

**UCHWAŁA NR XXII/164/2012
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 12 kwietnia 2012 r.

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów
położonych w obrębie wsi Wierzbna, gmina Żarów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 punkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591z późniejszymi zmianami), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałami nr: XII/72/2011 z dnia 28 lipca 2011r., oraz XV/103/2011 z dnia 3 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbna po stwierdzeniu braku naruszeń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żarów, Rada Miejska w Żarowie uchwała co następuje:

§ 1. Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Wierzbna, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowaw § 1, zwana dalej planem miejscowym składa się z tekstu uchwały oraz rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, wykonanego w skali 1: 1000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały nie będącymi ustaleniami planu są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) dla poszczególnych terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

- a) **RU/U** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwie hodowlanym i zabudowy usługowej,
- b) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej,
- c) **U** – tereny zabudowy usługowej,
- d) **ZL** – tereny lasów i dolesień;
- e) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,

2) dopuszcza się realizację obiektów o funkcjach nie kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenu, jeżeli ustalenia zawarte w dalszej części uchwały nie stanowią inaczej dla terenów:

a) obsługi produkcji w gospodarstwie hodowlanym i zabudowy usługowej (RU/U), funkcjami dopuszczalnymi są w szczególności:

- magazyny i składy,
- mieszkania służbowe,
- drogi wewnętrzne,
- parkingi,
- zieleń urządzona,

b) zabudowy zagrodowej (RM), funkcjami dopuszczalnymi są w szczególności:

- magazyny i składy,
- drogi wewnętrzne,

- urządzenia sportowo –rekreacyjne,

- zieleni urządzonej;

3) niezależnie od przeznaczenia terenu, w całym obszarze objętym planem, dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie ograniczą one możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w granicach opracowania planu obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych, obiektów o charakterze kontenerowym lub innych obiektów nie spełniających wymagań określonych w § 8 niniejszej uchwały, zakaz nie dotyczy obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego;

2) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding oraz blachy trapezowej i falistej;

3) zakazuje się grodzenia terenu przy wykorzystaniu prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej;

2) prowadzenie działalności gospodarczej nie może powodować ponadnormatywnego oddziaływania na obszary położone poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

3) nawierzchnię dróg wewnętrznych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie produktami pochodzenia naftowego należy zabezpieczyć przed możliwością przenikania do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych substancji ropopochodnych i innych substancji chemicznych;

4) do celów grzewczych jak i technologicznych stosować przyjazne środowisku nośniki energii;

5) usuwanie odpadów komunalnych rozwiązać w oparciu o gminny system gospodarki komunalnej;

6) usuwanie odpadów wytworzonych w wyniku prowadzenia działalności usługowej należy rozwiązać w trybie przepisów szczególnych.

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

1) wyznacza się strefę obserwacji konserwatorskiej obejmującą wszystkie tereny położone w granicach całego obszaru objętego zmianą planu;

2) zamierzenia inwestycyjne dla terenów rolnych przeznaczonych pod nową zabudowę wymagają uzgodnienia z właściwym urzędem wojewódzkiego konserwatora zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim i za pozwoleniem na prace archeologiczne.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) lokalizacja nośników informacji wizualnej (reklamy, szyldy tablice informacyjne, itp.) nie może ograniczać widoczności na drogach, ani przesłaniać lub stanowić tła dla znaków drogowych.

§ 8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się wskaźniki zagospodarowania działki zgodnie z tabelą nr 1: **tabela nr 1 – wskaźniki zabudowy działki**

Lp.	przeznaczenie terenu	maksymalny wskaźnik zabudowy działki [%]	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1.	RU/U	65	15
2.	RM	25	50
3.	U	50	30

2) ustala się parametry kształtowania zabudowy zgodnie z tabelą nr 2: **tabela nr 2 – parametry kształtowania zabudowy**

lp.	przeznaczenie zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachu spadek głównych połaci [°]
1	2	3	4
1.	obsługa produkcji w gospodarstwie hodowlanym i zabudowa usługowa (RU/U)	12	nie określa się
2.	zagrodowa (RM)	12	budynki mieszkalne dach stromy, symetryczny, wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych przyjętym w przedziale 30÷45°, dach mansardowy
			budynki gospodarcze i inwentarskie nie określa się
3.	usługowa (U)	10	dach stromy, symetryczny, wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych przyjętym w przedziale 30÷45°, dopuszcza się zastosowanie dachów o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 30°, w przypadku wiat i altan drewnianych

3) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy :

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych

- obowiązuje pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem o kolorze i fakturze imitującym pokrycie ceramiczne,
- obowiązuje układ głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do frontowej granicy działki; warunek ten nie dotyczy działek o powierzchni większej niż 0,30 ha,
- zakazuje się realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci,
- dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie dotyczy.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

- 1) nie ustala się obszarów wymagających scaleń nieruchomości;
- 2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości;
- 3) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej do samodzielnego zagospodarowania nie może być mniejsza niż 35 m;
- 4) minimalna wielkość działki przeznaczonej do samodzielnego zagospodarowania, uzyskana w wyniku podziału, nie może być mniejsza niż 0,30 ha;
- 5) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przyjąć w przedziale od 75° do 105°, dopuszcza się przyjęcie innego kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego jeśli projektowana linia podziału będzie równoległa do linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;

6) dopuszcza się wydzielenie pasa gruntu z przeznaczeniem pod drogę wewnętrzną o przebiegu nie ustalonym liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

§ 11. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się zasadę zbiorowego zaopatrzenia w wodę do celów socjalno-bytowych z gminnego systemu wodociągowego po jego rozbudowie, dopuszcza się zastosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków przyjmuje się zasadę wyposażenia obszarów objętych planem w system kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zastosowanie szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych rozwiązać w oparciu o istniejący system cieków powierzchniowych,
 - b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych służących zatrzymaniu wód w granicach terenu związanego z realizacją zabudowy,
 - c) dla nawierzchni utwardzonych, nieprzepuszczalnych o powierzchni powyżej 1000 m², innych niż drogi i ulice, wymaga się zastosowania urządzeń eliminujących z wód deszczowych i opadowych substancji ropopochodnych i zawiesin, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się realizację infrastruktury pozwalającej na zaopatrzenie w gaz sieciowy oraz stosowanie indywidualnych źródeł zasilania;
- 5) w zakresie elektroenergetyki:
 - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci średniego i niskiego napięcia,
 - b) modernizacja i rozbudowa sieci zasilającej w postaci kabla ziemnego;
- 6) dopuszcza się możliwość wymiany i remontów istniejących sieci, a także zmiany ich przebiegów w przypadku kolizji z projektowanym zainwestowaniem.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną prowadzić z wykorzystaniem projektowanych dróg wewnętrznych oraz istniejących dróg wewnętrznych włączonych do układu dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego zmianą planu;
- 2) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej nie oznaczonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, pod następującymi warunkami:
 - a) minimalna szerokość drogi 8 m,
 - b) zarząd drogi należy do właścicieli nieruchomości, które obsługuje,
 - c) wyznaczenie drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg istniejących wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów,
 - d) miejsce i warunki włączenia do istniejącego układu komunikacyjnego określa zarządca drogi.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie dotyczy.

§ 13. Do czasu podjęcia działalności inwestycyjnej, zmierzającej do realizacji ustaleń niniejszej uchwały, ustala się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

§ 14. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty pobieranej z tytułu zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego, ustala się na 20 %.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żarowie

Tadeusz Pudlik

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/164/2012
Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 12 kwietnia 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu.

Burmistrz Żarowa ogłosił za pomocą obwieszczenia zamieszczonego w „Gazecie Żarowskiej” oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Żarowie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbna.

Wyłożenie planu ustalono na okres od 22 lutego 2012 r. do 16 marca 2012 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Żarowie. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 15 marca 2012 r. Natomiast uwagi na piśmie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do Burmistrza Żarowa można było składać do dnia 30 marca 2012 r.

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

**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 wsi Wierzbna wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Z dokonanej syntezy wydatków i wpływów do budżetu wynika, że przewiduje się jednorazowy przychód z tytułu renty planistycznej oraz długookresowy z podatku od nieruchomości gruntowych i od powierzchni użytkowych budynków. Przy czym należy pamiętać, że dochód z tytułu renty planistycznej jest uzależniony od wysokości stawki procentowej ustalonej w uchwale, a jeżeli właściciel gruntu nie zdecyduje się na jego sprzedaż – dochód nie wystąpi.

Zakłada się, że w efekcie pełnej realizacji ustaleń planu wpływy do budżetu gminy przewyższą poniesione koszty.

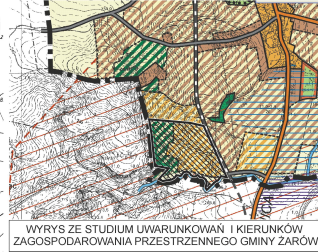
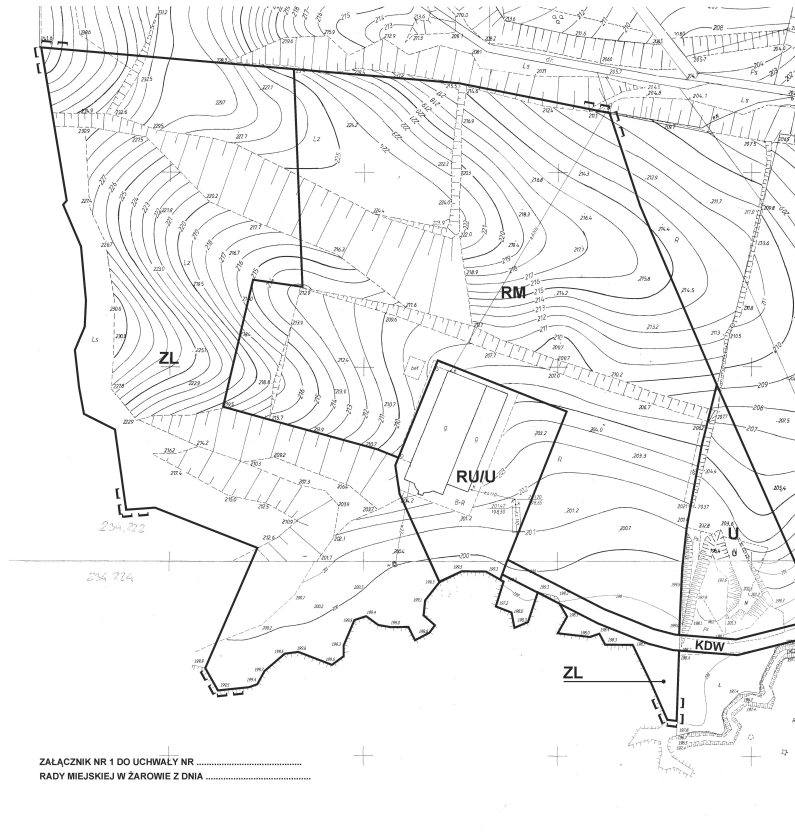
Określone w planie inwestycje zaliczone w poczet zadań własnych gminy mogą być realizowane przez Gminę Żarów oraz administratorów i właścicieli sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszcza się udział osób trzecich w formie partnerstwa publiczno – prywatnego lub działających na podstawie porozumień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

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 :
 - dotacji unijnych,
 - dotacji samorządu województwa,
 - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - kredytów i pożyczek bankowych,
 - innych środków zewnętrznych.

GMINA ŻARÓW
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH
W OBREBIE WSI WIERZBNA

SKALA 1:1000



LEGENDA:

- GRANICE OPISOWANIA PLANU
- OBSZARY WYKAZANE JAKO TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH ZAGOSPODAROWANIA
- TERENY OBSŁUGI PRACOWNI I W OŚRODKACH WYKONAWCZYCH I ZWIĄZKOWYCH USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY LASÓW I DOLEBIEN
- TERENY DRÓG METRYCZNYCH

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
 RADY MIEJSKIEJ W ŻARÓWIE Z DNIA

Uzasadnienie

Do opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwał Rady Miejskiej w Żarowie: nr XII/72/2011 z dnia 28 lipca 2011 r. oraz nr XV/103/2011 z dnia 3 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbna.

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennymi uzyskał wymagane przepisami opinie i uzgodnienia. Projekt był wyłożony do publicznego wglądu w dniach 22 lutego 2012 r. do 16 marca 2012 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Żarowie. Debata publiczna odbyła się w dniu 15 marca 2012 r. w Urzędzie Miejskim w Żarowie.

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na przestrzeni najbliższych lat, pozwoli na intensyfikację zagospodarowania terenów dotychczas niezagospodarowanych oraz na poszerzenie katalogu usług oferowanych na terenie Gminy Żarów. Rozwiązania przyjęte w skierowanym do uchwalenia projekcie planu miejscowego są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Sporządził:

Ryszard Rybak - Inspektor ds. gospodarki przestrzennej

i ochrony środowiska.