

**UCHWAŁA NR XLVIII/381/2014
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 15 maja 2014 r.

**w sprawie : miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi
Mrowiny, gmina Żarów.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku poz. 594 ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXII/159/2012 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 12 kwietnia 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych 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 obszarów położonych 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, przedstawiony na arkuszach: 1A, 1B. 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) Arkusz 1A

a) **A.1.MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- uzupełniające przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa i nieuciążliwa działalność gospodarcza realizowana jako wbudowana, o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- 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) Arkusz 1B

a) **B.1.R p** – teren użytków rolnych; zakaz zabudowy:

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 prefabrykowanych elementów betonowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 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) na obszarze objętym planem nie stwierdzono występowania zabytków nieruchomych oraz zabytków archeologicznych, a także dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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 terenie objętym planem (przeznaczonym pod zabudowę) 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 projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, ustala się:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: minimum 10 m od ul. Myśliwskiej dla terenu przedstawionego na arkuszu 1A;
 - b) 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, połacie dachowe, przypory, itp.,
 - c) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 30% powierzchni działki budowlanej;
 - d) wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym (w tym mieszkalnym); możliwe jest częściowe lub całkowite podpiwniczenie budynku,
 - e) poziom posadowienia parteru budynku: 0,3 - 0,5 m ponad projektowany poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,
 - f) 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 dachowe. Nachylenie połacie dachowej w granicach od 38° do 45°. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne - matowe, koloru czerwonego lub brązowego,
 - g) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodziną minimum 40% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (np. zielen przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze),
 - h) 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

1) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału terenów oznaczonych symbolem MN:

- a) szerokość frontu działek przeznaczonych pod zabudowę – nie mniej niż 17,0 m.
- b) kąt 90° położenia granic w stosunku do pasa drogowego z tolerancją do 10°;
- c) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości 4 m,

2) na terenach oznaczonych symbolem MN powierzchnię działek ustala się na:

- min. 700 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) na terenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na jednej działce budowlanej możliwe jest usytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

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

1) obsługę komunikacyjną terenów ustala się istniejącymi drogami wewnętrznymi;

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

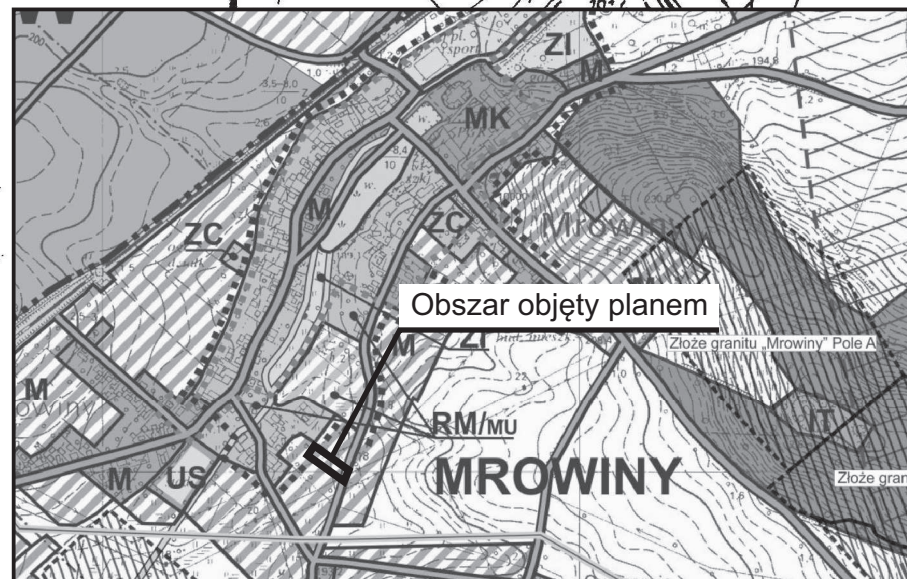
Tadeusz Pudlik

wieś MROWINY - GMINA ŻARÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI MROWINY

Arkusz 1A

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻARÓW

LEGENDA

	- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
PRZEZNACZENIE TERENU:	
A.1.MN	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
ZAGOSPODAROWANIE TERENU:	
	- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
OZNACZENIA NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:	
	- ZASADA PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI

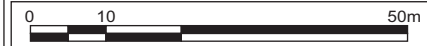
Załącznik nr 1 (arkusz 1A) do uchwały nr
Rady Miejskiej w Żarowie z dnia2014 r.

wieś MROWINY - GMINA ŻARÓW

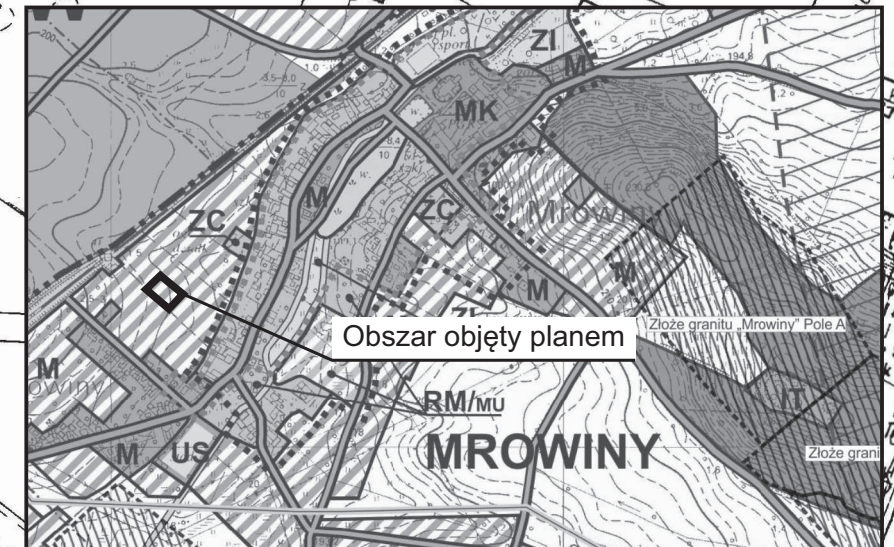
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI MROWINY

Arkusz 1B

SKALA 1:1000



B.1.Rp



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻARÓW

LEGENDA

	- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
PRZEZNACZENIE TERENU:	
Rp	- TEREN UŻYTKÓW ROLNYCH
ZAGOSPODAROWANIE TERENU:	
	- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
OZNACZENIA NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:	
	- ZASADA PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI

Załącznik nr 1 (arkusz 1B) do uchwały nr
Rady Miejskiej w Żarowie z dnia**2014 r.**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVIII/381/2014
Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 15 maja 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 23.12.2013 r. 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.

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/159/2012 z dnia 12 kwietnia 2012 r. 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