,2;

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

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1,2,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,4;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

7) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10,0 m,

b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12,0 m,

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

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

8) stosowanie dachów stromych lub płaskich;

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

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

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) usług podstawowych realizowanych na pierwszej kondygnacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wiat;

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

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

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

7) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12,0 m,

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

8) stosowanie dachów stromych lub płaskich;

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

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

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

2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wiat;

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

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

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

7) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12,0 m,

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

8) stosowanie dachów stromych lub płaskich;

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

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

1) przeznaczenie terenów: tereny usług;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

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

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

7) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 12,0 m,

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

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

8) stosowanie dachów stromych lub płaskich;

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

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

1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;

6) maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;

7) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

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

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

1) przeznaczenie terenu: teren usług kultu religijnego;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

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

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

7) maksymalną wysokość zabudowy: 18,0 m;

8) stosowanie dachów stromych;

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

§ 23. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U-P** ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zakaz lokalizacji usług nauki, edukacji, kultu religijnego oraz bezpieczeństwa i porządku publicznego;

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

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

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;

8) maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m;

9) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

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

§ 24. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

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

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

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

4) sytuowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg dojazdowych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

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

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

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

4) sytuowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

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

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

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

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

§ 27. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KKK**, **2KKK** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny komunikacji kolejowej;

2) zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) przeznaczenie terenów: tereny infrastruktury technicznej;

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

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;

5) maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m;

6) stosowanie dachów stromych lub płaskich;

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

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

1) przeznaczenie terenów: tereny gruntów ornych oraz upraw;

2) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie zalesiania gruntów o niższych klasach bonitacyjnych;

4) zakaz lokalizacji budynków;

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

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

1) przeznaczenie terenu: teren łąk i pastwisk;

2) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie zalesiania gruntów o niższych klasach bonitacyjnych;

4) zakaz lokalizacji budynków;

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

§ 32. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RZM**, **2RZM**, **3RZM**, **4RZM**, **5RZM**, **6RZM**, **7RZM**, **8RZM**, **9RZM**, **10RZM**, **11RZM**, **12RZM**, **13RZM** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków pomocniczych i wiat,

b) budynków inwentarskich związanych z produkcją rolną oraz budowli rolniczych,

c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

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

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

7) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10,0 m,

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

c) dla pozostałych obiektów budowlanych, budynków i budowli rolniczych nie więcej niż 15,0 m;

8) stosowanie dachów stromych;

9) dopuszczenie stosowania dachów płaskich dla budynków pomocniczych, inwentarskich oraz wiat;

10) powierzchnię nowo wydzielonej działki zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podziału gruntów rolnych;

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

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

1) przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych;

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

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

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

2) dopuszczenie lokalizacji:

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

b) budowli i urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych,

c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

5) maksymalną wysokość zabudowy:

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

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

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

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

1) przeznaczenie terenów: tereny lasów;

2) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 36. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budowli i urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 9,0 m;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%;

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

§ 37. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP**, **2ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

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

b) budowli i urządzeń wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych,

c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

5) maksymalną wysokość zabudowy:

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

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

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

§ 38. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1CZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren cmentarza zamkniętego;

2) zakaz lokalizacji zabudowy;

3) dostępność komunikacyjną z przyległego terenu drogi publicznej.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

1) dla terenów **MN**, **MN-U**, **MN-MW**, **MW**, **MW-U**, **U**, **US**, **UR**, **U-P**, **RZM**: 30%;

2) dla pozostałych terenów: 0,1%.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Żarowie:
Marcin Perzyński

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU MROWINY, GMINA ŻARÓW

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXII/146/2025
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE Z DNIA 27 LISTOPADA 2025 ROKU

Załącznik nr 1 do wyrysu nr XXII/146/2021
Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 27 listopada 2021 r.

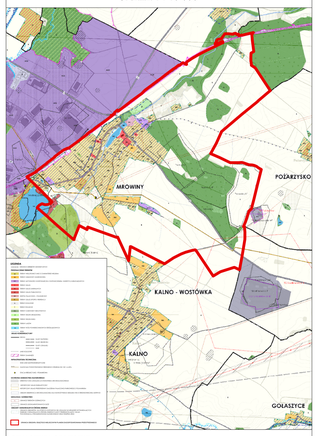
SKALA 1 : 1000
1 cm - 10 m

0 40 80 160 240 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 (STREFA 5)
ŹRÓDŁO MAPY ZASADNICZEJ W WERSJI WEKTOROWEJ:
STAROSTA ŚWIDNICKI
LICENCJA NR GKVII.4030.3.41.2024_0219_P

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻARÓW

SKALA 1 : 10 000



OZNACZENIA GRAFICZNE

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- OBSZAŁ OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN,U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- MN,U/ZL TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG LUB ZIELENI WYSOKIEJ
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW,U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- U TERENY USŁUG
- U/S TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- U/P TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- U/KP TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI
- KDZ TERENY DROGI ZBIORCZEJ
- KDD TERENY DROGI DOJAZDOWYCH
- KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KP TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- KKK TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- I TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- BNR TERENY OBIEKTÓW ORNITOLOGICZNYCH ORAZ LĘGOWISK
- RNL TERENY LAS I PASTWISK
- RZM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- WS,ZN TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH LUB ZIELENI NATURALNEJ
- ZL TERENY LASÓW
- ZN TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- CZ TERENY CMENTARZA ZNANEGO TEGO
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OBSZARU STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO LUB ŚRODKA O ŚWIADCZ Z ZABYTKÓW
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY UJĘTE W GMINNĄ EWIDENCJĘ ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALIZYCZNEGO WIS MROWINY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OBSZARU OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ DLA ŚREDNIOWIECZNEJ WIS W OBRAŃCACH NOWOCZESNEGO SIEDLISKA WIS MROWINY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPOŁU PAŁACOWO-PARKOWEGO WRAZ Z FOLWARKIEM

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- POMNIKI PRZYRODY
- GAZOCIĄG PODWYŻSZONEGO ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DN 150 PN 1,6 MPa WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
- NADZIEMNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "SIESZLAKOWICE III"
- GRANICA ZŁOŻA SUROWCÓW KACLINOWYCH "MROWINY"
- GRANICA ZŁOŻA SUROWCÓW KACLINOWYCH "WITOW"
- GRANICA ZŁOŻA KAMIENI LAMANYCH I BLOCZKÓW "MROWINY"
- GRANICA ZŁOŻA KAMIENI LAMANYCH I BLOCZKÓW "MROWINY 2"
- GRANICA ZŁOŻA KAMIENI LAMANYCH I BLOCZKÓW "MROWINY 3"
- GRANICA ZŁOŻA KAMIENI LAMANYCH I BLOCZKÓW "MROWINY 10"
- GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- STREFA OCHRONNA DO GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO
- WYMIAR WYRAŻONY W METRACH

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXII/146/2025
Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 27 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żarowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Mrowiny, gmina Żarów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Miejska w Żarowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna

Treść uwagi:

Wnoszę o zmianę przeznaczenia całej działki nr 268, obręb Mrowiny, jednostka ewidencyjna 021908_5 Żarów – na teren przeznaczony pod zabudowę wielorodzinną i jednorodzinną.

W miejscowości Mrowiny przy ul. Wojska Polskiego 16, 35, 37 i 39 znajdują się budynki o charakterze zabudowy wielorodzinnej, co potwierdza zasadność takiego przeznaczenia terenu również dla działki nr 268.

Do niniejszego pisma załączam fotografie dokumentujące istniejącą zabudowę wielorodzinną w bezpośrednim sąsiedztwie.

Uwaga dotyczy: dz. nr 268, obręb Mrowiny

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Plan miejscowy dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej działki, jednak nie przewiduje możliwości realizacji nowej zabudowy tego typu.

Działka nr 268 położona jest w centralnej części historycznego układu ruralistycznego wsi Mrowiny, który charakteryzuje się przewagą zabudowy jednorodzinnej oraz zagrodowej, o niewielkiej skali i wysokości. Wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tym terenie prowadziłoby do znaczącego zwiększenia intensywności zagospodarowania oraz zmiany skali i charakteru przestrzeni, co byłoby sprzeczne z zasadami ochrony ładu przestrzennego i potrzebą zachowania czytelności historycznego układu osadniczego.

Zabudowa wielorodzinna, ze względu na większą wysokość, kubaturę i intensywność użytkowania, mogłaby ponadto wywoływać negatywne oddziaływania na nieruchomości sąsiednie, w szczególności w obszarze zabudowy jednorodzinnej.

Istniejące budynki wielorodzinne w sąsiedztwie działki nr 268 pochodzą z wcześniejszych etapów rozwoju miejscowości i stanowią element stanu zastanego. Kształtowanie nowej zabudowy na obszarze objętym planem powinno jednak następować zgodnie z aktualnymi założeniami polityki przestrzennej gminy, właściwymi dla terenów o charakterze wiejskim, a nie poprzez powielanie dawnych przekształceń, które nie odpowiadają współczesnym zasadom zrównoważonego rozwoju.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXII/146/2025
Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 27 listopada 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska w Żarowie rozstrzyga, co następuje:

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

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

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

3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.

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

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

1) Wydatki z budżetu gminy;

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

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) innych środków zewnętrznych;

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

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXII/146/2025
Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 27 listopada 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę