

**UCHWAŁA NR XVII/125/2011  
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 29 grudnia 2011 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej  
jednorodzinnej położonego w obrębie wsi Wierzbna, gmina 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 późniejszymi zmianami), art 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XX/101/2008 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 31 stycznia 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, Rada Miejska w Żarowie uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego w obrębie wsi Wierzbna, gmina Żarów.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. 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. W obszarze objętym planem obowiązują ustalenia dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) R/RM – teren zabudowy zagrodowej,
- 3) ZP – teren zieleni,
- 4) KDW – ulica wewnętrzna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, możliwa jest również lokalizacja na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury i ogrodzeń.
- 2) Dla terenu oznaczonego symbolem R/RM ustala się możliwość realizacji zabudowy zagrodowej składającej się z budynków mieszkalnych oraz budynków i urządzeń gospodarczych.
- 3) 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.
- 4) Zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu.
- 5) Zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", blachy falistej i trapezowej oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
- 6) Na terenach oznaczonych symbolem ZP ustala się zachowanie istniejącego zadrzewienia oraz możliwość jego uzupełnienia.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) Obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń.

- 2) Usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej.
- 3) 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 w trakcie prac ziemnych przedmiotu, 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 Żarów (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 w obszarze objętym planem takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem.
- 2) Na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i na terenach komunikacji obsługującej zabudowę wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych zarówno na terenie działki jak i w przyległym pasie drogowym.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

- 1) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, ustala się:

a) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

Oznaczona na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynków mieszkalnych, dla obiektów gospodarczych (w tym garaży) stanowi ona nieprzekraczalną linię zabudowy.

b) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej,

c) przedstawiona na rysunku planu zasada lokalizacji budynków mieszkalnych na działce dotycząca usytuowania elewacji frontowej oraz kalenicy dachu,

d) wysokość projektowanej zabudowy ustala się na dwie kondygnacje naziemne (budynek parterowy z poddaszem mieszkalnym). Możliwe jest częściowe lub całkowite podpiwniczenie budynków,

e) poziom posadowienia parteru budynków ustala się na ok. 0,5 m ponad poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,

f) dachy symetryczne, dwuspadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Wielkość, forma oraz układ lukarn powinny być harmonijnie wpasowane w połacie dachowe; pokrycie dachu dachówką ceramiczną – matową w kolorze czerwonym lub brązowym; nachylenie połaci dachowych w granicach od 40° do 45°,

g) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę mieszkaniową minimum 50% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (np. zieleń przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze).

- 2) Dla terenu projektowanej zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem R/RM ustala się:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) obowiązują dachy symetryczne o nachyleniu połaci dachowych nawiązujących do zabudowy regionalnej tj. 40° - 45° dla budynku mieszkalnego oraz 15° - 25° lub 40° - 45° dla budynków gospodarczych. Zalecane pokrycie dachu ceramiczne,

c) 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 projektowanej zabudowy ustala się zasadę podziału terenu na działki budowlane. Zasada podziału ma charakter orientacyjny, dopuszcza się jej korekty. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwa jest modyfikacja zasady podziału przy zachowaniu następujących kryteriów:

- 1) zapewniony zostanie bezpośredni dostęp do drogi wewnętrznej (KDW),
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału nieruchomości nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,
- 3) szerokość frontu działki przylegającej do drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 18,0 m.

9. Szczegółne 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 zaliczane są do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także instalacji powodujących znaczne zanieczyszczenia poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej).
- 2) Na terenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na jednej działce budowlanej możliwe jest usytuowanie jednego budynku mieszkalnego.

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

- 1) Obsługę komunikacyjną obszaru ustala się projektowanymi drogami wewnętrznymi (KDW). Wyklucza się bezpośrednią obsługę terenów przyległych z drogi powiatowej nr 3396 D.
- 2) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,
  - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, w okresie przejściowym możliwe rozwiązania lokalne (studnie),
  - c) odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji wiejskiej, w okresie przejściowym do oczyszczalni przydomowych lub zbiorników bezodpływowych,
  - d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu na terenie działki.

§ 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 Żarów.

§ 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: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego w obrębie wsi Wierzbna, gmina Żarów

Do opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały XX/101/2008 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 31 stycznia 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest we wsi Wierzbna, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, na zachód od starego przebiegu drogi powiatowej nr 3396D.

Projekt został sporządzony zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 kwietnia 2009 r. do 5 maja 2009 r. Debata publiczna odbyła się w dniu 30 kwietnia 2009 r. w Urzędzie Miejskim w Żarowie. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu oraz terminie 14 dni po wyłożeniu nie wniesiono uwag do projektu zmiany planu - projekt może być skierowany do uchwalenia.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/125/2011  
Rady Miejskiej w Żarowie  
z dnia 29 grudnia 2011 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

Burmistrz ogłosił za pomocą obwieszczenia zamieszczonego w dniu 25 marca 2009 r. w Gazecie Żarowskiej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Żarowie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego w obrębie wsi Wierzbna, gmina Żarów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wyłożenie planu ustalono na okres od 14 kwietnia 2009 r. do 5 maja 2009 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego.

Dyskusja publiczna odbyła się dnia 30 kwietnia 2009 r. Natomiast uwagi na piśmie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do Burmistrza Żarowa można było składać do dnia 19 maja 2009 r.

Do projektu zmiany planu nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie jak również w trakcie dyskusji publicznej.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/125/2011  
Rady Miejskiej w Żarowie  
z dnia 29 grudnia 2011 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**

Na potrzeby projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Wierzbna wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego. Z dokonanej syntezy wydatków i wpływów do budżetu wynika, że efektem pełnej realizacji ustaleń planu (zabudowy terenu) będą wpływy z tytułu podatku od nieruchomości w okresach rocznych na poziomie 10 tys. złotych. Natomiast maksymalne wpływy z tytułu opłaty adiacenckiej i renty planistycznej mogą osiągnąć poziom 592 tys. Zaś koszty związane z uzbrojeniem terenu powinny zamknąć się w kwocie ok 313 tys. złotych.

Określone w planie inwestycje zaliczone w poczet zadań własnych gminy mogą być realizowane przez Gminę Żarów oraz administratorów i właścicieli sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszcza się udział osób trzecich w formie partnerstwa publiczno – prywatnego lub działających na podstawie porozumień o charakterze cywilno – prawnym. Określenie terminów realizacji zadań, nastąpi według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.

Inwestycje realizowane mogą być etapowo, a źródłem finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą:

- 1) budżet gminy,
- 2) środki zewnętrzne, pochodzące m.in. z :
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVII/125/2011  
Rady Miejskiej w Żarowie  
z dnia 29 grudnia 2011 r.  
Zalacznik1.jpg

**ZAI.GRAFICZNY**