

**UCHWAŁA NR XLII/330/2013
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 5 grudnia 2013 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi
Pyszczyń, gmina Żarów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz. 594 z póź. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012 poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXII/259/2013 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 21 marca 2013 r. 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 Pyszczyń, gm. Żarów.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu w skali 1:1 000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. 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 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) **UK** – teren zabudowy usług kultury (świątynia wiejska):

a) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa,

b) uzupełniające przeznaczenie terenu – zabudowa sportowo – rekreacyjna, możliwa jest lokalizacja na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej i ogrodzeń.

2. Zasady 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) projekt zagospodarowania działki musi uwzględniać relacje z zabudową i urządzeniem działek sąsiednich, a w szczególności: charakterem zabudowy, kolorystyką oraz formą i rodzajem zadaszenia,

3) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu,

4) 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) ochronie podlegają:

a) zasoby środowiska takie jak: powietrze atmosferyczne, wody powierzchniowe i podziemne, powierzchnia ziemi, klimat akustyczny,

b) zasoby przyrody ożywionej w szczególności istniejący drzewostan, w tym również wzdłuż ciągów komunikacyjnych z wyjątkiem miejsc związanych z modernizacją i rozbudową układu komunikacyjnego, ewentualną likwidację należy ograniczyć do minimum;

- c) zadrzewienie towarzyszące ciekowi wodnemu. W granicach poszczególnych terenów należy zachować, wzdłuż cieków, pas wolny od zabudowy minimum 5,0 m. pozostawiając istniejący drzewostan;
- 2) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) UK – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) przy wprowadzaniu zieleni wysokiej zaleca się stosowanie gatunków rodzimych, dostosowanych do warunków klimatyczno – glebowych tego obszaru;
- 4) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;
- 5) usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej;
- 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) teren objęty opracowaniem położony jest w:
 - a) obszarze obserwacji archeologicznej wyznaczonym dla nowożytnego siedliska wsi o średniowiecznej metryce. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obręb historycznego układu ruralistycznego wsi, figurującego w wykazie zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) niedopuszczalne jest sytuowanie w obszarze objętym planem takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania, dla terenu oznaczonego symbolem UK:
 - a) intensywność zabudowy – do 0,2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje,
 - c) minimalny udział powierzchni przeznaczony pod zagospodarowanie biologicznie czynne – minimum 30%;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – 10m od linii rozgraniczającej teren drogi. Nieprzekraczalna 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.;
- 3) 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: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25m² powierzchni użytkowej obiektów, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar objęty planem położony jest w:
 - a) granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami – jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP): Strzegomka od Pełcznicy do Bystrzycy o kodzie PLRW600020134899, która stanowi część scalonej części wód Strzegomka od Pełcznicy 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.

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

- 1) odstępuje się od określania warunków scalania i podziału nieruchomości z uwagi na stan faktyczny obszaru objętego planem miejscowym. Obejmuje on jedną nieruchomość stanowiącą własność gminy, której

powierzchnia i konfiguracja przestrzenna zapewnią zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem określonym w planie.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które zgodnie z przepisami o ochronie środowiska mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także instalacji powodujących znaczne zanieczyszczenia poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości oraz inwestycji mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia potencjalnie znacząco oddziałującego na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże ich znaczące oddziaływanie (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej).

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącą drogą gminną (KD);
- 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 na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,
 - c) odprowadzanie ścieków: rozwiązania lokalne (zbiornik bezodpływowy lub przydomowa oczyszczalnia ścieków) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w zakresie telekomunikacji – ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą dopuszcza się realizację urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 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

BIURO GEODEZJI S. C.
Rynek 31
58-100 Świdnica tel. fax. (74) 852-32-71

Województwo: dolnośląskie
Powiat: świdnicki
Gmina: Żarów
Miejscowość: Pyszczyń
Jednostka ewidencyjna: Żarów [021908_5]
Obręb: Pyszczyń [Nr 0014]

Nr Dz. 6557/13
KERG 681-102/13
Data opracowania mapy: 12.07.2013

MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA
skala 1:1000

do celów urbanistycznych

(sporządzona na podstawie arkusza mapy zasadniczej nr: 462.214.194; 462.214.242, mapy ewidencji gruntów (granice i numery działek zgodne z danymi ewidencji gruntów PBGIK w Świdnicy) (układ współrzędnych prostokątnych płaskich - "1965", układ wysokości - "Kronsztadt 60")

Sporządził: Andrzej Marcjan

Nr uprawnień: 9513

ANDRZEJ MARCJAN
GEODETA UPRAWNIONY
58-100 Świdnica, ul. Bystrzycka 25
Świadectwo MKS 796 w Warszawie
Nr 9513 z dn. 1990.08.22
marcjan andrzej

BIURO GEODEZJI - S.C.
I. Dziągiewski, S. Dziąg, J. Gomulka,
A. Marcjan
58-100 ŚWIDNICA, RYNEK 31
tel./fax 074 852 32 71, NIP 88440004433

mgr inż. Jerzy Golański

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

681 - 102 / 2013

(nazwa organu przedłożonego oryginału)

w dniu 29. 07 2013

29. 07 2013

S-CA
(miejscowość i data)

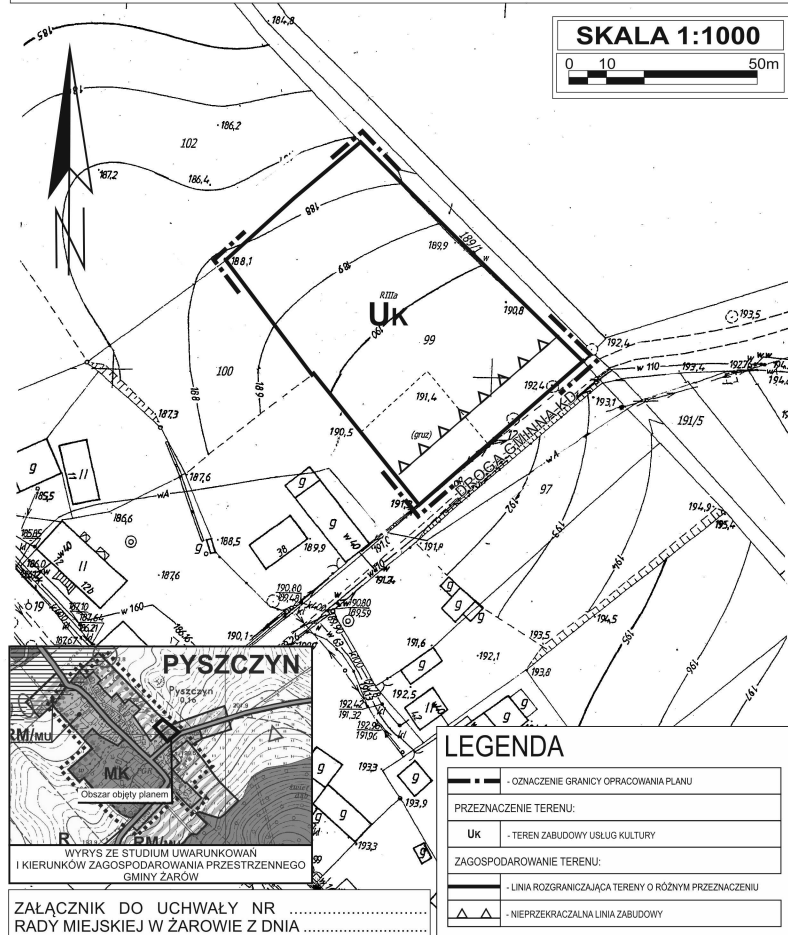
Jerzy Golański

w. PYSZCZYŃ - gm. ŻARÓW

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI PYSZCZYŃ, gm. Żarów

SKALA 1:1000

0 10 50m



LEGENDA

	- OZNACZENIE GRANICY OPRACOWANIA PLANU
PRZEZNACZENIE TERENU:	
	- TEREN ZABUDOWY USŁUG KULTURY
ZAGOSPODAROWANIE TERENU:	
	- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻARÓW

ZALĄCZNIK DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŻARÓWIE Z DNIA

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 Pyszczyn, gmina Żarów.

Projekt planu miejscowego był wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 24.10.2013 do 14.11.2013 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 14.11.2013 r. Natomiast uwagi można było składać do 28.11.2013 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.

Inwestycje, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.

Uzasadnienie

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

Rada Miejska w Żarowie uchwałą Nr XXXII/259/2013 z dnia 21 marca 2013r. zobowiązała Burmistrza Żarowa do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Pyszczyn, 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.