

**UCHWAŁA NR XXV/188/2012  
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 20 czerwca 2012 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru 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 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 XIV/88/2011 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 29 września 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów, Rada Miejska w Żarowie uchwala, **co następuje:**

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

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

3. Rozstrzygnięciem 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 obszarze objętym planem obowiązują ustalenia dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż), urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń towarzyszących: dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń.

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 prefabrykowanych elementów betonowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonego na rysunku planu symbolem MN) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla tego rodzaju terenu;

2) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;

3) usuwanie odpadów komunalnych w systemie gospodarki komunalnej;

4) 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 -

- na obszarze objętym planem:

- 1) nie stwierdzono występowania zabytków nieruchomych oraz zabytków archeologicznych, a także dóbr kultury współczesnej;
- 2) odkryte podczas prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - dla terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, ustala się:

- 1) nieprzekraczalność zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. 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, połączenia dachowe, przypory, itp.;
- 2) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym (w tym mieszkalnym); możliwe jest częściowe lub całkowite podpiwniczenie budynków;
- 4) poziom posadowienia parteru budynku: 0,3 - 0,5 m ponad projektowany poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku;
- 5) dachy symetryczne (dotyczy zasadniczej bryły budynku z wyłączeniem części dodatkowych lub drugorzędnych budynku), z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Wielkość, forma oraz układ lukarn powinny być harmonijnie wpasowane w połacie dachową. Dopuszcza się instalację na dachu kolektorów słonecznych. Nachylenie połacie dachowej w granicach od 25° do 45°. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne - matowe;
- 6) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę minimum 50% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (np. zieleń przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze);
- 7) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla użytkowników stałych i przebywających czasowo, wliczając w to garaż.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie -  
- obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią. Przy realizacji nowej zabudowy należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów szczególnych.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem -  
- na obszarze objętym planem nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości gdyż uzasadnia to stan faktyczny. Plan obejmuje jedną nieruchomość, której konfiguracja przestrzenna zapewnia właścicielowi zagospodarowanie jej zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - na terenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na jednej działce budowlanej możliwe jest usytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącą drogą gminną;
- 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 systemu kanalizacji wiejskiej, w okresie przejściowym do zbiorników bezodpływowych,
- d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu,
- e) w zakresie telekomunikacji – ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

§ 3. Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenu, o którym mowa w § 2, pozostaje on 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 planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Żarowie

**Tadeusz Pudlik**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/188/2012

Rady Miejskiej w Żarowie

z dnia 20 czerwca 2012 r.

zawierający informacje o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

**1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Wierzbna, gmina Żarów.**

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

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

Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego terenów położonych w obrębie wsi Wierzbna, gm. Żarów.

Wynikiem prognozy są ekonomiczne skutki realizacji planu przedstawione w syntezie wydatków i wpływów.

Z prognozy wynika, że gmina nie ponosi skutków finansowych na infrastrukturę techniczną oraz transformację terenu.

# wieś WIERZBNA - GMINA ŻARÓW

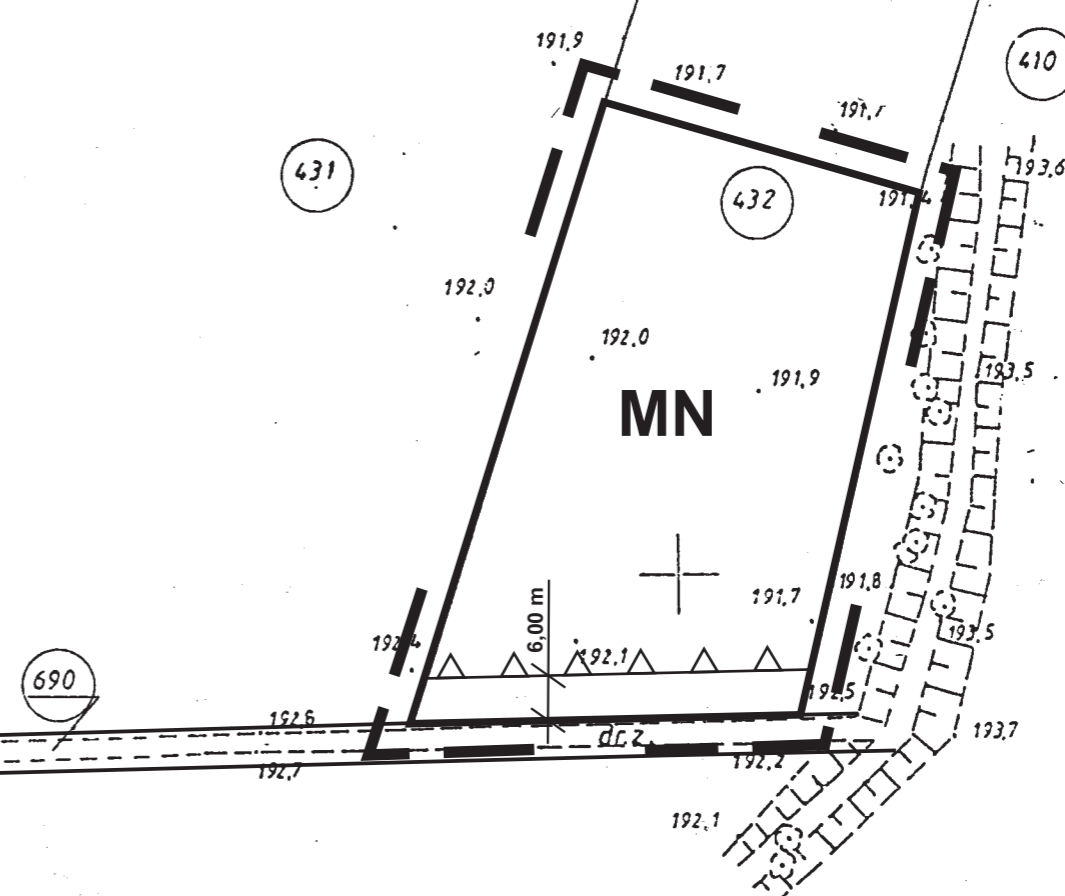
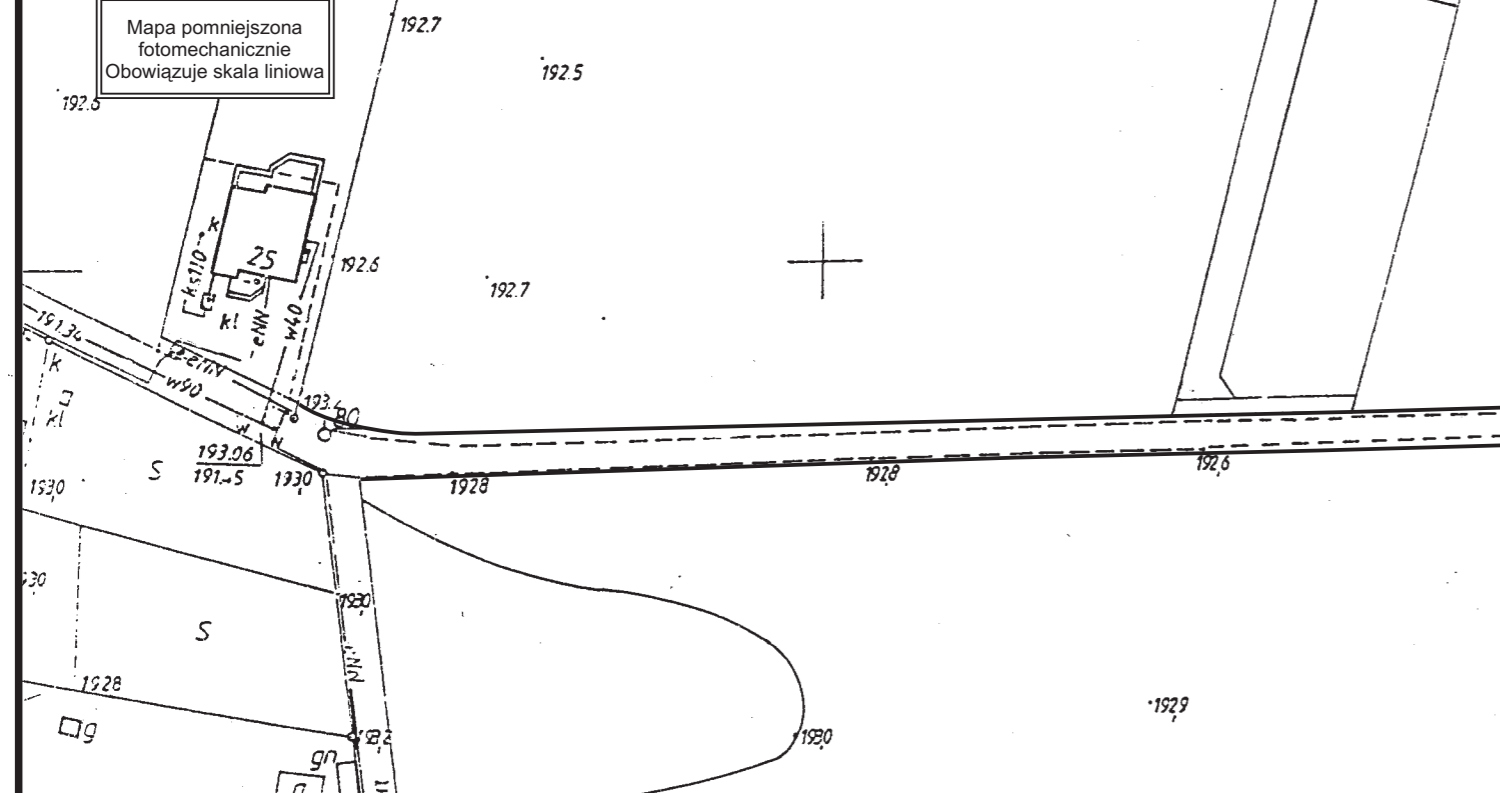
## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI WIERZBNA

PRACOWNIA GEODEZYJNO-INWESTYCYJNA  
**GEO-INWEST**  
 Opracowania geodezyjne, obsługa inwestycji,  
 wycena nieruchomości, opracowanie dokumentacji  
 geodezyjnej dla potrzeb regulacji prawnej nieruchomości.  
 58-105 Świdnica, ul. Marcinkowskiego 53/4  
 tel. /074/ 852-57-82 NIP 884-002-06-12

**SKALA 1:1000**

0 10 50m

Mapa pomniejszona  
 fotomechanicznie  
 Obowiązuje skala liniowa



**STAROSTA ŚWIDNICKI**  
 Powiatowe Biuro Geodezji i Katastru

W obszarze oznaczonym linią ---  
 potwierdzono w terenie aktualność  
 treści mapy zasadniczej. Dokumenty  
 potwierdzające aktualność mapy  
 przyjęto do zasobu w dniu  
**13 MAJ 2011**

i zaewidencjonowano pod nr **34/11**  
 Niniejsza mapa może służyć do celów  
 projektowych.

Projektowane obiekty budowlane wy-  
 magające pozwolenia na budowę pod-  
 legają wytyczeniu i inwestycji po-  
 wykonawczej przez jednostkę powo-  
 łaną do wykonywania prac geodezyjnych

**13 MAJ 2011**  
 S-ca (miejscowość i data) (imię i nazwisko, podpis, stanowisko  
 służbowe osoby upoważnionej)

Pracownia Geodezyjno - Inwestycyjna Nr KERG 681-34/11  
**GEO-INWEST**  
 58-105 Świdnica, ul. Staszica 20  
 tel : 602 18 10 56

### MAPA ZASADNICZA DLA CELÓW PROJEKTOWYCH

skala 1 : 1000  
 gm. Żarów , obręb Wierzbna , AM 1 , działka nr 432

Obiekt : Wierzbna działka nr 432

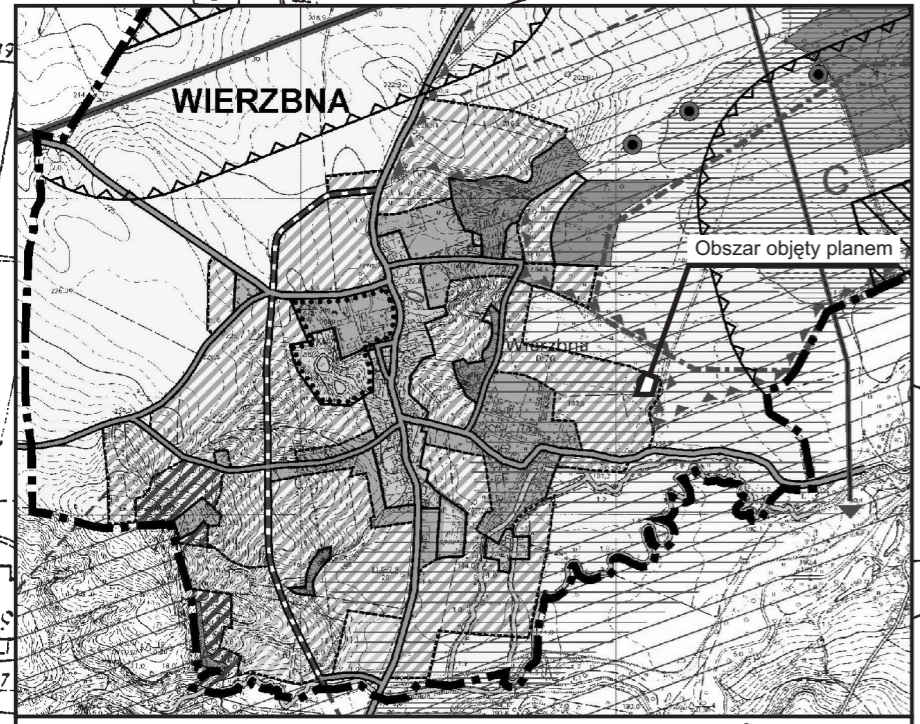
1. Mapa według stanu na dzień 10.05.2011 roku
2. Układ współrzędnych „1965”
3. Poziom odniesienia Kronsztadt 86

Niniejszą mapę wykonano na podstawie mapy zasadniczej  
 po dokonaniu bezpośredniego wywiadu w terenie w zakresie  
 oznaczonym linią grubą przerywaną.

Świdnica, dnia 10 maja 2011 rok Opracował ;

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

LEGENDA	
	- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
<b>USTALENIA PLANU:</b>	
PRZEZNACZENIE TERENU:	
<b>MN</b>	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
ZAGOSPODAROWANIE TERENU:	
	- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
 I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 GMINY ŻARÓW

## Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Żarowie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi **Wierzbna**, **gmina Żarów**.

Rada Miejska w Żarowie uchwaliła Nr XIV/88/2011 z dnia 29 września 2011 r., zobowiązała Burmistrza Miasta Żarowa do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Wierzbna, gmina 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 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) i art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), został przekazany Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu.

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu zaopiniował pozytywnie projekt planu,
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniował pozytywnie projekt planu.

Na podstawie art. 39 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i art. 17 pkt 9 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 30 kwietnia 2012 r. do 24 maja 2012 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Żarowie, ul. Zamkowa 2.

Dyskusja publiczna odbyła się dnia 18 maja 2012 r. Natomiast uwagi wnoszone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz do prognozy oddziaływania na środowisko kierowane do Burmistrza Miasta Żarowa można było składać do 8 czerwca 2012 r.

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

Sporządził:

Ryszard Rybak insp. d/s gospodarki przestrzennej

i ochrony środowiska.