

UCHWAŁA NR/...../2024
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE
z dnia 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, 572, 1463 i 1688) 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. ¹), 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 uchwała, 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.

2. Ustalenia planu zawarte są w formie:

- 1) graficznej – rysunek planu;
- 2) tekstowej – treść niniejszej uchwały.

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

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących 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;

¹ Zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739.

- 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 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 od 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, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny:
- 1) oznaczenia graficzne informacyjne, wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) budynki wpisane do rejestru zabytków,
 - b) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
 - c) granice obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków,
 - d) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
 - e) obszar zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);
 - f) obszar narażony na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowania;
 - g) strefa 50 m od stopy wału rzeki Strzegomki;
 - h) strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego,
 - i) złoża 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 podwyższonego średniego ciśnienia DN150/300 PN 1,6 MPa,
 - d) stacja gazowa,

- e) granice działek ewidencyjnych wraz z numerami,
- f) istniejące budynki.

§4. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, ponumerowane i oznaczone na rysunku planu 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;
3. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu 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.
 4. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu przed oznaczeniami literowymi, nieoddzielone od symbolów literowych żadnym znakiem, określają kolejne numery terenów.
 5. 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.
 6. 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 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, 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 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, 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 oddziaływanie 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 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) wymiaru pionowego,
 - b) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnika intensywności zabudowy,
 - d) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 6) plan dopuszcza lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu 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 m² 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 ing, 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) w liniach rozgraniczających dróg urządzenia i obiekty związane z obsługą komunikacji mają spełniać następujące warunki – maksymalny wymiar pionowy urządzeń i obiektów związanych z obsługą komunikacji, liczony od istniejącego najniższego położonego poziomu terenu przy urządzeniu lub obiekcie, do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 5,0 m;
- 14) 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: **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 na 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 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 symbolami **1MN-3MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu 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 przemysłowe 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, 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 dyszharmonizującej,
 - 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:
- 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 pradziejowe – ślad osadnictwa,
 - d) nr 083-023/32 – stanowisko archeologiczne pradziejowe – ślad osadnictwa,
 - e) nr 083-023/33 – stanowisko archeologiczne pradziejowe – 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, budowlanych 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 m² 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 60° ÷ 90°, 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 60° ÷ 90°, 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; 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 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 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 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 obowiązuje 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, 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 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, zgodnie 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, w obszarze złoża surowców kaolinowych „Żarów”;
- 15) w obszarze złoża surowców kaolinowych „Żarów”, wskazanym na rysunku planu, 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 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: 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 stref kontrolowanych od gazociągów:
 - a) wysokiego ciśnienia DN 250/300 PN 6,3 MPa w pasie terenu o szerokości zgodnej z rysunkiem planu – 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,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, 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, 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 symbolami: **1KDG - 2KDG**,
 - b) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDZ - 2KDZ**,
 - c) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**,
 - d) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD - 7KDD**;
- 2) w granicach obszaru objętego planem przestrzenie publiczne stanowią następujące tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu 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-budowlanych 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 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 0,4kV 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;
- 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;
- 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 m² 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 m² 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 m² powierzchni użytkowej,
 - dla produkcji – 1 miejsce postojowe na 120 m² 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 budowlanej, 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 m² 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 m² powierzchni użytkowej;
- h) miejsca postojowe, o których mowa w lit. f, 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;
- 3) nakaz instalowania urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników na terenach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód

opadowych i roztopowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi;

- 4) w zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych – wymóg ich podczyszczenia, 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 po uprzednim podczyszczeniu wód odprowadzanych z terenów parkingów i miejsc narażonych na zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi – 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 ścielnie 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 20kV 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 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;
- 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, 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 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 ciepłą 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 ciepłą 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: **IIG - 2IG**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w granicach wskazanych na rysunku planu stref kontrolowanych od gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia DN 150/300 PN 1,6 MPa, zgodnie z rysunkiem planu, 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.

§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 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 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 wydobywanie, 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 wydobywanie dopuszcza się wyłącznie na fragmencie terenu **1MN** - w obszarze złoża surowców kaolinowych „Żarów”, zgodnie z rysunkiem planu, 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) wymiar pionowy budynku, mierzony od istniejącego najniższego położonego wejścia do budynku lub jego części, znajdującego się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż:
 - a) 11 m – dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 5 m – dla budynków garaży i budynków gospodarczych;
- 8) wymiar pionowy budowli, mierzony od istniejącego najniższego położonego poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy 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 intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,5;
- 15) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 25%;
- 16) fragment terenu **3MN**, zgodnie z rysunkiem planu, 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, 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, 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 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;
- 2) usługi gastronomii;
- 3) usługi edukacji, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 1;
- 4) górnictwo i wydobywanie, 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 2.

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 wydobywanie dopuszcza się wyłącznie na terenie **3MW**, który zlokalizowany jest w obszarze złoża surowców kaolinowych „Żarów”, zgodnie z rysunkiem planu, 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) wymiar pionowy budynku, mierzony od istniejącego najniższego położonego wejścia do budynku lub jego części, znajdującego się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy 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) wymiar pionowy budowli, mierzony od istniejącego najniższego położonego poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy 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 intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,6;
- 11) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 20%;
- 12) teren oznaczony symbolem **2MW**, zgodnie z rysunkiem planu, 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, 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 **1KDZ** – 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 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 m²;
- 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) wymiar pionowy budynku, mierzony od istniejącego najniżej położonego wejścia do budynku lub jego części, znajdującego się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż:
 - a) 16 m – dla budynków zabudowy usługowej,
 - b) 5 m – dla budynków garaży lub budynków gospodarczych;
- 4) wymiar pionowy budowli, mierzony od istniejącego najniżej położonego poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy 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 intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,6;
- 9) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 20%;
- 10) teren oznaczony symbolem **6U**, zgodnie z rysunkiem planu, 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, 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, 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 12,
 - b) lokalizację drzew i krzewów dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

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 **1KDG** – 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 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 wydobywanie, 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 m² – 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 terenach oznaczonych symbolami: **1U-PP-PE, 2U-PP-PE**, usługi gastronomii dopuszcza się w obiektach o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m²;
- 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 wydobywanie 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 „Żarów”, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym obowiązują uwzględnienie ustaleń określonych w §10 pkt 14;
- 4) wymiar pionowy budynku, mierzony od istniejącego najniższego położonego wejścia do budynku lub jego części, znajdującego się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż:
 - a) 7 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) wymiar pionowy budowli, mierzony od istniejącego najniższego położonego poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy 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 intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,75;
- 9) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego 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, 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, 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, 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, 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 12,
 - 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 m² 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 **1KDD** – 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 1KR** – 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 2KR** – 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: **2KDZ, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 4KR, 5KR, 7KR, 9KR i 10KR** – dla terenu oznaczonego symbolem **11U-PP-PE**;
- 12) z terenów: **4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 4KR, 5KR 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 **16U-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 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;
- 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) 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) wymiar pionowy budynku, mierzony od istniejącego najniżej położonego poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż:
 - a) 10 m – na terenie **1PE**,
 - b) 20 m – na terenie **2PE**;
- 4) wymiar pionowy budowli, mierzony od istniejącego najniżej położonego poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy 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 intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,0;
- 8) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego 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 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 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) wymiar pionowy budowli, liczony od istniejącego najniższego położonego poziomu terenu przy budowlu do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 15,0 m;
- 4) obowiązują obustronne chodniki;
- 5) dopuszcza się komunikację rowerową;
- 6) na fragmentach terenów: **1KDG** i **2KDG**, zgodnie z rysunkiem planu, 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 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, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu 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) wymiar pionowy budowli, liczony od istniejącego najniższego położonego poziomu terenu przy budowlu do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy 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, 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 12,
 - 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 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 urządzone.

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, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających odpowiednio – 19,4 m, 19,6 m, 25,5 m i 40,6 m;
- 3) wymiar pionowy budowli, liczony od istniejącego najniżej położonego poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy 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, 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 12,
 - b) lokalizację drzew i krzewów dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego;
- 8) na fragmencie terenu, zgodnie z rysunkiem planu, 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 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 wydobywanie, 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 wydobywanie dopuszcza się wyłącznie na fragmentach terenów oznaczonych symbolami: **5KDD i 7KDD** - w obszarze złoża surowców kaolinowych „Żarów”, zgodnie z rysunkiem planu, 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, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu 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, 16,1 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
 - d) na terenie **4KDD** – 24,6 m, 25,0 m i 35,5 m,
 - e) na terenie **5KDD** – 12,1 m i 15,0 m,
 - f) na terenie **6KDD** – 20,0 m,
 - g) na terenie **7KDD** – 10,0 m, 10,5 m, i 15,0 m;
- 3) wymiar pionowy budowli, liczony od istniejącego najniższej położonego poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy 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, 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 12,
 - b) lokalizację drzew i krzewów dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego;
 - 8) na fragmencie terenu, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują ustalenia związane z ochroną przeciwpowodziową określone w §10 pkt. 2, 3, 5, 6 i 7.

§28.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu 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 wydobywanie, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) komunikacja pieszo-rowerowa;
- 3) parkingi;
- 4) zieleń naturalna;
- 5) zieleń urządzone.

3. Górnictwo i wydobywanie dopuszcza się wyłącznie na fragmencie terenu **13KR** - w obszarze złoża surowców kaolinowych „Żarów”, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym obowiązują 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, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu 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, 10,1 m, 29,2 m, i 42,5 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) wymiar pionowy budowli, liczony od istniejącego najniżej położonego poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy 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, 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 12,
 - b) lokalizację drzew i krzewów dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego;
 - 8) na fragmencie terenu, zgodnie z rysunkiem planu, 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 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 gruntem o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 50 m²;
- 2) wymiar pionowy obiektu budowlanego nietrwale związanego gruntem, mierzony od istniejącego najniższego położonego poziomu terenu przy obiekcie budowlanym 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) wymiar pionowy budowli, mierzony od istniejącego najniższego położonego poziomu terenu przy budowlance do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 10 m;
- 5) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego 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 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 urządzone.

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) wymiar pionowy budynku, mierzony od istniejącego najniższego położonego wejścia do budynku lub jego części, znajdującego się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż: 9 m;

- 3) wymiar pionowy budowli, mierzony od istniejącego najniżej położonego poziomu terenu przy budowlu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy 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 intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,6;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego 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 **5KDD** – dla terenu oznaczonego symbolem **2IG**.

§31.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu 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 urządzone;

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) wymiar pionowy budynku, mierzony od istniejącego najniżej położonego wejścia do budynku lub jego części, znajdującego się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż: 12 m;
- 3) wymiar pionowy budowli, mierzony od istniejącego najniżej położonego poziomu terenu przy budowlu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy 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 intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,6;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego 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 12,
 - 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 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 wydobywanie, z zastrzeżeniem ust. 4;
- 2) komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 3) komunikacja pieszo-rowerowa;
- 4) zieleń urządzonej.

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 wydobywanie dopuszcza się wyłącznie na fragmencie terenu - w obszarze złoża surowców kaolinowych „Żarów”, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym obowiązują 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) wymiar pionowy budynku, mierzony od istniejącego najniżej położonego wejścia do budynku lub jego części, znajdującego się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż: 12 m;
- 3) wymiar pionowy budowli, mierzony od istniejącego najniżej położonego poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy 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 intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,6;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego 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 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) wymiar pionowy budowli, mierzony od istniejącego najniżej położonego poziomu terenu przy budowlu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 6 m;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego 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 **2PE** oraz z terenu **6KDD** poprzez teren **2PE** – 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 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) wymiar pionowy budowli, mierzony od istniejącego najniższej położonego poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 6 m;
- 2) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii pochodzących z promieniowania słonecznego;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego 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 **4WS**;
- 4) z terenu **8KR** – dla terenu oznaczonego symbolem **4WS**.

§35.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu 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 terenu biologicznie czynnego 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 teren **7RN** – dla terenu oznaczonego symbolem **2L**;
- 3) z terenu **8KR** poprzez teren **8RN** – dla terenu oznaczonego symbolem **3L**.

§36.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu 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 wydobywanie, 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 wydobywanie dopuszcza się wyłącznie na terenie **5ZP** - w obszarze złoża surowców kaolinowych „Żarów”, zgodnie z rysunkiem planu, 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 m²;
- 2) wymiar pionowy obiektu budowlanego nietrwale związanego gruntem, mierzony od istniejącego najniższego położonego poziomu terenu przy obiekcie budowlanym do jego najwyższego punktu, nie może być większy niż: 4 m;
- 3) wymiar pionowy budowli, mierzony od istniejącego najniższego położonego poziomu terenu przy budowlance do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 18 m;
- 4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego 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) część terenu oznaczonego symbolem **4ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków, określone w §8;
- 7) na fragmencie terenu **2ZP**, wyznaczono granice strefy ochrony stanowiska archeologicznego, zgodnie z rysunkiem planu, 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 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) wymiar pionowy budynku, mierzony od istniejącego najniżej położonego poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 5 m;
- 2) wymiar pionowy budowli, mierzony od istniejącego najniżej położonego poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy 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 intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,4;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 50%;
- 7) fragment terenu, zgodnie z rysunkiem planu, 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, 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, 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 12,
 - 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