

**UCHWAŁA NR XLIV/359/2014  
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 6 lutego 2014 r.

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

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku poz. 594 ze zmianami), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XXII/160/2012 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 12 kwietnia 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Mrowiny, gmina Żarów, a także po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Żarów, Rada Miejska w Żarowie uchwała, co następuje :

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Mrowiny, 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. 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 symbolem: MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,

- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i usługowa nieuciążliwa.

- 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.

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) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

a) MN/U - dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,

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

- 1) obszar objęty planem położony jest w obrębie historycznego układu ruralistycznego wsi, figurującego w wykazie zabytków oraz w obszarze obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o średniowiecznej metryce, figurującego w wykazie zabytków,
- 2) ochronie podlegają nawarstwienia o charakterze antropogenicznym, w trakcie prowadzenia robót ziemnych wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) niedopuszczalne jest sytuowanie na terenie objętym 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) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U, ustala się:
  - a) przebudowę budynków tj. wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji. Możliwa jest zmiana funkcji gospodarczej budynków na cele usługowe.
  - b) lokalizację nowej zabudowy usługowej, nawiązującej formą architektoniczną do zabudowy istniejącej o wysokości nie przekraczającej 10 m.
  - c) nieprzekraczalną linię zabudowy nawiązującą do zabudowy istniejącej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: min. 5 m od drogi powiatowej.
  - d) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 50% powierzchni działki budowlanej;
  - e) intensywność zabudowy do 0,6
  - f) w zagospodarowaniu działki minimum 20% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne
  - g) 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 jednostek planistycznych gospodarowania wodami – jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP): Tarnawka o kodzie PLRW600016134889, 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, niezagrażona osiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan ekologiczny.

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 zapewne właścicielowi zagospodarowanie jej zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania obszaru objętego planem oraz ograniczeń w jego użytkowaniu.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenu ustala się istniejącą drogą powiatową nr 2880D;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
  - b) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej,
  - c) odprowadzanie ścieków do 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 20%.

**§ 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**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIV/359/2014

Rady Miejskiej w Żarowie

z dnia 6 lutego 2014 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 obszarów położonych w obrębie wsi Mrowiny, gmina Żarów.**

Projekt planu miejscowego był wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 05.12.2013 do 27.12.2013 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 23.12.2013r. Natomiast uwagi można było składać do 10.01.2014 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.

# wieś MROWINY - GMINA ŻARÓW

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

**SKALA 1:1000**

0 10 50m



WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ŻARÓW

### LEGENDA

	- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
PRZEZNACZENIE TERENU:	
<b>MN/U</b>	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
ZAGOSPODAROWANIE TERENU:	
	- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

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

**MN/U**

droga powiatowa nr 2880D

## Uzasadnienie

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

Rada Miejska w Żarowie uchwałą Nr XXII/160/2012 z dnia 12 kwietnia 2012 roku, zobowiązała Burmistrza Żarowa do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Mrowiny, gm. 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. d/s gospodarki przestrzennej i ochrony środowiska.