

**UCHWAŁA NR XII/72/2011  
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 28 lipca 2011 r.

**w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Wierzbna, 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 późniejszymi zmianami) oraz art.14 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku „o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Żarowie uchwała co następuje:

**§ 1.** W oparciu o analizy przeprowadzone na podstawie art.14 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przystąpić do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbna, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIX/239/2005 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 30 czerwca 2005 r.

**§ 2.** Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny nr 1 w skali 1 : 10 000 przedstawiający granice obszarów objętych zmianą planu.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## **Uzasadnienie**

### **do uchwały Rady Miejskiej w Żarowie w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Wierzbna, gm. Żarów**

Do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Wierzbna przystępuje się na wniosek właściciela działki nr 72/31.

Wskazana działka stanowi część prowadzonego osobiście przez wnioskodawców gospodarstwa rolnego, związanego z hodowlą koni. W 2009 r. na wskazanym terenie wybudowana została stajnia. Obecnie aby podnieść konkurencyjność gospodarstwa, wnioskodawcy planują rozszerzyć działalność o usługi z zakresu obsługi ruchu turystycznego i gastronomii.

Zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 14 ust. 5) Burmistrz przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów.

Przeprowadzone analizy wykazują, że przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest celowe i uzasadnione, a przygotowane materiały i poczynione ustalenia umożliwiają wszczęcie formalnych i merytorycznych procedur sporządzania planu, po podjęciu przez Radę Miejską uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany przedmiotowego planu.

Załącznik do Uchwały Nr XII/72/2011

Rady Miejskiej w Żarowie

z dnia 28 lipca 2011 r.

Zalacznik1.jpg

### **ANALIZY DOTYCZĄCE ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO obszaru położonego w obrębie wsi Wierzbna gm. Żarów.**

Zgodnie z art. 14, ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), przed podjęciem uchwały przez Radę Miejską w Żarowie w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Wierzbna Burmistrz Miasta wykonał niezbędne analizy przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **1) Wyniki analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów, jako sporządzony przed 1 stycznia 1995 r. stracił moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2003 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „nowej generacji” dla wsi Wierzbna został zatwierdzony uchwałą nr XXXIX/239/2005 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 30 czerwca 2005 r.

W dniu 30 czerwca 2011 r. Rada Miejska w Żarowie zatwierdziła zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów.

W dniu 19 lipca 2011 r. do tutejszego urzędu wpłynął wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 72/31, w sposób umożliwiający realizację na wskazanej działce zabudowy usługowej.

W stosunku do obowiązującego obecnie planu miejscowego, studium zakłada znaczny przyrost terenów przeznaczonych pod różne formy zainwestowania w obrębie wsi Wierzbna.

Na proponowany do objęcia zmianą planu miejscowego teren o łącznej powierzchni blisko 9 ha, stanowi jednospójny przestrzennie obszar zlokalizowany na zewnątrz terenów zainwestowanych. W obecnym stanie

wskazany teren wykorzystywany jest przede wszystkim rolniczo i jest zagospodarowane na potrzeby obsługi gospodarstwa hodowlanego. Zgodnie z planem miejscowym zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Żarowie nr XXXIX/239/2005 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 30 czerwca 2005 r. w większości stanowi on teren gruntów rolnych z możliwością częściowej zabudowy.

Opracowanie planu miejscowego ma na celu stworzenie podstaw prawnych, o charakterze miejscowym niezbędnych do prawidłowego zagospodarowania terenu na cele usługowe z zakresu obsługi ruchu turystycznego, uwzględniającego potrzebę ochrony ekonomicznych, kulturowych, przyrodniczo-krajobrazowych i estetycznych walorów przestrzennych obszaru objętego wnioskiem. Sporządzony plan miejscowy będzie podstawowym narzędziem realizacji polityki przestrzennej utrwalonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów, a jego realizacja pozwoli na poszerzenie oferty usług świadczonych na terenie gminy Żarów, jak również umożliwi wnioskodawcy pozyskiwanie dochodów na terenach wiejskich ze źródeł pozarolniczych. Mając na uwadze powyższe uznano za zasadne przystąpienie do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego obszaru.

## **2) Wyniki analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów.**

Obszar proponowany do objęcia projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w granicach wyznaczonej w studium strefy zabudowy wiejskiej zagrodowo – mieszkaniowej oraz usługowej. Należy przyjąć, iż obszerny zakres regulacji studium z uwagi na dość ogólną konstrukcję swoich ustaleń pozwala na zachowanie uniwersalnej zgodności w stosunku do projektowanych rozwiązań w planie miejscowym - podstawowe przeznaczenie terenu, proponowane w projekcie planu miejscowego będzie zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium. Ponad to rozwiązania zaproponowane w projekcie planu nie będą naruszały ustaleń studium w zakresie: racjonalnego gospodarowania przestrzenią, ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony środowiska kulturowego, rozbudowy i modernizacji systemu transportowo - komunikacyjnego, rozwoju systemów infrastruktury technicznej i komunalnej, itp.

W oparciu o przeprowadzoną analizę Burmistrz uznał przewidywane rozwiązania za zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów.

## **3) Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu.**

W trakcie przygotowywania materiałów geodezyjnych do opracowania zmiany planu z Powiatowego Biura Geodezji i Katastru w Świdnicy, pozyskano:

- mapę sytuacyjno-wysokościową (zasadniczą) w skali 1:1 000 dla około 50% powierzchni objętej propozycją zmiany,
- mapę ewidencji gruntów w skali 1:5000 dla całego obrębu ewidencyjnego.

Pokrycie mapą zasadniczą jest wystarczające dla prawidłowego sporządzenia planu miejscowego.

## **4) Niezbędny zakres prac planistycznych.**

### **1. Zakres czynności i prac planistycznych**

- zebranie materiałów wejściowych,
- przygotowanie wytycznych ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów,
- uzyskanie wskazań i wniosków z projektu planu zagospodarowania przestrzennego Województwa,
- wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej i syntezy uwarunkowań,
- wykonanie opracowania ekofizjograficznego,
- rozpatrzenie wniosków do planu,
- opracowanie koncepcji planu (ew. uzyskanie wstępnej opinii GKUA),
- opracowanie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu,
- uzgodnienie projektu planu,

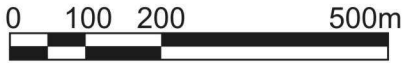
- uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu (w tym przeprowadzenie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami projektu planu),
- rozpatrzenie uwag do projektu planu (ew. ponowienie uzgodnień w niezbędnym zakresie),
- przygotowanie projektu planu do uchwalenia (stwierdzenie jego zgodności z ustaleniami Studium, rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury – zasady ich finansowania),
- skierowanie projektu planu do uchwalenia przez Radę Miejską.

2. Problematyka ustaleń i rozwiązań planu wg przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obejmuje:

- ustalenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- określenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
- określenie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- określenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, określenie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- wskazanie obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- wskazanie obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

**GMINA ŻARÓW- WIEŚ WIERZBNA**

**SKALA 1:10 000**



 - **OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ PLANU**

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE Z DNIA .....