Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Żyrowa.

Opols.2009.76.1154 z dnia 2009.09.21
Status: Akt obowiązujący
Wersja od: 21 września 2009r.

Wejście w życie:
22 października 2009 r.

Uwagi:
Zmienia: uchwała Nr XXXVI/243/97 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z 2.04.1997 r.
Uwagi:
Zmienia: uchwała Nr XXXVI/243/97 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z 2.04.1997 r.

UCHWAŁA Nr XL/277/09
RADY MIEJSKIEJ W ZDZIESZOWICACH

z dnia 30 lipca 2009 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Żyrowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Zdzieszowicach Nr XVI/120/07 z dnia 18 grudnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Żyrowa, po stwierdzeniu zgodności ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zdzieszowice, Rada Miejska w Zdzieszowicach uchwala, co następuje:

Dział I
Ustalenia ogólne

§ 1.

1.Uchwala się zmianę miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Żyrowa.
2.Integralną częścią zmiany miejscowego planu zagospodarowania są następujące załączniki:

1) załącznik graficzny nr 1 - rysunek planu - skala 1:1000, (obejmujący działkę nr 26/1);

2) załącznik graficzny nr 2 - rysunek planu - skala 1:1000, (obejmujący działki nr 306, 320);

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

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

1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;

2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikami graficznymi, o których mowa w § 1 ust. 2;

4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i liczbowym;

5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie wyznaczone do lokalizacji w danym terenie;

6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków;

7) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niewymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni działki. Przez powierzchnie ogólną zabudowy rozumie się powierzchnię budynku po obrysie pomnożoną przez liczbę kondygnacji budynku;

9) **powierzchni użytkowej budynku** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku.

§ 3.

1. Obowiązującymi oznaczeniami na rysunku planu są:

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

2) oznaczenia literowe i liczbowe określające przeznaczenia terenu;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia niewymienione w ust. 1 są informacyjne lub sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

Dział II
Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 4.

1.Kształtowanie zabudowy musi uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa.

2.Dopuszcza się dokonywania nowych podziałów geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości oraz spełnienia warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3.Dopuszcza się lokalizację nieograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam oraz obiektów małej architektury.

4.Poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, w tym na granicy działki, dopuszcza się lokalizacji pojedynczych obiektów małej architektury i infrastruktury.

5.W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia wodę do celów przeciwpożarowych dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2
Zasady ochrony środowiska, przyrody

§ 5.

1.W obszarze opracowania ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych, zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku występowania ww. zagrożeń na terenach częściowo utwardzonych lub nieutwardzonych ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo - wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.

2.Dla terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolem MN obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określone przepisami odrębnymi.

3.Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntu i wód gruntowych.

4.Obowiązuje zachowanie pasa terenu o szerokości co najmniej 3 m wzdłuż górnej krawędzi rowów melioracyjnych i cieków wodnych.

5.Dopuszcza się zarurowanie lub przełożenie rowów melioracyjnych kolidujących z planowanym zainwestowaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6.Ustala się na obszarze opracowania planu zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej.

7.Usługi prowadzone w ramach budynku mieszkalnego nie mogą powodować uciążliwości dla mieszkańców.

8.Uciążliwości usług i produkcji prowadzonych na działkach wydzielonych nie mogą przekroczyć norm na granicy działki, na której są prowadzone.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 6.

1.Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywa się z istniejących dróg publicznych bezpośrednio przyległych do granic opracowania planu oraz z nowo planowanych dróg, dla których ustala się:

1) dla dróg oznaczonych symbolami od **1KDD do 2KDD** ustala się:
   a) przeznaczenie: tereny dróg publicznych o parametrach ulicy dojazdowej,
   b) szerokość jezdni minimalna 10 m,
   c) linie zabudowy określa rysunek planu,
   d) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
   e) wody opadowe i roztopowe z terenu drogi należy ująć i odprowadzić poprzez zamknięty system kanalizacji, a następnie podczyścić do stanu wymaganego obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2.Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

1) lokale mieszkalne - 2 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
2) biura - 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej;
3) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej;
4) restauracje, kawiarnie -1 miejsce postojowe na 20 m^2 powierzchni użytkowej.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

§ 7.

1.Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

1) docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, poza przyłączami do poszczególnych obiektów mogą przebiegać w liniach rozgraniczających dróg i ulic, w uzgodnieniu z zarządcami dróg, dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci;
2) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci.

2.W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) doprowadzenie wody z wiejskiej sieci wodociągowej;
2) warunki doprowadzenia wody należy uzgodnić z zarządcą sieci.

3.W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

1) docelowo odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;

2) do czasu realizacji sieci odprowadzającej ścieki do systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w indywidualnych, szczelnych, atestowanych, bezodpływowych zbiornikach, zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów, z systematycznym wywozem ścieków do punktu zlewnego gminnej oczyszczalni ścieków, na warunkach uzgodnionych z zarządcą oczyszczalni lub stosowanie oczyszczalni przydomowych.

4.W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

1) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie;

2) w przypadku uszkodzenia sieci drenarskiej inwestor zobowiązany jest do jej naprawy na koszt własny, pod nadzorem uprawnionego specjalisty;

3) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi dla środowiska należy utwardzić i skanalizować a substancje szkodliwe zneutralizować na terenie własnym;

4) miejsce i sposób odprowadzenia wód opadowych należy uzgodnić z właściwymi organami.

5.W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) dostawę energii elektrycznej z istniejącej sieci niskiego i średniego napięcia, lub w przypadku znacznego zapotrzebowania na moc i energię elektryczną z nowych stacji transformatorowych;

2) na całym obszarze opracowania dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych na działkach inwestorów, oraz lokalizowanie stacji transformatorowych wraz z drogami dojazdowymi;

3) wszelkie inwestycje związane ze wzrostem zapotrzebowania w energię elektryczną należy realizować na podstawie indywidualnych umów z dysponentem sieci, zawieranych na wniosek zainteresowanych inwestorów;

4) do istniejących oraz nowo projektowanych urządzeń elektroenergetycznych należy zapewnić możliwość dojazdu oraz swobodnego dostępu dla ich zarządcy w celu sprawowania nadzoru technicznego, remontu lub przebudowy;

5) przyłącza należy wykonać zgodnie z technicznymi warunkami podanymi przez dysponenta sieci.

6.W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się budowę sieci gazowej na ww. obszarze, w oparciu o obowiązujące prawo energetyczne, jeżeli istnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego, zgodnie z opracowanym przez przedsiębiorstwo energetyczne planem rozwoju;

2) realizacja sieci gazowej możliwa jest po stwierdzeniu opłacalności inwestowania oraz wymaga uzyskania od dostawcy gazu uzyskania warunków technicznych i spełnienia przepisów odrębnych;

3) dla gazociągu wysokiego ciśnienia ustala się strefę kontrolowaną, zgodnie z rysunkiem planu wyłączoną z zabudowy;

4) od osi gazociągu należy zachować ponadto odległości podstawowe od obiektów terenowych zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

7.W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych kotłowni na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem stosowania paliw ekologicznych oraz urządzeń technicznych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń środowiska.

8.W zakresie telekomunikacji ustala się lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych, w porozumieniu z operatorami sieci.

9.W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

1) obowiązuje segregacja odpadów stałych;

2) wywóz odpadów na gminne składowisko na podstawie umów cywilno - prawnych zawieranych przez właścicieli posesji, zgodnie z zasadami obowiązującymi w Gminie.

Rozdział 5
Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8.

1.Ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych podlegają obiekty i obszary zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków.

2.Ustala się ochronę konserwatorską:

1) obiektów zabytkowych ujętych w ewidencji (wykazie) zabytków nieruchomych;

2) zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

3.Dla stanowisk archeologicznych ustala się wymóg uzyskania pozwolenia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie prac ziemnych i przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową w przypadku lokalizacji inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

4.Ustala się ochronę stanowiska archeologicznego nr 21, oznaczonego na rysunku planu.

Rozdział 6
Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

§ 9. Na obszarze położonym na terenie obszaru Natura 2000 "Góra Świętej Anny" w granicach określonych na rysunku planu, załącznik nr 1, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności:

1) wznoszenia obiektów uciążliwych powodujących pogarszanie się stanu środowiska;

2) wprowadzania zmian stosunków wodnych, niekorzystnych dla ekosystemu;

3) utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;

4) poboru kruszywa i eksploatacji odkrywkowej;

5) dokonywania prac ziemnych naruszających w sposób trwały rzeźbę terenu oraz prowadzenia czynności powodujących wzmożenie procesów erozyjnych;

6) prowadzenia ferm hodowli zwierząt;

7) umieszczania tablic ogłoszeniowych bez zgody dyrektora Parku.

2.Na obszarze objętym planem, załącznik nr 2, nie znajdującym się w granicach obszaru Natura 2000 "Góra Świętej Anny", znajduje się otulina "Góry Świętej Anny", na terenie której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

3.Na całym terenie opracowania ochronie podlega obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 "Krapkowice - Strzelce Opolskie" o statusie najwyższej ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz poprzez uporządkowanie gospodarki ściekowej.

Rozdział 7
Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

§ 10.

1.Ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej 20 m.

2.Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych w zabudowie:

1) wolnostojącej = 1000 m^2;

2) bliźniaczej = 600 m^2.

3.Dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, niż wymienione powyżej, wytyczane na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne, i w przypadku regulacji sytuacji prawno - własnościowej nieruchomości oraz poprawę funkcjonowania nieruchomości.

4.Dopuszcza się przeprowadzanie procedury scalenia i wtórnego podziału nieruchomości.

Rozdział 8
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 11.

1.Dla terenów oznaczonych symbolami **1 MN, 2 MN**, **3 MN, 4 MN**, **5 MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa garażowa i gospodarcza,

b) zieleń urządzona, tereny sportu i rekreacji,

c) infrastruktura techniczna i komunikacyjna, drogi wewnętrzne,

d) usługi, w tym usługi turystyki, handlu i gastronomi;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość nowo budowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 8 m do okapu dachu,

b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę maksymalnie do 40 % powierzchni działek,

c) ustala się zachowanie minimalnej powierzchnie biologicznie czynnej - 40 %;

d) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych od 30° do 60°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe i mansardowe, w parterowej zabudowie garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,

e) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2.Dla terenu oznaczonego symbolem **1 ZI** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, pod warunkiem nie kolidowania z gazociągiem wysokiego ciśnienia znajdującym się na terenie;

3) ustala się zakaz zabudowy terenu.

3.Dla terenu oznaczonego symbolem: **1 R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolne;

2) dopuszcza się:

a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego,

b) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych i gospodarczych,

c) lokalizację zbiorników wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo - wodne obszarów przyległych, z wyłączeniem strefy ochronnej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia,

d) lokalizowanie zabudowy związanej z produkcją rolniczą, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

Rozdział 9

Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 12. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 15%.

Dział III

Ustalenia końcowe

§ 13.W granicach opracowania planu tracą moc ustalenia uchwały Nr XXXVI/243/97 Rady Miejskiej w Zdzieszowicach z dnia 2 kwietnia 1997 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych obszarów w sołectwach Oleszka - Żyrowa - Jasiona w obrębie Gminy Zdzieszowice.

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Zdzieszowic.

§ 15. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Żyrowa

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Żyrowa

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Żyrowa

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.)

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), stwierdza się, że do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Żyrowa nie zostały złożone uwagi.

ZAŁĄCZNIK Nr 4

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.)

Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych Gminy oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

a) realizujących cele publiczne oraz sprzyjających rozwojowi Gminy,

b) położonych najbliżej istniejącej infrastruktury i o najdogodniejszych finansowo możliwościach jej realizacji,

c) charakteryzujących się wzrostem dynamiki rozwoju i wzrostem zapotrzebowania,

d) dużym istniejącym zapotrzebowaniem.