

**UCHWAŁA NR XXX/236/2012
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 28 grudnia 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 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XIII/83/2011 z dnia 30 sierpnia 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 mowa w § 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) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej,
- b) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- c) **KDD** – tereny dróg publicznych (klasy dojazdowej),

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

a) dla terenów zabudowy zagrodowej (RM):

- budynki gospodarcze i garażowe,
- magazyny i składy,
- drogi wewnętrzne i dojazdy,
- zbiorniki wodne (stawy i sadzawki),
- urządzenia sportowo –rekreacyjne,
- zieleń urządzona;

b) dla terenów zieleni urządzonej (ZP):

- obiekty małej architektury,
- zbiorniki wodne (stawy i sadzawki),
- urządzenia sportowo –rekreacyjne;

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;
- 2) 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;
- 3) do celów grzewczych jak i technologicznych stosować przyjazne środowisku nośniki energii;
- 4) usuwanie odpadów komunalnych rozwiązać w oparciu o gminny system gospodarki komunalnej;
- 5) usuwanie odpadów wytworzonych w wyniku prowadzenia działalności rolniczej należy rozwiązać w trybie przepisów szczególnych.

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

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

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - lokalizacja nośników informacji wizualnej (reklamy, szyldy tablice informacyjne, itp.) nie może ograniczać widoczności na drogach, ani przesłaniać lub stanowić tła dla znaków drogowych.

§ 8. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 25%,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej -50 %;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m,
 - b) obowiązują dachy strome, o nachyleniu głównych połaci dachowych przyjętym w przedziale 30÷45°, pokryte dachówką ceramiczną lub innym naturalnym materiałem pokryciowym
 - c) obowiązuje układ głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do frontowej granicy działki; warunek ten nie dotyczy działek o powierzchni większej niż 0,30 ha,
 - d) dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych,
 - e) zakazuje się realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 2 lit b nie dotyczą budynków inwentarskich i gospodarczych.

§ 9. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;

3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 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°;
- 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 oraz oczyszczalni przyobiektowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych:
 - a) przyjmuje się zasadę wyposażenia obszarów objętych planem w gminną sieć kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych służących zatrzymaniu wód w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - 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.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną prowadzić z wykorzystaniem dróg klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD;
- 2) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej nie oznaczonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, pod następującymi warunkami:
 - a) zarząd drogi należy do właścicieli nieruchomości, które obsługuje,
 - b) wyznaczenie drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg istniejących wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów,
 - c) 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 1 do Uchwały Nr XXX/236/2012
Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 28 grudnia 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 października 2012 r. do 14 listopada 2012 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Żarowie. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 9 listopada 2012 r. Natomiast uwagi na piśmie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do Burmistrza Żarowa można było składać do dnia 28 listopada 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 OBRĘBIE WSI WIERZBNA

SKALA 1:1000



MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH
Skala 1: 1000

woj. dolnośląskie
powiat: świdnicki
gmina: Żarów
obręb: WIERZBNA

sekcje: 452, 234, 173, 174, 221, 222

DZ. 9543/2011, KERG 681-161/2011

PRACOWNIA
GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNA
P O M I A R

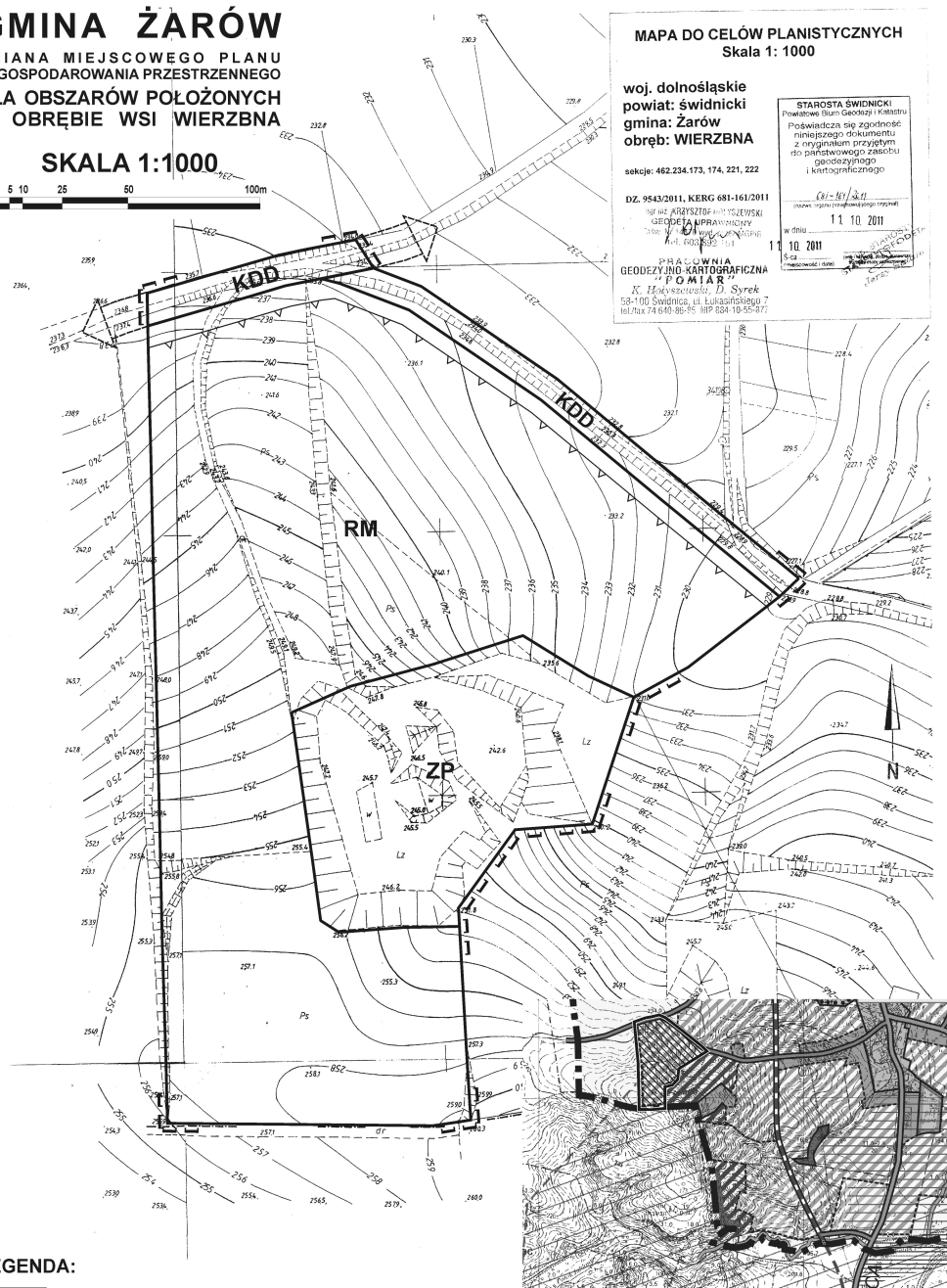
K. Matuszczyk, D. Syrek
58-100 Świdnica, ul. Łukasiewicza 7
tel./fax: 78 645 8822; NIP 584 19 25 217

STAROSTA ŚWIDNICKI
Powiatowe Biuro Geodezji i Kartografii
Pospoliczna się zgodność
niniejszego dokumentu
z oryginałem przyjętym
do państwowego zasobu
geodezyjnego i
kartograficznego

W dniu 11 10 2011

11 10 2011

ST. 11 10 2011



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻARÓW

- LEGENDA:**
- GRANICE OPRACOWANIA PLANU
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIENAPRZECYKALNA LINIA ZABUDOWY
 - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - TERENY ZIELENI URZĄDZENEJ
 - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH (M. dojazdowe)

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

Uzasadnienie

Do uchwały Rady Miejskiej w Żarowie w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Wierzbna gmina Żarów.

Do opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały nr XIII/83/2011 z dnia 30 sierpnia 2011r. 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennymi uzyskał wymagane przepisami opinie i uzgodnienia. Projekt był wyłożony do publicznego wglądu w dniach 22 października 2012 r. do 14 listopada 2012 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Żarowie. Debata publiczna odbyła się w dniu 9 listopada 2012 r. w Urzędzie Miejskim w Żarowie.

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na przestrzeni najbliższych lat, pozwoli na intensyfikację zagospodarowania terenów dotychczas niezagospodarowanych. Rozwiązania przyjęte w skierowanym do uchwalenia projekcie planu miejscowego są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Sporządził:

Ryszard Rybak insp. ds. gospodarki przestrzennej i ochrony środowiska.