UCHWAŁA NR XXIII/185/2016
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE

z dnia 23 czerwca 2016 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Pożarzysko, gmina Żarów.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 roku poz. 1515), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz.199 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr III/14/2014 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 23 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Pożarzysko, gmina Żarów, a także po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Żarów, Rada Miejska uchwala, **co następuje:**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Pożarzysko, 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 zawarte są w załączniku nr 2 do uchwały. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 nie są ustaleniami planu.

4. Rozstrzygnięcia o 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 3 do uchwały. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 3 nie są ustaleniami planu.

§ 2. Na obszarach objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

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

1) **arkusz 1A**

a) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- uzupełniające przeznaczenie terenu - zabudowa gospodarcza, np. garaż oraz urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji wewnętrznej oraz urządzeń towarzyszących w zakresie: obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń,

b) **RM** – teren zabudowy zagrodowej

- podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa, na którą składają się zabudowa mieszkaniowa oraz budynki gospodarcze oraz inwentarskie związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
- uzupełniające przeznaczenie terenu - urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji wewnętrznej oraz urządzeń towarzyszących w zakresie: obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń;

2) **arkusz 1B**

a) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- uzupełniające przeznaczenie terenu - zabudowa gospodarcza, np. garaż oraz urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji wewnętrznej oraz urządzeń towarzyszących w zakresie: obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń,

b) **R** – teren użytków rolnych.

2. **Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

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

2) 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) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (oznaczonych na rysunku planu symbolem MN i RM) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla tego rodzaju terenu;

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 kształtowania krajobrazu:** 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.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) Przedstawiony na załączniku 1B położony jest w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Pożarzysko, ujęty w wykazie zabytków oraz w obszarze obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o średniowiecznej metryce wsi, stanowiącego zabytek archeologiczny. Na terenie tym wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych. W obszarze objętym planem wprowadza się ochronę historycznego układu ruralistycznego wsi.

2) Na całym obszarze objętym planem ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych. Podczas prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

6. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, brak w obszarze objętym planem przestrzeni publicznych.

7. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) dla terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN (arkusz 1A i 1B), ustala się:

   a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 8,00 m od dróg gminnych,

   b) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 30% powierzchni działki;

   c) ustala maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe (mieszkalne). Możliwość częściowego lub całkowitego podpiwniczenia. Ustala się geometrię dachu: kąt nachylenia od 38^{o} do 45^{o}, dach dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne – matowe, w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;

   d) poziom posadowienia parteru budynków: 0,3 – 0,5 m ponad projektowany poziom terenu mierzony przy głównym wejściu budynku;

   e) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę, min. 30% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologiczne czynne;

   f) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe, wliczając w to garaż.

2) Dla terenu projektowanej zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem RM (arkusz 1 A) ustala się:

   a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 8,00 m od drogi gminnej;

b) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki;

c) ustala maksymalną wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej na dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe (mieszkalne), z możliwością częściowego lub całkowitego podpiwniczenia. Ustala się geometrię dachu: kąt nachylenia od 38^{o} do 45^{o}, dach dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne – matowe, w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego,

- gospodarczej do 25 m dla budowli oraz 8 m dla budynków,

d) dopuszcza się dachy płaskie;

e) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę, min. 30% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologiczne czynne;

f) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe, wliczając w to garaż.

8. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:** Obszar znajduję się w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami – jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP):

1. Tarnawka o kodzie PLRW600016134889, która stanowi część scalonej części wód Strzegomka od Pełcznicy do Bystrzycy (SO0812).

2. Bystrzyca od Piławy do zb. Mietków o kodzie PLRW60008134539, która stanowi część scalonej części wód Bystrzyca od źródeł do zb. Mietków (SO0806).

3. Bystrzyca, zb. Mietków o kodzie PLRW6000013455, która stanowi część scalonej części wód Bystrzyca od zb. Mietków włącznie do Strzegomki (SO0808).

Zgodnie z zapisami PGW, JCWP1 Tarnawka została oceniona jako naturalna o złym stanie, niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny, JCWP2 Bystrzyca została oceniona jako silnie zmieniona o złym stanie, niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny, a JCWP3 Bystrzyca została oceniona jako silnie zmieniona o złym stanie, niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny.

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

1) Na terenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału terenu ustala się:

a) minimalną powierzchnię działki – 900 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działek – 28,0 m;

c) kąt 90o położenia granic w stosunku do pasa drogowego z tolerancją do 10%.

2) Na terenie projektowanej zabudowy zagrodowej dla działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału terenu ustala się:

a) minimalną powierzchnię działki – 2000 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działek – 28,0 m;

c) kąt 90o położenia granic w stosunku do pasa drogowego z tolerancją do 10%.

10. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** Na terenach objętych planem, nie występują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

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

1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącą drogami gminnymi,

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

b) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, na części terenu (obejmującego arkusz 1A) możliwe rozwiązania lokalne np. studnia,

c) odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni przydomowej,

d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu na terenie działki,

e) w zakresie telekomunikacji – ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną dopuszcza się realizację urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy nie przekraczającej 100kW.

§ 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.

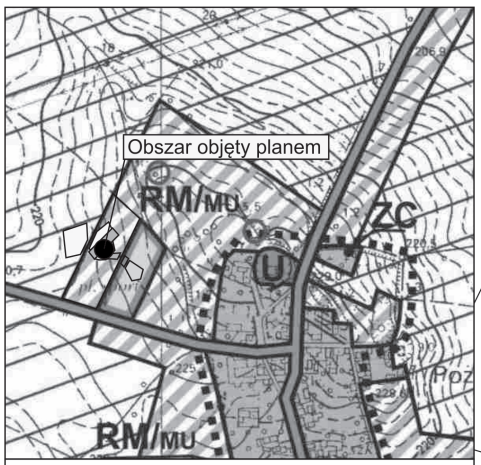
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żarowie

Roman Konieczny

w. POŻARZYSKO - gm. ŻARÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

(Ark. 1A)



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻARÓW

LEGENDA

	- GRANICA OPRACOWANIA PLANU

USTALENIA PLANU

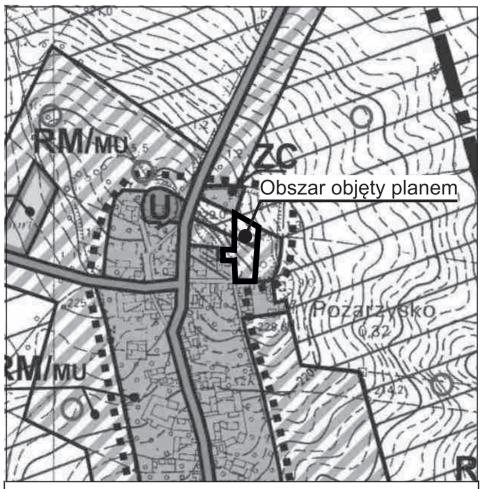
PRZEZNACZENIE TERENU	
RM	- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
MN	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
ZAGOSPODAROWANIE TERENU	
	- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
△ △ △	- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

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

w. POŻARZYSKO - gm. ŻARÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

(Ark. 1B)



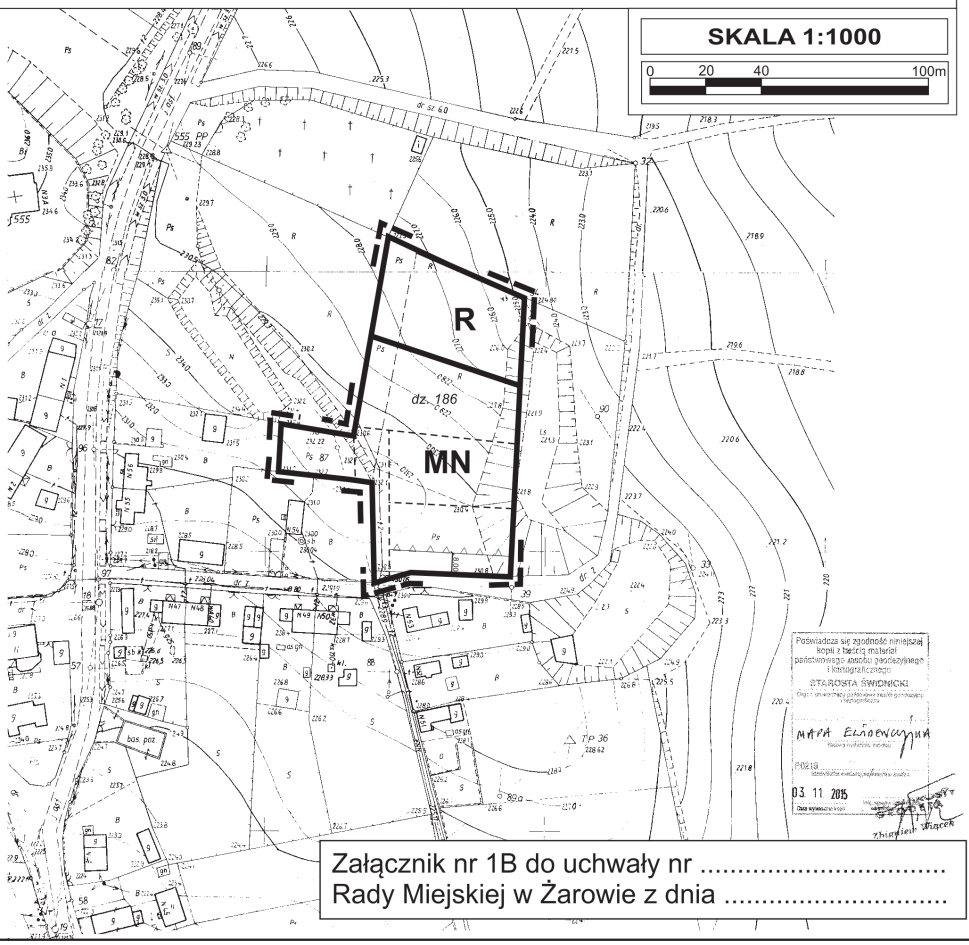
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻARÓW

LEGENDA

	- GRANICA OPRACOWANIA PLANU

USTALENIA PLANU

PRZEZNACZENIE TERENU	
R	- TEREN ROLNY
MN	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
ZAGOSPODAROWANIE TERENU	
	- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU	
	- ZASADA PODZIAŁU NA DZIAŁKI



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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/185/2016

Rady Miejskiej w Żarowie

z dnia 23 czerwca 2016 r.

zawierający informacje o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

1. **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Pożarzysko, gmina Żarów.**

Projekt planu miejscowego był wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 28.04.2016 r. do 19.05.2016 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 19.05.2016 r. Natomiast uwagi można było składać do 02.06.2016 r.

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/185/2016

Rady Miejskiej w Żarowie

z dnia 23 czerwca 2016 r.

zawierający informacje o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

1. **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

Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Pożarzysko, gmina Żarów.

Z dniem 18 listopada 2015 r. obowiązuje uzasadnienie do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami znowelizowanej Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku przeprowadzonej analizy przyjętych w projekcie planu miejscowego rozstrzygnięć, w aspekcie sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 u. p. z. p., w tym uwzględnienia zwłaszcza:

a) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

b) walorów architektonicznych i krajobrazowych;

c) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

d) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

e) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

f) walorów ekonomicznych przestrzeni;

g) prawa własności;

h) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

i) potrzeb interesu publicznego;

j) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

k) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

l) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

m) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, wymienione zagadnienia znalazły zapisy w tekście projektu planu, bądź zachowane zostały w procedurze.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, sporządzający dokonał analizy w kontekście interesu publicznego i interesu prywatnego, w tym zgłaszane w postaci wniosków, uwag i uzgodnień zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Przyjęte rozwiązania w pełni odzwierciedlają interes publiczny i prywatny.

W związku z zamiarem lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni winno nastąpić poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu minimalizowania obciążenia transportem układu przestrzennego;

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sposób umożliwiający mieszkańcom korzystanie z publicznego transportu zbiorowego;

c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- na obszarach w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy; został spełniony warunek w tym zakresie - projektowane zagospodarowanie zlokalizowane jest w granicach jednostki osadniczej;

- na terenach położonych na obszarach innych niż w/w, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne oraz sieci i

urządzenia telekomunikacyjne niezbędne dla nowej, planowanej zabudowy, zostało spełnione w tym zakresie, w którym odnosi się do terenu objętego ustaleniami projektu planu miejscowego.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa a art. 32 ust. 1, wraz z data uchwały rady gminy, o której mowa w art.32 ust.2;

Ustalenia miejscowego planu zgodne są z wynikami „Analizy i oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Żarów" przyjętej zgodnie z załącznikiem do Uchwały Nr III/14/2014 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 23 grudnia 2014 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja ustaleń miejscowego planu nie będzie miała wpływu na finanse publiczne.

Rada Miejska w Żarowie uchwałą Nr III/14/2014 zobowiązała Burmistrza do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Pożarzysko.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 28 kwietnia 2016 r. do 19 maja 2016 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Żarowie.

Dyskusja publiczna odbyła się dnia 19 maja 2016 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Żarowie. Natomiast uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na piśmie do Burmistrza można było składać do dnia 2 czerwca 2016 r.

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

Sporządziła:

Sylwia Niedźwiecka - inspektor ds. gospodarki przestrzennej i ochrony środowiska

Uzasadnienie

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

Rada Miejska w Żarowie uchwałą Nr III/14/2014 z dnia 23 grudnia 2014 r. zobowiązała Burmistrza Miasta Żarów do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położonego w obszarze wsi Pożarzysko.

Projekt planu opracowany został zgodnie z wymogami sztuki urbanistycznej oraz obowiązującymi przepisami prawa, jak również uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia przewidziane w art. 17 ust. 6 lit. a) i b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Było 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.

Sporządziła:

Sylwia Niedźwiecka – insp. ds. gospodarki przestrzennej i ochrony środowiska