

**UCHWAŁA NR XXIII/187/2016
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 23 czerwca 2016 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi
Wierzbna, gmina Żarów.
(dz. 220/3 , 225)**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr III/15/2014 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 23 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Wierzbna, gmina Żarów oraz uchwały nr IV/24/2015 w sprawie zmiany uchwały nr III/15/2014 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 23 grudnia 2014r., a także po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy, Rada Miejska w Żarowie uchwala, **co następuje:**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Wierzbna, gmina Żarów.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 w skali 1:1 000.

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. W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

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

MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej (usługi sportu i rekreacji)

- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- uzupełniające przeznaczenie terenu, usługi sportu i rekreacji,
- dopuszcza się lokalizację na działce urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów, obiektów małej architektury i ogrodzeń.

MN – teren zabudowy mieszkaniowej

- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie szeregowej,
- dopuszcza się lokalizację na działce urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów, obiektów małej architektury i ogrodzeń.

2. Zasady kształtowania ład 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:

- 1) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;
- 2) usuwanie odpadów komunalnych należy wykonywać w systemie gospodarki komunalnej;

3) 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) obszar objęty planem położony jest w obszarze ruralistycznego układu wsi Wierzbna oraz w obszarze obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, figurującego w wykazie obszarów zabytkowych;
- 2) w obszarze wsi o metryce średniowiecznej z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych, wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odkryte podczas prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są wszelkimi 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 otwartych przestrzeni publicznych.

7. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** Dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MN/U) oraz zabudowy jednorodzinnej (MN) ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 50% powierzchni działki;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej na dwie kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe (mieszkalne). Możliwość częściowego lub całkowitego podpiwniczenia. Ustala się geometrię dachu: kąt nachylenia od 38° do 45°, dach dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne – matowe, w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków: 0,3 – 0,5 m ponad projektowany poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku;
- 5) usytuowanie budynków kalenicą równoległą do linii zabudowy;
- 6) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę minimum 30% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne;
- 7) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla użytkowników stałych i przebywających czasowo, wliczając w to garaż. Dla zabudowy usługowej należy zapewnić minimum 5 miejsc postojowych w tym jedno miejsce dla posiadaczy karty postojowej;
- 8) dla zabudowy usługowej ustala się wysokość nie przekraczającą 8,00 m. Dopuszcza się dach płaski.

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

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP):
 - Tarnawka o kodzie PLRW600016134889, która stanowi część scalonej części wód *Strzegomka od Pelcznicy do Bystrzycy (SO0812)*. Zgodnie z zapisami PGW, JCWP została oceniona jako naturalna o złym stanie, niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny;
- 2) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej,

ściekowej (ścieki: bytowe, komunalne, wody opadowe i roztopowe) oraz gospodarki odpadami z wykorzystaniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału terenów objętych planem:

1. Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dla działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału terenu ustala się:

- a) minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 900 m²,
- b) minimalną szerokość frontu działek – 30,0 m;
- c) kąt 90° (prosty) położenia granic w stosunku do pasa drogowego z tolerancją do 10%.

2. Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej szeregowej dla działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału terenu ustala się:

- a) minimalną powierzchnię działki – 300 m²,
- b) minimalną szerokość frontu działek – 10,0 m;
- c) kąt 90° (prosty) położenia granic w stosunku do pasa drogowego z tolerancją do 10%.

3. Dla projektowanej zabudowy usługowej dla działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału terenu ustala się:

- a) minimalną powierzchnię działki – 500 m²,
- b) minimalną szerokość frontu działek – 10,0 m;
- c) kąt 90° (prosty) położenia granic w stosunku do pasa drogowego z tolerancją do 10%.

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

Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ponieważ nie występuje potrzeba ich ustalania.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącymi 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,
 - c) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się rozwiązanie lokalne (zbiorniki bezodpływowe, oczyszczalnie przydomowe),
 - d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu,
 - e) w zakresie telekomunikacji – ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

§ 3. Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenów, o których mowa w §2, pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 4. 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%.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żarowie

Roman Koniczny

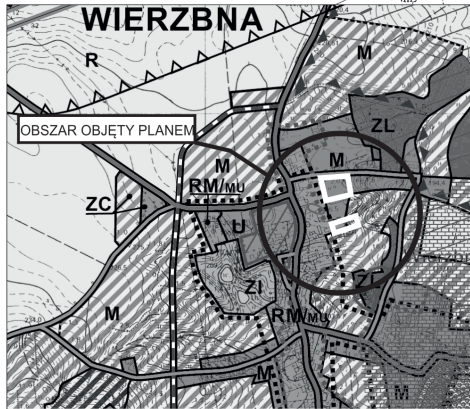
w. WIERZBNA - gm. ŻARÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (Dz. nr 225, Dz. nr 220/3)

SKALA 1:1000

0 10 20 100m

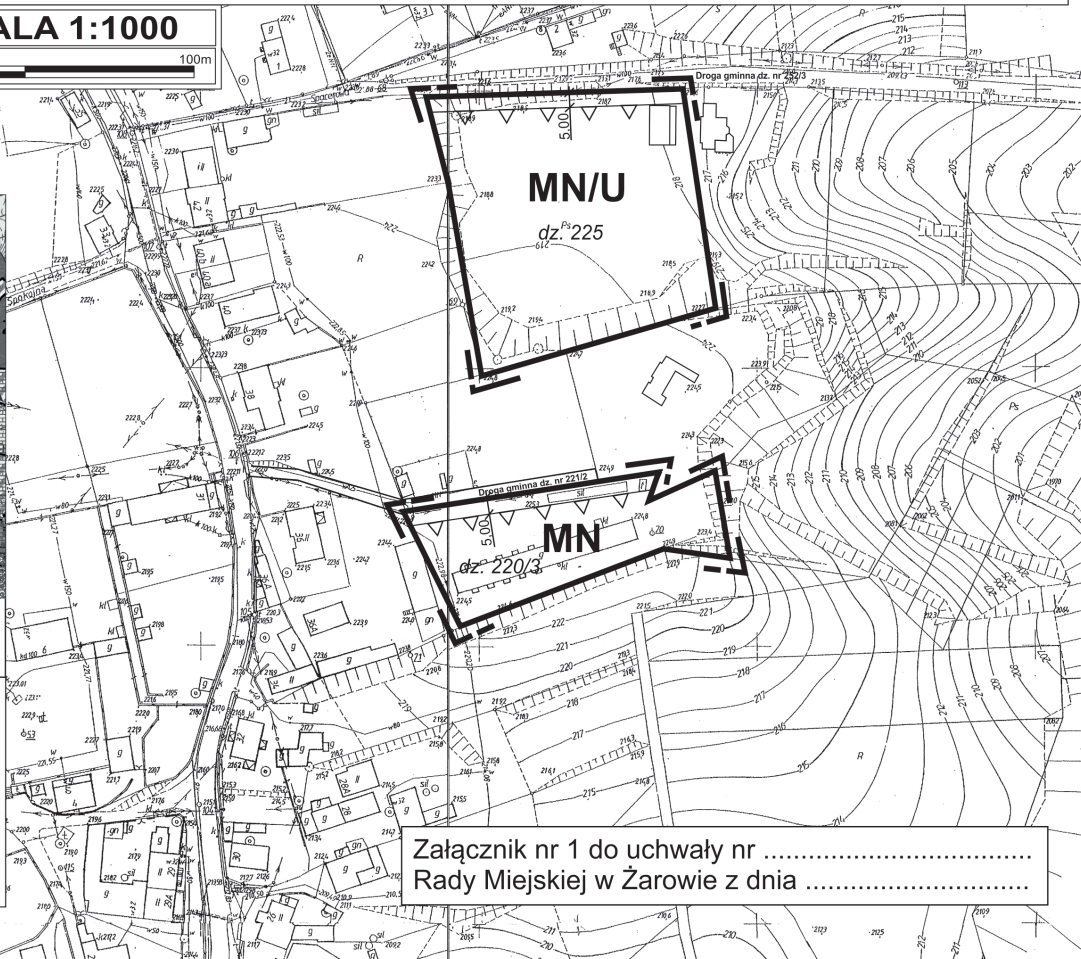
STAROSTWA ŚWIĘTOCHOCKI
Powiatowa Biuro Geodezji i Katastru
W oparciu o aktualny stan —
— powiadomienie w sprawie aktualizacji
stanu mapy zasadniczej. Dokumentacja
zobowiązująca do wykonania przez projektanta
przyjęta do szacunku w dniu 22.04.2015
i zaakceptowana pod nr. 44/13
Niniejszy projekt może służyć do celów
projektowych.
Projektowane obiekty budowlane wy-
nagłego znaczenia są budowane pod-
lega wykonaniu i budowlany prze-
znaczony przez uchwałę organu
oporu do wykonania przez projektanta
04.2015
[Logo]



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻARÓW

LEGENDA

	- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
USTALENIA PLANU	
PRZEZNACZENIE TERENU	
MN/U	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ USŁUGOWEJ
MN	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
ZAGOSPODAROWANIE TERENU	
	- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/187/2016
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 Wierzbna (dz. nr 225, 220/3), 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/187/2016

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 Wierzbna (dz. 220/3, 225), 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, sporządzając 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 mieszkaniowo-usługowej, 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/15/2014 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/15/2014 zobowiązała Burmistrza do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Wierzbna.

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 **Wierzbna, gm. Żarów. (dz. 220/3 , 225)**

Rada Miejska w Żarowie uchwałą Nr III/15/2014 z dnia 23 grudnia 2014 r. oraz uchwałą nr IV/24/2015 z dnia 23 stycznia 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr III/15/2014 zobowiązała Burmistrza Miasta Żarów do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położonego w obszarze wsi Wierzbna.

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