

**UCHWAŁA NR XLIV/360/2014  
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 6 lutego 2014 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi  
Przyłęgów, 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 późniejszymi zmianami), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012 poz. 647 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XXIX/223/2012 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 29 listopada 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przyłęgów), 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 Przyłęgów, gmina Żarów.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planów 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 symbolem: **U /MN** – teren zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej:

- a) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa,
- b) uzupełniające przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, (1 budynek)
- c) dopuszcza się lokalizację 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, izolacyjnej i ogrodzeń

2. Zasady 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) 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;

- a) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) przy wprowadzaniu zieleni wysokiej zaleca się stosowanie gatunków rodzimych, dostosowanych do warunków klimatyczno – glebowych tego obszaru;
- 3) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;
- 4) usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej;
- 5) 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 obszarze obserwacji archeologicznej wyznaczonym dla nowożytnego siedliska wsi o średniowiecznej metryce,
- 2) odkryte podczas prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

#### 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 U/MN:
  - a) intensywność zabudowy – do 0,8,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – do 7 m,
  - c) minimalny udział powierzchni przeznaczony pod zagospodarowanie biologicznie czynne – minimum 20%;
  - d) dachy symetryczne, dwuspadowe. Obowiązuje pokrycie dachu - matowe, koloru czerwonego lub brązowego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: 10 m od drogi,
- 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 25m<sup>2</sup> 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: Obszar objęty planem położony jest w 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 wskazany JCWP został oceniony jako naturalny o złym stanie, niezagrażona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: Odstępuje się od określania warunków scalania i podziału nieruchomości z uwagi na stan faktyczny obszaru objętego planem miejscowym. Obejmuje on jedną nieruchomość, 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: 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 oddziaływującego 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 o nr ewid. 217/1;
- 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 kanalizacji wiejskiej, w okresie przejściowym do oczyszczalni przydomowych lub zbiorników bezodpływowych,
  - 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.

**§ 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/360/2014

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 Przylęgów, gmina Żarów.**

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

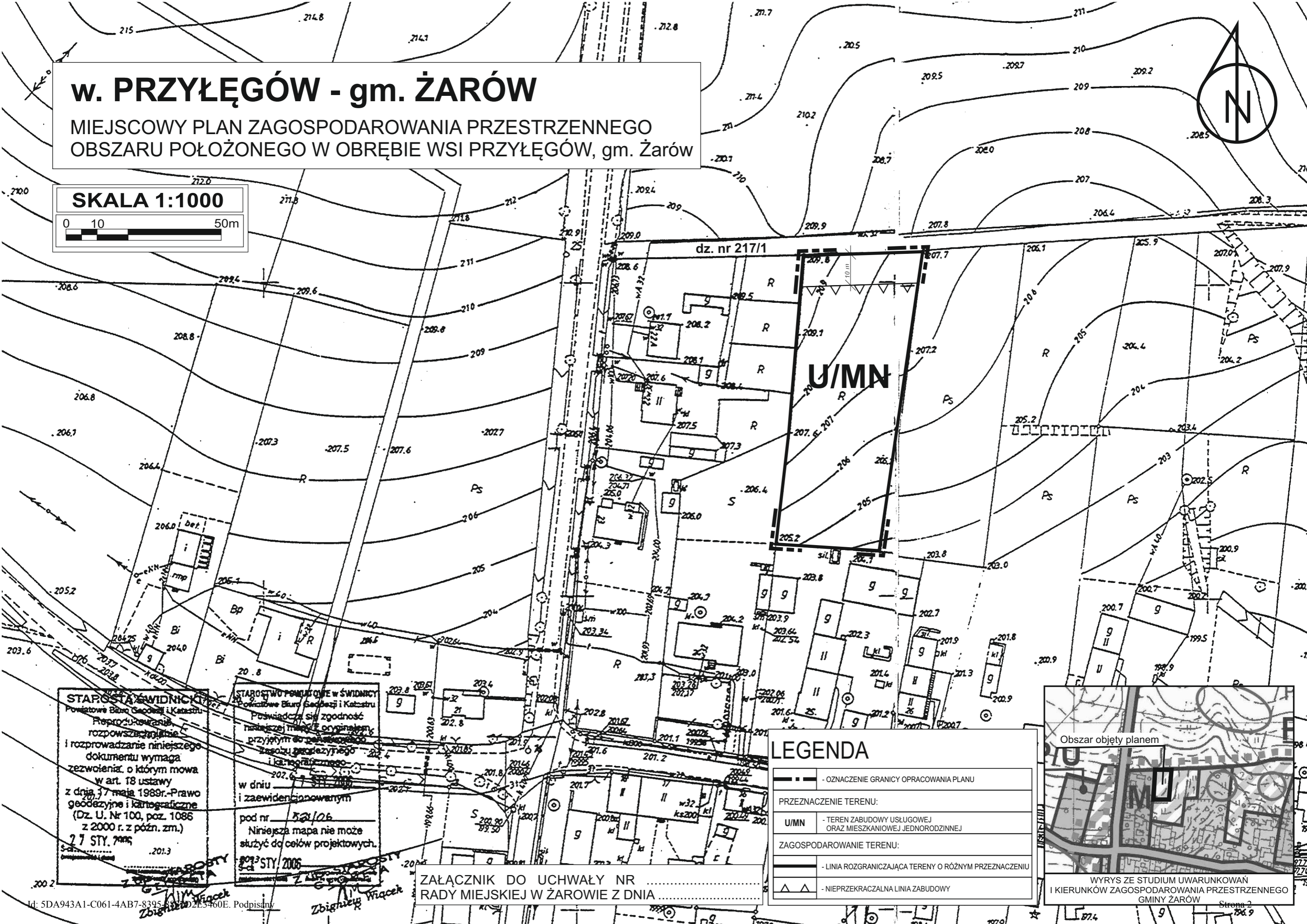
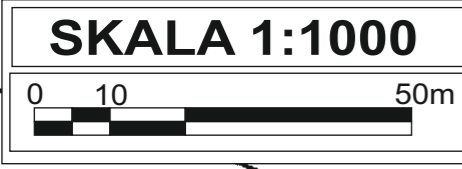
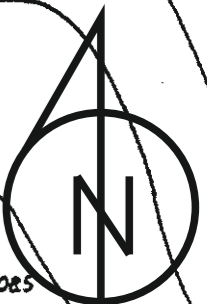
Nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie jak również w trakcie dyskusji publicznej.

**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.

# W. PRZYŁĘGÓW - gm. ŻARÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI PRZYŁĘGÓW, gm. Żarów



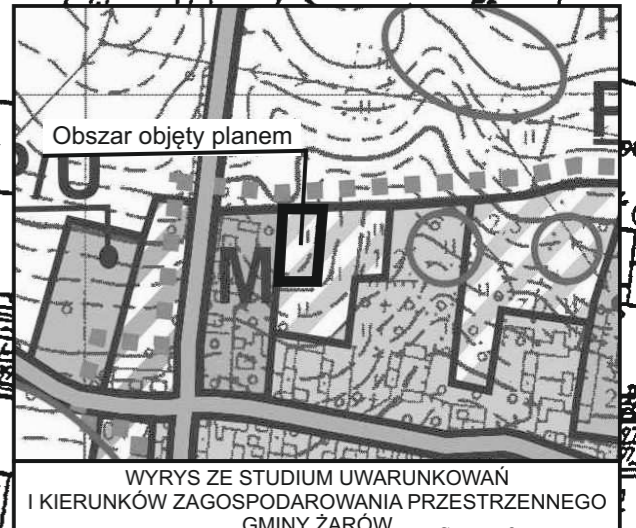
**STAROSTA ŚWIDNICKI**  
Powiatowe Biuro Geodezji i Katastru  
Reprodukcja i rozpowszechnienie  
i rozprowadzanie niniejszego  
dokumentu wymaga  
zezwolenia, o którym mowa  
w art. 18 ustawy  
z dnia 17 maja 1989r. - Prawo  
geodezyjne i kartograficzne  
(Dz. U. Nr 100, poz. 1086  
z 2000 r. z późn. zm.)  
**27 STY. 2006**

**STAROSTWO POWIATOWE W ŚWIDNICY**  
Powiatowe Biuro Geodezji i Katastru  
Poświadczam zgodność  
niniejszej mapy z oryginałem  
przyjętym do publikacji  
zgodnie z przepisami  
i kartograficznego  
w dniu **27 STY. 2006**  
i zaewidencjonowanym  
pod nr **52/06**  
Niniejsza mapa nie może  
służyć do celów projektowych.  
**27 STY. 2006**

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE Z DNIA .....

## LEGENDA

	OZNACZENIE GRANICY OPRACOWANIA PLANU
PRZEZNACZENIE TERENU:	
U/MN	- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
ZAGOSPODAROWANIE TERENU:	
	- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY



## Uzasadnienie

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

Rada Miejska w Żarowie uchwałą nr XXIX/223/2012 z dnia 29 listopada 2012 r zobowiązała Burmistrza Żarowa do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Przylęgów, 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.