

**UCHWAŁA NR XLII/329/2013  
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 5 grudnia 2013 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi  
Kruków, 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 2013 roku poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXII/255/2013 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 21 marca 2013 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 dla obszaru położonego w obrębie wsi Kruków, gmina Żarów.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1. Rysunek planu sporządzony został w skali 1:1000. 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.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami:**

a) urzędzenia ochrony przeciwpowodziowej:

- **WP** – wał przeciwpowodziowy z możliwością przejazdu i lokalizacją zjazdów,
- **WPs** – ścianki szczelne winylowe,
- **WR** – rów opaskowy,

b) **RM/U** - teren zabudowy zagrodowej i usługowej:

- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa składająca się z budynku mieszkalnego oraz budynków i urządzeń gospodarczych związanych z gospodarstwem rolnym,
- uzupełniające przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa nieuciążliwa,
- dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej oraz ogrodzeń;

c) **RM/MN** – teren zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa składająca się z budynku mieszkalnego oraz budynków i urządzeń gospodarczych związanych z gospodarstwem i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- uzupełniające przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa i nieuciążliwa działalność gospodarcza,
- możliwa jest lokalizacja na działce obiektów gospodarczych (np. garaż lub zespół garaży) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej i ogrodzeń;

d) **EE** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

e) **R** – tereny rolnicze;

- f) **ZL** – tereny lasów;
- g) **WS** – tereny wód powierzchniowych;
- h) **KD-L** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- i) **KDW** - drogi wewnętrzne;

## **2. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ład 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 prefabrykowanymi elementami betonowymi.

## **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) MN/U - dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) RM/MN - dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;
- 3) uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą przekraczać ustalonych standardów ochrony środowiska wykraczających poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a w przypadku usług wbudowanych nie może wykraczać poza granice lokalu usługowego;
- 4) usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej;
- 5) gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi;
- 6) 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 :**

- 1) tereny oznaczone symbolami: 1RM/MN, 2RM/MN oraz 1EE położone są w obszarze obserwacji archeologicznej- OW dla nowożytnego siedliska wsi o średniowiecznej metryce,
- 2) na obszarze objętym planem 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 terenach objętych planem takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z 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:**

- 1) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, dla terenów oznaczonych symbolem:
  - a) RM/MN – zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dla której ustala się:
    - intensywność zabudowy – do 0,5,

- maksymalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, możliwe jest podpiwniczenie budynku,
  - minimalny udział powierzchni przeznaczony pod zagospodarowanie biologicznie czynne – 30%;
- b) RM/U – zabudowa zagrodowa i usługowa, dla której ustala się:
- intensywność zabudowy – do 0,5,
  - maksymalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, możliwe jest podpiwniczenie budynku,
  - minimalny udział powierzchni przeznaczony pod zagospodarowanie biologicznie czynne – 50%;
- 2) nie ustala się zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla urządzeń ochrony przeciwpowodziowej: WP - wał przeciwpowodziowy z możliwością przejazdu i lokalizacją zjazdów, WPs - ścianki szczelne winylowe,
- 3) dla całego obszaru objętego planem ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: kształtowanie linii zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, gabaryty budynków:
- a) linie zabudowy zgodnie z oznaczaniem na rysunku planu od 6 m do 10 m, w przypadku braku ich oznaczenia na rysunku obowiązują odległości określone w przepisach szczególnych. Nieprzekraczalna linia zabudowy przechodząca przez lico budynku może zostać przekroczona przez części dodatkowe lub drugorzędne budynku tj. balkony, schody zewnętrzne, wykusze, okapy, połacie dachowe, przypory, itp.;
- b) obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo (w tym również dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, stosownie do potrzeb wynikających z przeznaczenia terenu):
- w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej
  - w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
  - za miejsce postojowe uważa się także miejsce w garażu,
  - dla terenów usługowych należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, stosownie do potrzeb wynikających z przeznaczenia terenu. Część miejsc postojowych należy wykonać jako ogólnodostępne.
  - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- c) dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej ustala się także:
- możliwość częściowego lub całkowitego podpiwniczenia budynków mieszkalnych,
  - poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych 0,3 - 0,5 m ponad poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,
  - dachy symetryczne (dotyczy zasadniczej bryły budynku z wyłączeniem części dodatkowych lub drugorzędnych budynku), dwuspadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Wielkość, forma oraz układ lukarn powinny być harmonijnie wpasowane w połacie dachową. Nachylenie połacie dachowej w granicach 37° - 45°,
  - obowiązuje pokrycie dachu matowe, koloru czerwonego lub brązowego;
- d) Dla budynków usługowych i gospodarczych dopuszcza się nachylenie połacie dachowych 15° - 25°, zalecane pokrycie dachu matowe, koloru czerwonego lub brązowego,

## 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

- 1) część obszaru objętego planem obejmuje tereny wymagające ochrony przed zalaniem. Dla tych terenów należy uwzględnić wymagania wynikające z ustawy Prawo wodne,

- 2) Obszar objęty planem położony jest w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami – jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP): Strzegomka od Pelcznicy do Bystrzycy o kodzie PLRW600020134899, która stanowi część scalonej części wód Strzegomka od Pelcznicy do Bystrzycy (SO0812). Zgodnie z zapisami PGW i JCWP została oceniona jako naturalna o złym stanie, niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny,
- 3) Ochronie przed zabudową podlegają tereny rolnicze (oznaczone na rysunku planu symbolem R) oraz tereny lasów (oznaczone na rysunku planu symbolem ZL).

#### **8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- 1) na terenach zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonym na rysunku planu symbolem RM/MN) dla działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału terenu ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię działki:
    - 1100 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
    - 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej
  - b) szerokość frontu działek – 30,0 m z tolerancją 10%;
  - c) kąt 90° (prosty) położenia granic w stosunku do pasa drogowego z tolerancją do 10°;

- 2) na terenie zabudowy zagrodowej i usługowej (oznaczonym na rysunku planu symbolem RM/U) 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:**

- 1) prace związane z realizacją urządzeń przeciwpowodziowych z możliwością przejazdu i lokalizacją zjazdów należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów ustala się:
  - a) istniejącymi drogami publicznymi (KD-L), o szerokości w liniach rozgraniczających od 9 m do 21 m.
  - b) istniejącymi drogami wewnętrznymi (KDW), o szerokości w liniach rozgraniczających od 4 m do 10 m
  - c) poprzez wał przeciwpowodziowy,
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji wiejskiej, w okresie przejściowym do oczyszczalni przydomowych lub zbiorników bezodpływowych,
  - d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu,
  - e) w zakresie telekomunikacji – ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

**§ 3.** 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 1 %.

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

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Żarowie

**Tadeusz Pudlik**



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 obszaru położonego w obrębie wsi Kruków, gmina Żarów.**

Projekt planu miejscowego był wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 28.10.2013 do 18.11.2013 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 14.11.2013 r. Natomiast uwagi można było składać do 02.12.2013 r.

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.**

Przedmiotem planu jest umożliwienie budowy urządzeń ochrony przeciwpowodziowej, ich realizacja nie obciąża budżetu gminy.

## **Uzasadnienie**

do uchwały Rady Miejskiej w Żarowie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie **wsi Kruków, gmina Żarów**.

Rada Miejska w Żarowie uchwałą Nr XXXII/255/2013 z dnia 21 marca 2013r. zobowiązała Burmistrza Żarowa do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Kruków, 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.

Był on również wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

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

Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów.

Sporządził:

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