UCHWAŁA NR XLI/280/2014
RADY MIEJSKIEJ W ŻARKACH

z dnia 19 maja 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki, dla obszaru sołectw Ostrów i Przybynów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki, dla obszaru sołectw Ostrów i Przybynów, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żarki przyjętego uchwałą nr XI/70/2011 Rady Miejskiej w Żarkach z dnia 7 września 2011 r.

RADA MIEJSKA W ŻARKACH
uchwala:
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻARKI, DLA OBSZARU SOŁECTW OSTRÓW I PRZYBYNÓW

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni około 1 657,72 ha pokazany na załączniku graficznym do uchwały Nr XV/109/2012 Rady Miejskiej w Żarkach z dnia 27 stycznia 2012 r.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są załączniki:
   1) Nr 1 o nazwie „Rysunek planu” stanowiący część graficzną ustaleń planu w skali 1:2000,
   2) Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”,
   3) Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.
3. W załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice obszaru objętego planem,
   2) granice terenów zamkniętych,
   3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   4) ustalone symbolami przeznaczenia terenów,
   5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   6) granice stref ochrony wartości kulturowych i archeologicznych.
4. W załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:
   1) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
   2) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
   3) granice Parku Krajobrazowego "Orlich Gniazd",
   4) granice otuliny Parku Krajobrazowego "Orlich Gniazd",
   4) pomnik przyrody,
   5) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326,
   6) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 327,
   7) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.

6. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:

   1) oznaczenie literowe na początku symbolu – oznaczenie obszarów objętych planem, „D”– sołectwa Ostrów i Przybylów,

   2) oznaczenie cyfrowe – kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze rodzaju przeznaczenia terenu w ramach obszaru objętego planem,

   3) oznaczenia literowe – rodzaj przeznaczenia terenu.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków oraz określonych w ustaleniach planu nadziemnych kubaturowych części budowli; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji oraz ociepleń. Nieprzekraczalne linie zabudowy wraz z innymi przepisami planu i przepisami odrębnymi dotyczącymi odległości obiektów budowlanych, określają obszar wewnętrzny terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, na których dopuszcza się lokalizację zabudowy,

3) zabudowie sportowo-rekreacyjnej – należy przez to rozumieć kubaturowe i terenowe obiekty służące uprawianiu sportu, rekreacji i wypoczynkowi, a także turystyce i krajoznawstwu, wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz funkcjami uzupełniającymi pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników,

4) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego,

5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym w przypadku terenów przeznaczonych do zabudowy przeważający sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej,

7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający sposób użytkowania terenów dopuszczany w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym w przypadku terenów przeznaczonych do zabudowy dopuszczany sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej,

8) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, turystyki (w tym z miejscami noclegowymi), sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku,

9) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

10) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnie wszystkich kondygnacji budynku w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubaturę obiektu tj. tarasów, schodów zewnętrznych, balkonów, podcieni, zjazdów do garaży.

11) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz opisany symbolem rodzaju przeznaczenia w planie,

12) użytkowaniu terenu - należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,

13) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20°,

14) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia dla umieszczania reklam lub będące urządzeniem reklamowym,

15) reklamie małoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni do 5 m^2 włącznie,

16) reklamie średnioformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 5 m^2 do 10 m^2 włącznie,

17) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 10 m^2,

18) tradycyjnych materiałach budowlanych - należy przez to rozumieć materiały budowlane takie jak: płyty i dachówki ceramiczne, drewno, kamień, cegła, szkło itp.,

19) reklamie ruchomej – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy wyposażony w urządzenia wywołujące ruch treści lub obrazu reklamy,

20) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek, którego pozwolenie na budowę może być wydane w oparciu o niniejszy plan,

21) tereny zabudowy letniskowej - należy przez to rozumieć tereny, na których mogą być usytuowane budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku rodzinnego, zlokalizowane w obrębie terenów o funkcji rekreacyjnej, wypoczynkowej lub letniskowej, przeznaczone do sezonowego pobytu właściciela, przy czym budynki te mogą być przystosowane do użytkowania całorocznego,

22) mieszkaniu funkcyjnym – należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku lub wolnostojący budynek, w którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu,

23) działce sąsiedniej – należy przez to rozumieć działkę, która ma co najmniej jedną granicę wspólną z działką na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp bezpośrednio z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej,

24) działce siedliskowej – należy przez to rozumieć działkę zabudowaną lub przeznaczoną w planie do zabudowy budynkami wchodzącymi w skład zabudowy zagrodowej lub agroturystycznej,

25) zabudowie agroturystycznej – należy przez to rozumieć zabudowę w gospodarstwie rolnym o powierzchni minimum 1 ha w jednym kompleksie stanowiącym całość gospodarczą, w którym prowadzi się również działalność w zakresie usług turystyki – to jest usług hotelarskich oraz wszystkich innych usług świadczonych turystom lub odwiedzającym,

26) zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć zabudowę w której jedna ściana zewnętrzna budynku mieszkalnego jednorodzinnego przylega do drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

27) zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć zespół budynków przylegających jednocześnie na obu przeciwległych granicach działki (za wyjątkiem budynków skrajnych) do budynków na sąsiednich działkach.

§ 3. Ustala się następujące rodzaje przeznaczeń terenów opisanych następującymi symbolami:

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy agroturystycznej,

3) **ML** – tereny zabudowy letniskowej,

4) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

5) **U** – tereny zabudowy usługowej,

6) **US** – tereny sportu i rekreacji ,

7) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych,

8) **R** – tereny rolnicze,

9) **ZL** – tereny lasów,

10) **ZR** – tereny zalesień,

11) **ZŁ** – tereny łąk i pastwisk,

12) **ZC** – tereny cmentarzy,

13) **WS** – tereny wód powierzchniowych,

14) **KD** – tereny komunikacji drogowej, w tym:

   a) **KDZ** – drogi publiczne klasy „zbiorcza”,

   b) **KDL** – drogi publiczne klasy „lokalna”,

   c) **KDD** – drogi publiczne klasy „dojazdowa”,

   d) **KDX** – drogi pieszo-jezdne,

   e) **KDW** – drogi wewnętrzne,

15) **KK** – tereny komunikacji kolejowej

Rozdział 2.
PRZEPISY DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) kolorystyka dachów spadzistych musi być realizowana w gamie kolorów czerwieni, brązu i grafitu,

2) zachowanie minimalnych odległości nowych budynków:

   a) od brzegów cieków wodnych – 5,0 m,

   b) od granic terenów lasów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego, w zależności od rodzaju zabudowy,

3) konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

4) zabrania się realizacji:

   a) dachów budynków z przesunięciem poziomu połaci w kalenicy,

   b) ogrodzeń z prefabrykowanymi przęsłami betonowymi przy drogach publicznych,

5) ustala się następujące zasady sytuowania nośników reklamowych i innego rodzaju reklam:

   a) na terenach o symbolach **D2R, D3R, D10R, D12R, D1ZC** ustala się zakaz lokalizacji wszelkiego rodzaju reklam,

   b) na terenach o symbolach **D7MN, D8MN, D15MN, D22R, D23R** ustala się zakaz lokalizacji reklam średnioformatowych i wielkoformatowych,

   c) na terenach o symbolach **D3U, D4U** ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych,

   d) z zastrzeżeniem lit. b i c na terenach wskazanych w planie do zabudowy reklamy i szyldy, jako elementy zewnętrznej informacji wizualnej mogą być umieszczane na ścianach budynków na wysokości ich parterów,

   e) z zastrzeżeniem lit. a÷c reklamy małoformatowe, średnioformatowe i wielkoformatowe nie mogą być sytuowane w sposób ograniczający widok na obiekty zabytkowe wymienione w § 6 ust. 2 i ust. 6,

6) na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz wymianę kubatury z zachowaniem ich funkcji oraz przeznaczenia zgodnie z parametrami i wskaźnikami zagospodarowania ustalonymi w planie dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów.

7) na terenach o symbolach **MN, MU, U** zakaz lokalizacji wszelkiego rodzaju użytkowania, którego uciążliwość wykracza poza obrys działki, na której są zlokalizowane,

8) na terenach o symbolu **RU** zakaz lokalizacji działalności, której uciążliwość wykracza poza granice terenów o tym samym przeznaczeniu,

9) na terenie o symbolu **ZC** zakaz lokalizacji obiektów handlu artykułami żywnościowymi,

10) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w granicach nieruchomości, pod warunkiem, że granica nie stanowi wydzielenia drogi publicznej.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W granicach planu występują następujące obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
   1) Park Krajobrazowy "Orlich Gniazd" wraz z otuliną,
   2) pomnik przyrody - Lipa szerokolistna (obok plebani), ustanowiona Rozporządzeniem Nr 23/94 z 30.12.1994 r. Wojewody Częstochowskiego (Dz. Urz. Nr 2/95) zmienione 4/96 z 06.02.1996 Woj. Częstochowskiego (Dz. Urz. Nr 2/96 poz 5).
2. Granice obszarów o których mowa w ust. 1 pokazano graficznie na rysunku planu.
3. Ustala się ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez:
   1) racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody, utrzymanie równowagi przyrodniczej, ochronę walorów krajobrazowych,
   2) nakaz stosowania do celów grzewczych, technologicznych, przygotowywania posiłków i ciepłej wody użytkowej urządzeń o dopuszczalnej zgodnie z przepisami odrębnymi emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego.
4. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określających w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym:
   1) tereny o symbolach **MN** należy traktować, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   2) tereny o symbolu **ML** należy traktować, jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
   3) tereny o symbolu **MU** należy traktować, jako tereny mieszkaniowo-usługowe
   4) tereny o symbolach **RM** należy traktować, jako tereny zabudowy zagrodowej,
   5) tereny o symbolach **US** należy traktować, jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
   6) tereny o symbolach **U**, na których istnieją lub będą zlokalizowane szkoły, przedszkola i żłobki należy traktować, jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
   7) tereny o symbolach **U**, na których lokalizowane będą domy opieki należy traktować, jako tereny domów opieki.
5. W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z planami gospodarki odpadami.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez przepisy dotyczące zabytków wpisanych do rejestru zabytków, obiektów zabytkowych nie wpisanych do rejestru zabytków, stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.
2. W granicach opracowania na terenie o symbolu **D3U** zlokalizowany jest kościół parafialny pod wezwaniem św. Piotra i Pawła wpisany do rejestru zabytków pod nr A/434, 27.05.1988 i podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
3. Celem ochrony kościoła, o którym mowa w ust. 2 w obrębie murów ogrodzeniowych kościoła ustala się:
   1) zakaz lokalizacji reklam, za wyjątkiem szyldów jako elementy zewnętrznej informacji wizualnej na ścianach budynków na wysokości ich parterów (do wysokości 4 m),

2) zaraz stosowania masztów i urządzeń technicznych na obiektach,

3) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów oraz lokalizowania nowych budynków,

4) nakaz utrzymania i konserwacji obiektów budowlanych, muru ogrodzeniowego oraz bram,

5) ochrona starodrzewu.

4. Ustala się nakaz ochrony kaplicy przy ul. Żareckiej (Przybynów) ujętej w gminnej ewidencji zabytków i podlegają ochronie na zasadach ustalonych przepisami odrębnymi.

5. Zakres ochrony kaplicy, o której mowa w ust. 4 obejmuje:

1) nakaz zachowania bryły, spadku dachu, detali architektonicznych,

2) dopuszczenie modernizacji i remontów pod warunkiem zachowania istniejącej formy stolarki i elewacji oraz zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych,

3) nakaz zachowania układu kompozycyjnego zieleni i małej architektury oraz zieleni towarzyszącej w promieniu 5,0 m od kaplicy.

6. Ustala się nakaz ochrony konserwatorskiej następujących kapliczek ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

1) kapliczka słupowa przy drodze do Ostrowa w Przybynowie,

2) kapliczka słupowa przy kościele w Przybynowie,

3) kapliczka słupowa przy drodze do Wysokiej w Przybynowie.

7. Zakres ochrony konserwatorskiej kapliczek wymienionych w ust. 6 obejmuje nakaz ich zachowania i konserwacji.

8. Ustala się nakaz ochrony cmentarza rzymsko-katolickiego w Przybynowie ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

9. Celem ochrony cmentarza, o którym mowa w ust. 8 ustala się :

1) nakaz zachowania starych nagrobków oraz małej architektury,

2) nakaz zachowania układu kwater, alejek,

3) nakaz zachowania starodrzewia,

4) wprowadzanie i uzupełnianie zieleni rodzimymi gatunkami drzew lub krzewów.

10. Ustala się strefy „B” – strefy ochrony elementów zabytkowych, ich rozplanowania i zabudowy obejmujące:

1) „B-1” – teren centrum sołectwa Przybynów,

2) „B-2” – teren przy ul. Żareckiej w Przybynowie - kolonia Tarnawa.

11. W strefach „B-1” i „B-2” ustala się:

1) wysokość budynków do 4,5 m do okapu (jedna kondygnacja z ewentualnym poddaszem mieszkalnym),

2) z zastrzeżeniem pkt 3 dla budynków mieszkaniowych, usługowych oraz mieszkaniowo-usługowych dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych w granicach od 20° do 45°, ustawione równolegle lub prostopadle kalenicą do frontu działki (ulicy), zgodnie z zainwestowaniem na sąsiedniej działce,

3) przy przebudowie istniejących budynków możliwość zachowania istniejącego kształtu dachu,

4) dopuszczenie lokowania reklam małoformatowych w strefie parteru budynków (do wysokości 4,0 m), informujących o usługach w strefie parteru.

12. Ustala się strefę „OW” – strefę obserwacji archeologicznej obejmującą obszar ochrony stanowisk archeologicznych pokazanych na rysunku planu wraz z otoczeniem w promieniu 50,0 m od centrum stanowiska.

13. W strefie „OW” obserwacji archeologicznej roboty ziemne mogą podlegać ograniczeniom, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków archeologicznych.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się, że przestrzeń publiczną obszaru opracowania poza terenami dróg publicznych w ich liniach rozgraniczających stanowiły będą tereny opisane na rysunku planu następującymi symbolami o następującym przeznaczeniu:
   1) otoczenie budynków użyteczności publicznej i kultu religijnego na terenach o symbolach **U,**
   2) otoczenie obiektów użyteczności publicznej na terenie sportowo-rekreacyjnych o symbolu **US**.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych funkcjonujących w trakcie organizacji imprez, zawodów i uroczystości.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Określa się zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalne powierzchnie działek – 100,0 m^2
   2) minimalna szerokość frontu działek –10,0 m,
   3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70°÷110°.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. W zakresie systemu komunikacji kołowej ustala się możliwość zachowania, modernizacji i budowy dróg o symbolach **KDZ** dla dróg klasy „zbiorcza”, o symbolach **KDL** dla dróg klasy „lokalna”, o symbolach **KDD** dla dróg klasy „dojazdowa”, o symbolach **KDX** dla dróg pieszo-jezdnych i o symbolach **KDW** dla dróg wewnętrznych.
2. Z zastrzeżeniem ust. 3 ustala się następujące szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg:
   1) dla dróg o symbolach **KDZ** – 20,0 m,
   2) dla dróg o symbolach **KDL** – 12,0 m,
   3) dla dróg o symbolach **KDD** – 10,0 m,
   4) dla dróg o symbolach **KDX** – 6,0 m,
   5) dla dróg o symbolach **KDW** – 6,0 m.
3. Dopuszcza się inne szerokości dróg w liniach rozgraniczających, o których mowa w ust. 2, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi, w przedziale:
   1) dla dróg o symbolach **KDZ** – 12,0 m ÷ 30,0 m,
   2) dla dróg o symbolach **KDL** – 10,0 m ÷ 20,0 m,
   3) dla dróg o symbolach **KDD** – 8,0 m ÷ 12,0 m,
   4) dróg pieszo-jezdnych o symbolach **KDX** i dla dróg o symbolach **KDW** – 4,0 m ÷ 8,0 m.
4. W ramach terenów o symbolach **KDZ, KDL, KDD, KDX** ustala się możliwość funkcjonowania i realizacji wydzielonych ścieżek rowerowych.
5. Tereny o symbolach **KDX** mogą stanowić ścieżki rowerowe.
6. Ustala się następujące wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów w zależności od planowanego programu inwestycji:
   1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna – 1 miejsce na 1 mieszkanie,
   2) obiekty handlowe – 30 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

3) obiekty sportowo-rekreacyjne – 20 miejsc na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

4) hotele, zabudowa agroturystyczna i inne obiekty świadczące usługi noclegowe – 30 miejsc na 100 łóżek,

5) obiekty sakralne – 1 miejsce na 10 miejsc siedzących,

6) szkoły, przedszkola, żłobki – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,

7) przychodnie i domy opieki – 25 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

8) restauracje, kawiarnie – 30 miejsc na 100 miejsc konsumenckich,

9) biura, banki, poczta i urzędy – 20 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej, biurowej,

10) budynki przemysłowe i produkcyjne – 20 miejsc na 100 zatrudnionych.

11) cmentarze – 15 miejsc na 10 000 m^2 powierzchni.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie przebiegu i lokalizacji infrastruktury technicznej ustala się:

   1) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także dróg potrzebnych do obsługi infrastruktury technicznej nad i podziemnej,

   2) uwzględnienie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wraz ze strefami technicznymi i kontrolowanymi,

   3) dopuszczenie modernizacji, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń,

   4) przebudowę oraz budowę nowych sieci zgodnie z poniższymi zasadami:

      a) przebieg sieci winien być projektowany w liniach rozgraniczających dróg,

      b) inny przebieg dopuszcza się jedynie ze względów technologicznych,

      c) rozwój sieci wodociągowej i gazowej oraz zwiększenie jej przepustowości tam gdzie istnieją warunki techniczne i drogowe winien być prowadzony poprzez budowę sieci pierścieniowej z wyprowadzeniem sieci końcówkowej do zabudowy obrzeżnej,

      d) przyrost zapotrzebowania na energię elektryczną winien być pokryty z istniejących stacji transformatorowych lub poprzez wymianę transformatorów na jednostki o większej mocy a w przypadku braku takiej możliwości poprzez budowę nowych sieci i stacji transformatorowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

   1) zaopatrzenie w wodę z rurociągu ø100 prowadzącego wodę z ujęcia w sołectwie Kotowice,

   2) zaopatrzenie w wodę dla zachodniej części sołectwa Ostrów z rurociągu ø110 powiązanego z siecią wodociągową miasta Myszków,

   3) dopuszczenie uzupełniającego poboru wody ze studni przydomowych, pod warunkiem spełnienia przez wyniki badań wody warunków określonych przez przepisy sanitarne dla określonych celów poboru.

3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

   1) z zastrzeżeniem pkt 2 system kanalizacji z odprowadzaniem:

      a) ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,

      b) wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,

   2) dopuszcza się:

      a) gromadzenie ścieków w szczelnych osadnikach z czasowym ich opróżnianiem,

      b) budowę przydomowych oczyszczalni ścieków,

      c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do cieków i rowów przydrożnych pod warunkiem spełniania przez te wody czystości, o której mówią przepisy odrębne, w przeciwnym razie należy zastosować podczyszczanie lub separatory.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
   1) utrzymanie zaopatrzenia terenów w gaz dostarczany sieciowo,
   2) dopuszczenie zaopatrzenia terenów w gaz płynny,
   3) nakaz zachowania odległości budynków od istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną ustala się:
   1) zachowanie przebiegu istniejących linii napowietrznych wysokiego napięcia 400 kV relacji Wielopole-Joachimów, Tuczawa-Rogowiec,
   2) zachowanie przebiegu oraz możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących linii napowietrznych i kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z ich strefami technicznymi,
   3) dopuszczenie budowy nowych stacji transformatorowych lub wymiany istniejących jednostek transformatorowych na obiekty o większej mocy,
   4) nakaz zachowania odległości budynków mieszkalnych i terenów przeznaczonych na pobyt ludzi od istniejących sieci elektroenergetycznych wysokich napięć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi a w szczególności od sieci 400 kV zachowanie pasa technologicznego 80 metrów (po 40 metrów z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi).
6. W zakresie zapatrzenia w ciepło do celów grzewczych, przygotowywania posiłków i ciepłej wody użytkowej ustala się:
   1) zaopatrzenie budynków z indywidualnych lokalnych i centralnych systemów grzewczych, których źródła nie przekraczają normy emisji zanieczyszczeń do środowiska,
   2) możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW,
   3) celowość ograniczania zużycia ciepła poprzez ocieplenie budynków i wymianę stolarki.
7. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, jako inwestycji celu publicznego w ramach uzbrojenia poszczególnych terenów objętych planem.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. W granicach obszaru objętego planem występują Główne Zbiorniki Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód i nr 327 Lubliniec - Myszków.
2. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, pokazanym graficznie na rysunku planu obowiązują przepisy odrębne wynikające z prawa wodnego.
3. W związku z ust. 2 na fragmencie terenu o symbolu **D1RM** w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych, z dopuszczeniem rozbudowy nadbudowy i przebudowy istniejących budynków zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w § 13.
4. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, nie występują również złoża kopalin, obszary i tereny górnicze.

Rozdział 3.
PRZEPISY DLA ZBIORÓW TERENÓW O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU

§ 12. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Dla terenów o symbolu **MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) przeznaczenia dopuszczalne:
   a) obiekty i pomieszczenia usług podstawowych i użyteczności publicznej,
   b) domy wielorodzinne,

c) budynki gospodarcze,

d) garaże dla samochodów osobowych,

e) dojazdy, place, miejsca parkingowe, ścieżki rowerowe i chodniki,

f) ogrody, obiekty i urządzenia małej architektury,

g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych o kącie spadku połaci dachowych w przedziale 20°÷45° oraz w przedziale 20°÷75° w przypadku realizacji dachu mansardowego,

b) dopuszcza się realizację budynków z dachami płaskimi , wyłącznie w sytuacji gdy jedna z sąsiednich działek zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z dachem płaskim,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%,

e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,

g) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki – 10,5 m,

- budowle – 15,0 m,

- obiekty małej architektury – 6,0 m,

h) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy wolnostojącej – 150,0 m^2,

- maksymalna powierzchnia zabudowy bliźniaczej – 300,0 m^2,

- maksymalna powierzchnia zabudowy zwartej – 800,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej w zabudowie wolnostojącej – 20,0 m,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej w zabudowie bliźniaczej – 30,0m,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej w zabudowie zwartej – 60,0 m.

§ 13. Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy agroturystycznej

Z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 i 3 dla zbiorów terenów o symbolach **RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa zagrodowa,

b) zabudowa agroturystyczna,

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne w ramach działek siedliskowych,

b) obiekty i urządzenia rekreacyjne związane z funkcją agroturystyczną gospodarstwa rolnego,

c) obiekty usług handlu i gastronomii,

d) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

e) dojazdy, place, miejsca parkingowe, garaże, ścieżki rowerowe,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) z zastrzeżeniem § 6 ust. 11 pkt 2 i nakazuje się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci 35°÷45°,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

f) z zastrzeżeniem § 6 ust. 12 pkt 1 maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki – 10,5 m przy czym na terenach o symbolach **D2RM, D4RM, D7RM÷D9RM, D11RM, D15RM÷D17RM, D31RM, D32RM, D35RM** i **D36RM** w przypadkach uzasadnionych potrzebami wynikającymi z prowadzonej działalności rolniczej – 15,0 m,

- budowle – 15,0 m,

- obiekty małej architektury – 6,0 m.

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 500,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 24,0 m.

§ 14. Tereny zabudowy letniskowej

Dla zbiorów terenów o symbolach **ML** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – domy letniskowe,

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) garaże i budynki gospodarcze w połączeniu z podstawową bryłą budynku,

b) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne,

c) ogrody, obiekty i urządzenia małej architektury,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) z zastrzeżeniem lit. b nakazuje się stosowanie dachów spadzistych o kącie spadku połaci dachowych w przedziale 20°÷60° oraz w przedziale 20°÷75° w przypadku realizacji dachu mansardowego,

b) dopuszcza się realizację budynków z dachami płaskimi, wyłącznie w sytuacji gdy jedna z sąsiednich działek zabudowana jest domem letniskowym z dachem płaskim,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%,

e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

g) maksymalna wysokość zabudowy – 7,5 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 800,0 m^2.

i) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 250,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 15,0 m.

4) możliwość nadbudowy i przebudowy oraz wymiany kubatury istniejących budynków o maksymalnie 50% powierzchni zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu i do wysokości maksymalnie 10,5 m, przy zachowaniu istniejącego w dniu uchwalenia planu kształtu dachu.

§ 15. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

Dla terenów o symbolach **MU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkaniowe, budynki mieszkaniowo-usługowe z usługami podstawowymi oraz budynki usług podstawowych,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) towarzyszące zabudowie mieszkaniowo-usługowej urządzenia budowlane, oraz budynki gospodarcze i garaże,

b) obiekty i urządzenia małej architektury,

c) dojazdy, miejsca parkingowe, zieleń urządzona,

d) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) z zastrzeżeniem lit. b oraz § 6 ust. 11 pkt 2 konieczność dostosowania kształtu dachów dla nowych budynków, do formy dachów budynków mieszkaniowych bądź usługowych istniejących na sąsiedniej działce, bądź w przypadku, gdy sąsiednie działki są niezabudowane lub kształty dachów budynków na sąsiednich działkach różnią się, pozostawia się dowolność wyboru kształtu dachu nowego budynku,

b) w przypadku realizacji dachów spadzistych konieczność stosowania kątów spadku połaci dachowych 20°÷45° oraz 20°÷75° w przypadku realizacji dachu mansardowego,

c) maksymalna intensywność zabudowy:

- dla terenu o symbolu **D6MU** – 1,0,

- dla pozostałych terenów o symbolu **MU** – 0,6,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,2,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- dla terenu o symbolu **D6MU** – 80%,

- dla pozostałych terenów o symbolu **MU** – 70%,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- dla terenu o symbolu **D6MU** – 15%,

- dla pozostałych terenów o symbolu **MU** – 25%,

g) z zastrzeżeniem § 6 ust. 11 pkt 1 maksymalna wysokość budynków:

- dla terenu o symbolu **D6MU** – 15,0,

- dla pozostałych terenów o symbolu **MU** – 12,0,

h) maksymalna wysokość budowli – 15,0 m,

i) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 6,0 m,

j) gabaryty obiektów - maksymalna powierzchnia zabudowy – 200,0 m^2.

§ 16. Tereny zabudowy usługowej

Dla zbiorów terenów o symbolach **U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa,

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) mieszkania funkcyjne, pod warunkiem, że prowadzona działalność gospodarcza w granicach działki nie powoduje uciążliwości wykluczającej lokalizację obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,

b) garaże i miejsca parkingowe dla samochodów,

c) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,

d) zieleń parkowa, obiekty i urządzenia małej architektury,

e) dojazdy, place, chodniki,

f) z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 lit. c i e oraz § 6 ust. 3 pkt 1 stałe i tymczasowe urządzenia reklamowe,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) z zastrzeżeniem lit. b oraz § 6 ust. 11 pkt 2 i 3 konieczność dostosowania kształtu dachów dla nowych budynków, do formy dachów zabudowy usługowej istniejącej na sąsiedniej działce, bądź w przypadku, gdy sąsiednia działka nie jest zabudowana zabudową usługową lub kształty dachów zabudowy usługowej na sąsiednich działkach różnią się, pozostawia się dowolność wyboru kształtu dachu nowego budynku,

b) w przypadku realizacji dachów spadzistych konieczność stosowania kątów spadku połaci dachowych 20°÷45° oraz 20°÷75° w przypadku realizacji dachu mansardowego,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- na terenach o symbolach **D4U** i **D5U** – 70%,

- na terenie o symbolu **D2U** – 50%,

- na terenie o symbolu **D10U** i **D11U** – 40%,

- na pozostałych terenach o symbolach **U** – 80%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- na terenach o symbolach **D4U** i **D5U** – 25%,

- na terenie o symbolu **D2U** – 40%,

- na terenie o symbolu **D10U** i **D11U** – 50%,

- na pozostałych terenach o symbolach **U** – 15%,

e) maksymalna intensywność zabudowy:

- na terenach o symbolach **D4U** i **D5U** – 0,6,

- na terenach o symbolach **D2U** – 0,4,

- na terenie o symbolu **D10U** i **D11U** – 0,3,

- na pozostałych terenach o symbolach **U** – 1,0,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

g) z zastrzeżeniem § 6 ust. 11 pkt 1 maksymalna wysokość:

- budynków na terenach o symbolach **D4U** i **D5U** – 12,5 m,

- budynków na terenach o symbolach **D2U, D10U** i **D11U** – 10,5 m,

- budynków na pozostałych terenach – 15,0 m,

- budowli – 15,0 m,

- obiektów małej architektury – 6,0 m,

h) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 1200,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 60,0 m.

§ 17. Tereny sportu i rekreacji

Dla terenu o symbolu **US** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa sportowo-rekreacyjna,

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) mieszkania funkcyjne,

b) budynki usługowe uzupełniające zabudowę sportowo-rekreacyjną z usługami handlowymi, gastronomicznymi, hotelowymi i pensjonatami,

c) zieleń parkowa, obiekty i urządzenia małej architektury,

d) miejsca parkingowe, garaże dla samochodów osobowych i sprzętu sportowo-rekreacyjnego oraz obsługi terenów,

e) dojazdy, place, chodniki,

f) obiekty tymczasowe związane z organizacją imprez sportowo-rekreacyjnych,

g) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) dopuszcza się realizację:

- dachów płaskich,

- dachów spadzistych o kątach spadku połaci dachowych 20°÷45° oraz 20°÷75° w przypadku realizacji dachu mansardowego,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%, przy czym powierzchnia zabudowy obiektami kubaturowymi nie może przekroczyć 50% powierzchni w ramach poszczególnych inwestycji,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

f) maksymalna wysokość:

- budynków i budowli – 15,0 m,

- obiektów małej architektury – 6,0 m,

g) gabaryty obiektów – maksymalna szerokość elewacji frontowej – 60,0 m.

§ 18. Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych

Dla zbiorów terenów o symbolach **RU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych,

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) bazy i garaże dla sprzętu rolniczego,

b) magazyny i składy artykułów rolnych i do produkcji rolnej,

c) obiekty inwentarskie, chlewnie, stajnie, pod warunkiem, że ich uciążliwość nie będzie obejmowała terenów przeznaczonych w planie dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej,

d) zabudowa zagrodowa i agroturystyczna, pod warunkiem, że prowadzona działalność gospodarcza w granicach działki nie powoduje uciążliwości wykluczającej lokalizację obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,

e) drogi, place, chodniki,

f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

g) elektrownie solarne,

h) istniejące i planowane dojazdy do nieruchomości,

i) ścieżki rowerowe,

j) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- na terenie o symbolu **D7RU** – 10,5 m,
- na pozostałych terenach – 10,5 m, przy czym w przypadku uzasadnionym potrzebami, wynikającymi z technologii prowadzonej produkcji – 15,0 m,

b) dopuszcza się realizację:
- dachów płaskich,
- dachów spadzistych o kątach spadku połaci dachowych 20°÷45° oraz 20°÷75° w przypadku realizacji dachu mansardowego,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- 60% na terenach zabudowy trwale związanej z gruntem,
- 80% w przypadku budowy elektrowni solarnej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%,

e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

g) gabaryty obiektów:
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 3000,0 m^2,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 35,0 m.

§ 19. Tereny rolnicze

Dla zbiorów terenów o symbolach **R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) pola uprawne,
   b) drogi polne,
2) przeznaczenia dopuszczalne:
   a) dojazdy do nieruchomości,
   b) ścieżki spacerowe,
   c) ścieżki rowerowe w ramach istniejących dróg polnych i gospodarczych,
   d) zadrzewienia śródpolne oraz aleje wzdłuż dróg gospodarczych,
   e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
3) możliwość nadbudowy i przebudowy oraz wymiany kubatury istniejących budynków o maksymalnie 50% powierzchni zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu i do wysokości maksymalnie 10,5 m, przy zachowaniu istniejącego w dniu uchwalenia planu kształtu dachu.

§ 20. Tereny lasów

Z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 dla zbiorów terenów o symbolach **ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – lasy,
2) przeznaczenia dopuszczalne:
   a) obiekty i urządzenia turystyczne oraz parkingi leśne dopuszczone w przepisach dotyczących lasów,
   b) ścieżki rowerowe,
   c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w przypadkach braku innych możliwości ich realizacji,
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) z zastrzeżeniem lit. b maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,

b) możliwość nadbudowy i przebudowy oraz wymiany kubatury istniejących budynków o maksymalnie 50% powierzchni zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu i do wysokości maksymalnie 10,5 m, przy zachowaniu istniejącego w dniu uchwalenia planu kształtu dachu.

§ 21. Tereny zalesień

Dla zbiorów terenów o symbolach **ZR**, ustala się:

1) z zastrzeżeniem pkt 4 przeznaczenie podstawowe – zalesienia, oraz istniejące enklawy leśne i zadrzewienia,

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) dojazdy do nieruchomości,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) obiekty i urządzenia turystyczne oraz parkingi leśne dopuszczone w przepisach dotyczących lasów,

d) ścieżki rowerowe,

e) rolnicze użytkowanie terenu,

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) z zastrzeżeniem lit. b maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,

b) możliwość nadbudowy i przebudowy oraz wymiany kubatury istniejących budynków o maksymalnie 50% powierzchni zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu i do wysokości maksymalnie 10,5 m przy zachowaniu istniejącego w dniu uchwalenia planu kształtu dachu,

4) w przypadku gruntów użytkowanych rolniczo ustala się możliwość zachowania ich dotychczasowego przeznaczenia jako przeznaczenia podstawowego.

§ 22. Tereny łąk i pastwisk

Z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 dla zbiorów terenów o symbolach **ZŁ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - łąki i pastwiska,

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) dojazdy do nieruchomości,

b) ścieżki rowerowe i spacerowe,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

d) cieki wodne, stawy,

e) rekreacyjno-sportowe użytkowanie terenów bez zabudowy.

§ 23. Tereny cmentarzy

Dla zbiorów terenów o symbolach **ZC** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz,

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) kaplice cmentarne, domy przedpogrzebowe,

b) obiekty usługowe związane z funkcjonowaniem cmentarza,

c) parkingi dla samochodów osobowych, drogi wewnętrzne, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,

d) obiekty i urządzenia małej architektury,

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację:

- dachów płaskich,

- dachów spadzistych o kątach spadku połaci dachowych 20°÷45°,

b) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy, przy czym wysokość zabudowy nie może być większa niż 10,0 m, za wyjątkiem obiektów sakralnych dla których dopuszcza się możliwość zwiększenia wysokości do 16,0 m,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% wyłącznie poza powierzchnią pól grzebalnych,

d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% całej powierzchni wydzielonej na rysunku planu i oznaczonej symbolem **ZC**,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy lokalizowanej wyłącznie poza powierzchnią pól grzebalnych – 0,1,

f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy poza powierzchnią pól grzebalnych - 0,01,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 120,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 12,0 m.

§ 24. Tereny wód powierzchniowych

Dla zbiorów terenów o symbolach **WS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe,

2) przeznaczenia dopuszczalne – urządzenia wodne oraz wszelkie urządzenia zmierzające do zachowania spływu, poprawy czystości oraz zwiększenia dotychczasowej retencji wód.

§ 25. Tereny komunikacji drogowej

Z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 dla zbiorów terenów o symbolach **KDZ, KDL, KDD, KDX, KDW** ustala się:

1) przeznaczanie podstawowe – drogi,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) chodniki, ścieżki rowerowe, elementy małej architektury,

c) szpalery drzew niskopiennych w rejonach niekolidujących z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem podziemnym,

d) przystanki autobusowe,

3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych poza przystankami autobusowymi,

4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) ścieżki rowerowe należy realizować o szerokości : jednokierunkowe minimum 1,5 m; dwukierunkowe minimum 2,0 m,

b) skrzyżowania ścieżek rowerowych z drogami należy wykonać, jako pasy wydzielone przy przejściach dla pieszych,

§ 26. Tereny komunikacji kolejowej

1. Dla terenów o symbolach **KK** ustala się:

1) przeznaczanie podstawowe:

a) linie i bocznice kolejowe,

b) obiekty i budynki kolejowe,

c) kolejowa infrastruktura techniczna

2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem komunikacji kolejowej.

2. W granicach terenów komunikacji kolejowej obowiązują przepisy odrębne wynikające z ustawy o transporcie kolejowym.

Rozdział 4.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DLA NIEKTÓRYCH TERENÓW

§ 27. 1. W przypadku budynków i ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie dopuszcza się możliwość ich rozbudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

2. Przy lokalizacji nowych budynków należy uwzględnić zgodnie z przepisami odrębnymi strefę sanitarną od cmentarza pokazaną orientacyjnie na rysunku planu, poprzez wykluczenie na obszarze objętym tą strefą możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.

Rozdział 5.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 28. Dla terenów objętych planem ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 29. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Żarki.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Żarki.

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

Uzasadnienie

Sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki, dla obszaru sołectw Ostrów i Przybynów nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki przyjętego uchwałą Nr XI/70/2011 Rady Miejskiej w Żarkach w dniu 7 września 2011 r.

Plan jest ustaleniem rodzaju przeznaczeń terenów i zasad ich zagospodarowania zgodnych z kierunkami rozwoju Gminy Żarki oraz wytycznymi studium do planów miejscowych.

W planie dla sołectw Ostrów i Przybynów ustalono przeznaczenia terenów dla:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy agroturystycznej,
- zabudowy letniskowej,
- zabudowy usługowej,
- sportu i rekreacji,
- obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych,
- rolnicze,
- lasów,
- zalesień,
- łąk i pastwisk,
- cmentarzy,
- wód powierzchniowych ,
- komunikacji drogowej,
- komunikacji kolejowej.

W ustaleniu przeznaczeń terenów oraz zasad ich zagospodarowania uwzględniono również następujące ustalenia ogólne studium:

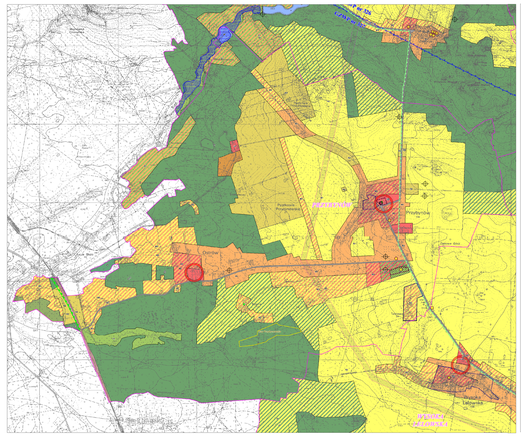
- ustalenie II.3. o treści: „Na obszarze wszystkich jednostek urbanistycznych, przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dopuszcza się etapowanie wyznaczania terenów pod zabudowę”.
- ustalenie II.4. o treści: „W przypadkach sporządzania zmian obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, w których ustalono inne przeznaczenia terenów niż określono to w niniejszym studium – dopuszcza się możliwość utrzymania ustaleń tych planów miejscowych”.

W wydzielaniu linii rozgraniczających dla istniejących dróg i ciągów pieszo-jezdnych kierowano się ich aktualnym wydzieleniem geodezyjnym, oraz stanem zagospodarowania, w celu przeciwdziałania wykupom terenów przez Gminę Żarki i wypłacania odszkodowań za przebudowę i zmianę istniejących ogrodzeń nieruchomości i likwidacji istniejącej zabudowy.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻARKI DLA OBSZARU SOŁECTW OSTRÓW I PRZYBYNÓW

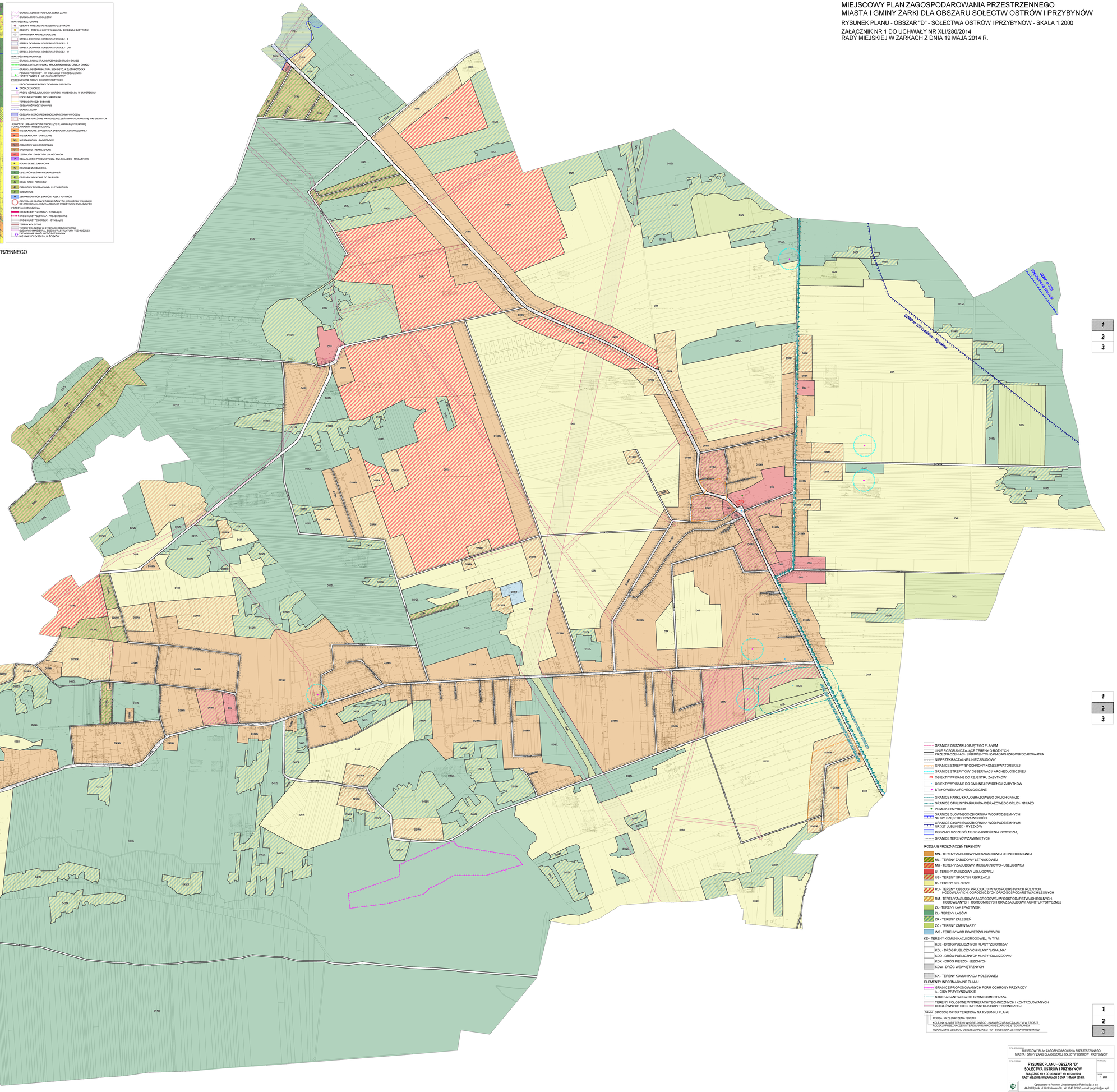
RYSUNEK PLANU - OBSZAR "D" - SOŁECTWA OSTRÓW I PRZYBYNÓW - SKALA 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLI/280/2014
RADY MIEJSKIEJ W ŻARKACH Z DNIA 19 MAJA 2014 R.



GRANICE OPRACOWANIA PLANU NA TLE RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻARKI - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - SKALA 1:10000

GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY ŻARKI
GRANICA MIASTA I SOŁECTW
WARTOŚCI KULTUROWE
OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
OBIEKTY I ZESPOŁY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - B
STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - Ē
STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - OW
STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - W
WARTOŚCI PRZYRODNICZE
GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO ORLICH GNIAZD
GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO ORLICH GNIAZD
GRANICA OBSZARU NATURA 2000 OSTOJA ZLOTOPOTOKA
POMNIKI PRZYRODY - NR WG TABELI W ROZDZIALE NR 3 TEKSTU "CZĘŚĆ B - USTALENIA STUDIUM"
PROPONOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY
PROPONOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY
ŹRÓDŁO ZABORZE
PROFIL GÓRNICZA/RUSKICH WAPIENI, KAMIENIOŁOM W JAWORZNIKU
UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN
TEREN GÓRNICZY ZABORZE
OBSZAR GÓRNICZY ZABORZE
GRANICA GZWP
OBSZARY BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH
JEDNOSTKI URBANISTYCZNE TWORZĄCE PLANOWANĄ STRUKTURĘ FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNĄ
MZ - MIESZKANIOWE Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
MU - MIESZKANIOWO - USŁUGOWE
MJ - MIESZKANIOWO - ZAGRODOWE
MWJ - ZABUDOWY WIELORODZINNEJ
UT - SPORTOWO - REKREACYJNE
UKZ - ZESPOŁÓW I OBIEKTÓW USŁUGOWYCH
P - DZIAŁALNOŚCI PRODUKCYJNEJ, BAZ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
RJ - ROLNICZE BEZ ZABUDOWY
RZ - ROLNICZE Z ZABUDOWĄ
LZ - OBSZARÓW LEŚNYCH I ZADRZEWIEŃ
ZS - OBSZARY WYŁĄCZONE DO ZALESIEŃ
ZJ - DOLIN RZEK I POTOKÓW
ZJ - ZABUDOWY REKREACYJNEJ I LETNISKOWEJ
ZC - CMENTARZE
W - ZBIORNIKÓW WÓD, STAWÓW, RZEK I POTOKÓW
CENTRALNE REJONY POSZCZEGÓLNYCH JEDNOSTEK WYŁĄCZONE DO ZAGOSPODAROWANIA I KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
POZOSTAŁE OZNACZENIA
DROGI KLASY "DŁOWNA" - ISTNIEJĄCE
DROGI KLASY "DŁOWNA" - PROJEKTOWANE
DROGI KLASY "ZBIORCZA" - ISTNIEJĄCE
TERENY KOLEJOWE
TERENY KOLEJOWE W STREFACH OCHRONY PRZED ZŁOWYCH MAGISTRAL ŚWIO INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
ZNACHOWANIE I MOŻLIWOŚĆ ROZBUDOWY WIEJSKIEJ I DOJAZDOWYCH



0 400,6
metry

1
2
3

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
GRANICE STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
GRANICE STREFY "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
GRANICE PARKU KRAJOBRAZOWEGO ORLICH GNIAZD
GRANICE OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO ORLICH GNIAZD
POMNIK PRZYRODY
GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 326 CZĘSTOCHOWA WSCHÓD
GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 327 LUBLINIEC - MYSZKÓW
OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

RODZAJE PRZEZNACZEŃ TERENÓW
MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
ML - TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
US - TERENY SPORTU I REKREACJI
R - TERENY ROLNICZE
RU - TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH ORAZ GOSPODARSTWACH LEŚNYCH
RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH ORAZ ZABUDOWY AGROTURYSTYCZNEJ
ZŁ - TERENY ŁĄK I PASTWISK
ZL - TERENY LASÓW
ZR - TERENY ZALESIEŃ
ZC - TERENY CMENTARZY
WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
KD - TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ, W TYM:
KDZ - DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "ZBIORCZA"
KDL - DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "LOKALNA"
KDD - DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "DOJAZDOWA"
KDX - DRÓG PIESZO - JEZDNYCH
KDW - DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KK - TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU
GRANICE PROPONOWANYCH FORM OCHRONY PRZYRODY
A - CISY PRZYBYNOWSKIE
STREFA SANITARNA OD GRANIC CMENTARZA
TERENY POŁOŻONE W STREFACH TECHNICZNYCH I KONTROLOWANYCH OD GŁÓWNYCH SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
D4MN SPOSÓB OPISU TERENÓW NA RYSUNKU PLANU
RODZAJ PRZEZNACZENIA TERENU
KOLEJNY NUMER TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI W ZBIORZE
RODZAJU PRZEZNACZENIA TERENU W RAMACH OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
OZNACZENIE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM - "D" - SOŁECTWA OSTRÓW I PRZYBYNÓW

1
2
3

TYTUŁ OPRACOWANIA	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻARKI DLA OBSZARU SOŁECTW OSTRÓW I PRZYBYNÓW
TYTUŁ RYSUNKU	**RYSUNEK PLANU - OBSZAR "D" SOŁECTWA OSTRÓW I PRZYBYNÓW** ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLI/280/2014 RADY MIEJSKIEJ W ŻARKACH Z DNIA 19 MAJA 2014 R.
NR RYSUNKU	
SKALA	1 : 2000

Opracowanie w Pracowni Urbanistycznej w Rybniku Sp. z o.o.
44-200 Rybnik, ul.Rolniczakowa 30, tel. 32 42 32 052, e-mail: purybnik@gu.x.pl

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLI/280/2014

Rady Miejskiej w Żarkach

z dnia 19 maja 2014 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki, dla obszaru sołectw Ostrów i Przybynów

LP.	NR UWAGI	DATA WPŁYWU UWAGI	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU MIEJSCOWEGOPLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIĘCIA RADY MIEJSKIEJ W ŻARKACH W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	**1**	7.03. 2014 r.	Wnioskuje o zmianę przeznaczenia działek na zabudowę mieszkaniowo – zagrodową zgodnie z zapisami obowiązującego studium	87, 88	RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy agroturystycznej		●	W projekcie planu uwzględniono możliwość zabudowy zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
2	**2**	20.02. 2014 r.	Prosi o zmianę funkcji zagrodowej na mieszkaniową jednorodzinną	189	RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy agroturystycznej		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż naruszałoby to ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
3	**3**	7.03. 2014 r.	Prosi o przekształcenie działek pod zabudowę rekreacyjną zgodnie z obowiązującym studium	1447/7, 1448/4	ZL - tereny lasów		●	Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego we wnioskowanym, rejonie nie przewiduje się rozwoju zabudowy letniskowej na obecnym etapie rozwoju sołectwa, istnieje możliwość zachowania budynków istniejących
4	**5**	3.03. 2014 r.	Pyta o możliwość przekształcenia działki na rekreacyjną i czy e-mail może być traktowany, jako wniosek o dokonanie takiego przekształcenia	226/1	ZL - tereny lasów		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż naruszałoby to ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
5	**6**	19.03. 2014 r.	Wnioskuje o zabudowę mieszkalną	32/4	RU - tereny obsługi produkcji w gospodrstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych, RM - tereny zabudowy		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż naruszałoby to ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań

					zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy agroturystycznej, MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej			i kierunków zagospodarowania przestrzennego
6	**7**	19.02. 2014 r.	Wnioskuje o przeznaczenie części działki pod zabudowę letniskową zgodnie z obowiązującym studium	1475	ZL - tereny lasów		●	Zgodnie z zapisami studium we wnioskowanym rejonie nie przewiduje się rozwoju zabudowy letniskowej na obecnym etapie rozwoju sołectwa
7	**11**	20.03. 2014 r.	Wnioskuje o przekształcenie działki w całości pod zabudowę jednorodzinną	496	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ZR - tereny zalesień		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż naruszałoby to ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
8	**12**	20.03. 2014 r.	Wnioskuje o przekształcenie działki pod zabudowę jednorodzinną	602	ZL - tereny lasów		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż naruszałoby to ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
9	**13**	12.03. 2014 r.	Wnioskuje o przekształcenie działki leśnej na rekreacyjną	226/1	ZL - tereny lasów		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż naruszałoby to ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
10	**14**	18.03. 2014 r.	Prosi o przekwalifikowanie działki z terenu zabudowy zagrodowej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	928/6	RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy agroturystycznej		●	Tylko część działki włączono do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
11	**15**	12.03. 2014 r.	Wnioskuje o przeznaczenie działek pod zabudowę letniskową	1448/5, 1447/8	ZL - tereny lasów		●	Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego we wnioskowanym, rejonie nie przewiduje się rozwoju zabudowy letniskowej na obecnym etapie rozwoju sołectwa, istnieje możliwość zachowania budynków istniejących
12	**16**	13.03. 2014 r.	Wnosi o przekwalifikowanie działek na rekreacyjne	1362/1, 1362/2	ZL - tereny lasów		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż naruszałoby to ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
13	**17**	13.03.	Zwraca się	568	ZL - tereny lasów,		●	Uwaga nie została

		2014 r.	z prośbą o zmianę przeznaczenia działki z zabudowyzagrodowej na mieszkaniową jednorodzinną		R - tereny rolnicze, RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy agroturystycznej			uwzględniona w projekcie planu, gdyż naruszałoby to ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
14	**18**	18.03. 2014 r.	Prosi o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	5	RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy agroturystycznej, RU -tereny obsługi produkcji w gospodrstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż naruszałoby to ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
15	**22/1**	31.03. 2014 r.	Prosi o przekształcenie działki z rolnej na budowlaną - pod zabudowę mieszkaniową	163	RU - tereny obsługi produkcji w gospodrstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż naruszałoby to ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
16	**22/2**	31.03. 2014 r.	Prosi o przekształcenie działki z rolnej na budowlaną - pod zabudowę mieszkaniową	164	ML - tereny zabudowy letniskowej		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż naruszałoby to ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
17	**24**	31.03. 2014 r.	Prosi o przekształcenie działki rolnej na budowlaną – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	175	RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy agroturystycznej		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż naruszałoby to ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
18	**25**	31.03. 2014 r.	Prosi o przekwalifikowa nie działki przeznaczonej pod zalesienie na teren do zabudowy, zniesienie oznaczenia lasu z terenu działki oraz regulację drogi która przechodzi przez teren działki	3645/8	ZR - tereny zalesień, ZL - tereny lasów		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż naruszałoby to ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
19	**26**	28.03. 2014 r.	Wnosi o zmianę umiejscowienia drogi prowadzacej przez teren działki i przeznaczenie działki na działkę dopuszczoną do zabudowy	3644/1, 3644/4, 3644/9	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ZR - tereny zalesień, KDD - dróg publicznych klasy "dojazdowa"		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż naruszałoby to ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
20	**27**	28.03. 2014 r.	Wnosi o zmianę przeznaczenia działki na dopuszczoną do zabudowy	336	ZR - tereny zalesień		●	Na obecnym etapie rozwoju sołectwa wnioskowana działka nie jest przewidziana do zabudowy w celu przeciwdzialania jej zozpraszaniu

21	**29/2**	28.03. 2014 r	Wnioskuje o zakwalifikowanie działek w całości jako działki o przeznaczeniu pod budownictwo rekreacyjno-wypoczynkowe i jednorodzinne	1578/1	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ZR - tereny zalesień, ZL - tereny lasów		●	Tylko na części wnioskowanego terenu zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – uwzględniono możliwość zabudowy
22	**31**	31.03. 2014 r.	Prosi o zmianę w projekcie planu na działki letniskowe	421/22, 421/2, 421/24, 421/25	R - tereny rolnicze		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż naruszałoby to ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
23	**33**	31.03. 2014 r.	Prosi o powiększenie terenu przeznaczonaego pod zabudowę rolniczą na terenie działek od strony drogi - działka nr 56	89, 90	R - tereny rolnicze, ZL - tereny lasów		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż naruszałoby to ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
24	**34**	31.03. 2014 r.	Prosi o ponowne rozpatrzenie możliwości przekształcenia działek z rolnych na budowlane lub rekreacyjne	421/12, 421/26	R - tereny rolnicze		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż naruszałoby to ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
25	**35**	31.03. 2014 r.	Prosi o ponowne rozpatrzenie możliwości przekształcenia działek z rolnych na budowlane lub letniskowe	421/14, 421/27	R - tereny rolnicze		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż naruszałoby to ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
26	**36**	31.03. 2014 r.	Prosi o ponowne rozpatrzenie możliwości przekształcenia działki z rolnej na budowlaną lub letniskową	421/16	R - tereny rolnicze		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż naruszałoby to ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
27	**37**	31.03. 2014 r.	Prosi o ponowne rozpatrzenie możliwości przekształcenia działki z rolnej na budowlaną lub letniskową	421/15	R - tereny rolnicze		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu, gdyż naruszałoby to ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
28	**39**	27.03. 2014	Wnosi aby część działki przeznaczyć chociaż na głębokość 100 m pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie ze obowiązującym studium uwarunkowań	4085/2	ZL - tereny lasów		●	Zgodnie ze studium na obecnym etapie rozwoju sołectwa nie przewiduje się możliwości zabudowy wnioskowanej działki

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLI/280/2014

Rady Miejskiej w Żarkach

z dnia 19 maja 2014 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki, dla obszaru sołectwa Ostrów i Przybynów uwzględnia zadania inwestycyjne, należące do zadań własnych gminy.

Nakłady na budowę dróg publicznych oraz sieci wodociągowej wg prognozy kształtować się będą na poziomie ok. 4 634 513 zł. Z kolei konieczność wykup gruntów pod budowę dróg szacuje się na poziomie ok. 686 400 zł.

Oprócz wyżej wymienionych wydatków uchwalenie planu wygeneruje także dochody budżetowe. Docelowo wpływy z tytułu podatku od nieruchomości z nowoprojektowanych terenów mieszkaniowo – usługowych, usługowych, mieszkaniowych, letniskowych i produkcyjnych mogą wynieść ok. 1 067 907 zł. rocznie, zwiększając tym samym dochody własne gminy. Ponadto dochody powiększają także prognozowane wpływy do budżetu z tytułu renty planistycznej w wysokości ok. 560 880 zł.

W celu sfinansowania kosztów budowy dróg publicznych oraz sieci wodociągowej niezbędne może okazać się posiłkowanie zewnętrznymi źródłami finansowania. Jednostki samorządu terytorialnego mogą ubiegać się o dofinansowanie ze środków UE na budowę lub modernizację infrastruktury drogowej. Wsparcie na ten cel jest przyznawane w ramach Regionalnych Programów realizowanych na poziomie województw. W ten sposób można sfinansować choć w części nakłady związane z realizacją postanowień planu.