

**UCHWAŁA NR III/13/2010  
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 16 grudnia 2010 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi  
Mielęcín, gm. Żarów.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLVIII/231/2009 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 09 października 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uchwałą nr LXII/277/2010 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 30 czerwca 2010 roku w sprawie zmiany uchwały nr XLVIII/231/2009 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 09 października 2009 roku, po stwierdzeniu zgodności ustaleń miejscowego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarów, Rada Miejska uchwala, co następuje:

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Mielęcín, gm. Żarów.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr: 1A i 1B w skali 1:1000. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zawarte są w załączniku nr 2 do uchwały. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 nie są ustaleniami planu.

**§ 2.1.** Na terenach objętych planem obowiązują ustalenia dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**):

- a) podstawowe przeznaczenie terenu – istniejąca i projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) możliwa jest przebudowa i rozbudowa istniejącego budynku (załącznik nr 1A, teren oznaczony symbolem 6MN),
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń komunikacji elektronicznej;

2)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**):

- a) podstawowe przeznaczenie terenu – projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa nieuciążliwa,
- b) usługi mogą być realizowane jako wbudowane lub wolnostojące na wydzielonych działkach z zachowaniem warunków wynikających z rysunku planu,
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej oraz ogrodzeń oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń komunikacji elektronicznej;

3)teren zabudowy zagrodowej (oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**)

- a) podstawowe przeznaczenie terenu – projektowana zabudowa zagrodowa składająca się z budynku mieszkalnego oraz budynków i urządzeń gospodarczych związanych z gospodarstwem rolnym,
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej oraz ogrodzeń oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń komunikacji elektronicznej;
- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **Ro** – ogrody przydomowe;
  - 5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KD** – poszerzenie istniejącej drogi gminnej;
  - 6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW** – projektowana ulica wewnętrzna.

## 2. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) projektowana zabudowa winna swoim charakterem nawiązywać do uwarunkowań kulturowych regionu, nie może stwarzać dysonansu z otoczeniem i winna szanować środowisko naturalne, zaleca się stosowanie architektury inspirowanej charakterem zabudowy regionalnej lub dobrej klasy architektury współczesnej;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu;
- 3) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", blachy falistej i trapezowej oraz ogrodzeń z prefabryko-wanych elementów betonowych.

## 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych na rysunku planu symbolem MN) oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla tego rodzaju terenów;
- 2) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;
- 3) uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą przekraczać ustalonych standardów ochrony środowiska wykraczających poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a w przypadku usług wbudowanych nie może wykraczać poza granice lokalu usługowego;
- 4) usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej;
- 5) gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi;
- 6) nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - - w przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prac ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć zabytek, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków przedmiot i miejsce odkrycia zabytku oraz niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli jest to niemożliwe Burmistrza Miasta Żarowa (art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

## 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) niedopuszczalne jest sytuowanie na terenach objętych planem takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem;
- 2) na terenach zabudowy i na terenach komunikacji obsługującej zabudowę wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych, nie związanych z prowadzoną działalnością, zarówno na terenie działki jak i w przyległym pasie drogowym.

## 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów projektowanej zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN**, **MN/U**, ustala się:

- a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w przypadku braku ich oznaczenia na rysunku planu obowiązują odległości określone w przepisach szczególnych. Oznaczona na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dla obiektów gospodarczych (w tym garaży) stanowi ona nieprzekraczalną linię zabudowy. Obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy przechodząca przez lico budynku może zostać przekroczona przez części dodatkowe lub drugorzędne budynku tj. balkony, schody zewnętrzne, zadaszone wejścia do budynku, wykusze, okapy, połącze dachowe, przypory, itp.;
- b) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 50% powierzchni działki budowlanej;
- c) wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dwie kondygnacje naziemne (budynek parterowy z poddaszem mieszkalnym). Możliwe jest częściowe lub całkowite podpiwniczenie budynków;
- d) poziom posadowienia parteru budynków: 0,3 - 0,5 m ponad projektowany poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku;
- e) dachy symetryczne (dotyczy zasadniczej bryły budynku z wyłączeniem części dodatkowych lub drugorzędnych budynku), dwuspadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Wielkość, forma oraz układ lukarn powinny być harmonijnie wpasowane w połacie dachowe. Nachylenie połaci dachowej w granicach od 35° do 45°. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne - matowe, koloru czerwonego lub brązowego;
- f) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodziną minimum 40% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (np. zielen przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze);
- g) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla użytkowników stałych i przebywających czasowo, wliczając w to garaż. Na działkach usługowych liczba miejsc postojowych warunkowana będzie rodzajem usług i powinna być określana indywidualnie;

2) dla terenu projektowanej zabudowy zagrodowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **RM**, ustala się:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- b) dla zabudowy zagrodowej wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe, możliwe jest podpiwniczenie budynków. Obowiązują dachy symetryczne o nachyleniu połaci dachowych nawiązujących do zabudowy regionalnej tj. 35° - 45° dla budynków mieszkalnych. Dla budynków gospodarczych dopuszcza się nachylenie połaci dachowych 15° - 25°, zalecane pokrycie dachu ceramiczne. Budynki gospodarcze mogą być realizowane jako parterowe.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie - - w obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty objęte ochroną zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - - dla terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala przedstawioną na rysunku planu zasadę podziału terenu na działki budowlane. Zasada podziału ma charakter orientacyjny, dopuszcza się jej korektę z zachowaniem następujących kryteriów:

- 1) zapewniony zostanie bezpośredni dostęp do drogi;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 900 m<sup>2</sup> (nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem 6MN na załączniku nr 1A);
- 3) możliwe jest łączenie dwóch sąsiednich działek.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które zgodnie z przepisami o ochronie środowiska mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także instalacji powodujących znaczne zanieczyszczenia poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości oraz inwestycji mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia potencjalnie znacząco oddziałującego na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże ich znaczące oddziaływanie (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej);
- 2) na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na jednej działce budowlanej możliwe jest usytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługę komunikacyjną terenów ustala się istniejącymi drogami gminnymi i powiatowymi oraz projektowaną ulicą wewnętrzną (KDW);

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,

b) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, w okresie przejściowym możliwe rozwiązania lokalne,

c) odprowadzanie ścieków do oczyszczalni przydomowych lub zbiorników bezodpływowych,

d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu.

§ 3. Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenów, o których mowa w § 2, pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 4. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarowa.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Tadeusz Pudlik**

## Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Żarowie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Mielęcín, gm. Żarów. Rada Miejska w Żarowie uchwałą nr XLVIII/231/2009 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 09 października 2009 r. oraz uchwałą nr LXII/277/2010 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 30 czerwca 2010 r. r. zmieniającą uchwałą nr XLVIII/231/2009 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 09 października 2009 r., zobowiązała Burmistrza Miasta Żarowa do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Mielęcín, gm. Żarów. Projekt planu opracowany został zgodnie z wymogami sztuki urbanistycznej oraz obowiązującymi przepisami prawa, jak również uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia przewidziane art.17 ust.6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami) i art. 17 pkt 6 lit. c i pkt 7 lit. c ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), został przekazany Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu zaopiniował projekt planu bez uwag, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny nie zajął stanowiska w terminie 21 dni od udostępnienia projektu planu. Zgodnie z art.24 ust.2 i art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu uważa się za uzgodniony. Na podstawie art. 39 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i art. 17 pkt 10 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym był on również wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 09 września do 29 września 2010r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Żarowie, ul. Zamkowa 2. Dyskusja publiczna odbyła się 24 września 2010r. Natomiast uwagi wnoszone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz do prognozy oddziaływania na środowisko kierowane do Burmistrza Miasta Żarowa można było składać do 13 października 2010r. Do projektu planu i do prognozy oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie jak również w trakcie dyskusji publicznej. Projekt planu jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarów, zatwierdzonym uchwałą nr VI/32/99 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 10 marca 1999r.

Załącznik Nr 1A do Uchwały Nr III/13/2010

Rady Miejskiej w Żarowie

z dnia 16 grudnia 2010 r.

Zalacznik1A.tif

**Załącznik Nr 1A do uchwały nr ..... Rady Miejskiej w Żarowie z dnia .....**

Załącznik Nr 1B do Uchwały Nr III/13/2010

Rady Miejskiej w Żarowie

z dnia 16 grudnia 2010 r.

Zalacznik1B.tif

**Załącznik Nr 1B do uchwały nr ..... Rady Miejskiej w Żarowie z dnia .....**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr III/13/2010

Rady Miejskiej w Żarowie

z dnia 16 grudnia 2010 r.

Zalacznik2.doc

**Załącznik Nr 2 do uchwały nr ..... Rady Miejskiej w Żarowie z dnia .....**