

UCHWAŁA NR XLIX/237/2009

Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 27 października 2009 roku

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie miasta Żarowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 punkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałami Rady Miejskiej w Żarowie: nr XXVIII/151/2008 z dnia 05 sierpnia 2008 r. i nr XXX/155/2008 z dnia 30 września 2008 r. oraz nr XLIII/211/2009 z dnia 30 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie miasta Żarowa, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żarów, Rada Miejska w Żarowie uchwala co następuje:

§ 1. Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w Żarowie w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2.1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w § 1, zwana dalej planem miejscowym składa się z tekstu uchwały oraz 4 rysunków planu, stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawionych na arkuszach 1A, 1B, 1C, 1D w skali 1: 1000

2. Załącznikami do niniejszej uchwały nie będącymi ustaleniami planu są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) Dla poszczególnych terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
 - a) **M/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej (jedno i/lub wielorodzinnej) i/lub zabudowy usługowej,
 - b) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej,
 - d) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - e) **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej,
 - f) **U** – tereny zabudowy usługowej,
 - g) **P/U** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
 - h) **KS/MW** – tereny obsługi komunikacji (parking osiedlowy) i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym budownictwa społecznego, komunalnego i socjalnego,
 - i) **KD** – tereny dróg publicznych:
 - Z – ulica zbiorcza,
 - L – ulica lokalna,
 - D – ulica dojazdowa,
 - j) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
 - k) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 2) Dopuszcza się realizację obiektów, innych niż zakazane w dalszej części uchwały, o funkcjach nie kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenu.
- 3) Jeżeli ustalenia zawarte w dalszej części uchwały nie stanowią inaczej dla terenów:
 - a) zabudowy mieszkaniowej i usługowej (M/U) funkcjami dopuszczalnymi są w szczególności:
 - drogi wewnętrzne,
 - parkingi i garaże, w tym wielostanowiskowe wolnostojące oraz częściowo zagłębione i wbudowane w bryłę budynku wielorodzinnego,
 - urządzenia sportowo –rekreacyjne,
 - zieleni urządzona,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) funkcjami dopuszczalnymi są w szczególności:
 - nieuciążliwe usługi realizowane w parterze budynku mieszkalnego,
 - drogi wewnętrzne,

- parkingi i garaże, w tym częściowo zagłębione i wbudowane w bryłę budynku wielorodzinnego
 - urządzenia sportowo –rekreacyjne,
 - zieleni urządzona,
- c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U) funkcjami dopuszczalnymi są w szczególności:
- drogi wewnętrzne,
 - parkingi i garaże,
 - urządzenia sportowo –rekreacyjne,
 - zieleni urządzona,
- d) zabudowy usługowej (U) funkcjami dopuszczalnymi są w szczególności:
- mieszkania służbowe,
 - drogi wewnętrzne,
 - parkingi i garaże,
 - zieleni urządzona,
- e) zabudowy produkcyjno-usługowej (P/U) funkcjami dopuszczalnymi są w szczególności:
- mieszkania służbowe,
 - magazyny i składy,
 - drogi wewnętrzne,
 - parkingi i garaże,
 - zieleni urządzona,
- f) obsługi komunikacji (parking) i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej (KS/MW) funkcjami dopuszczalnymi są w szczególności:
- nieuciążliwe usługi realizowane w parterze budynku o funkcji podstawowej,
 - budynki mieszkaniowo-garażowe,
 - budynki parkingowe, w tym wielopoziomowe zagłębione lub nadziemne garaże otwarte lub zamknięte,
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - drogi wewnętrzne,
 - zieleni urządzona,
- g) zieleni urządzonej (ZP) funkcjami dopuszczalnymi są w szczególności:
- drogi wewnętrzne (piesze i pieszo-jezdne),
 - parkingi,
 - zieleni urządzona;
- h) dróg wewnętrznych (KDW) funkcjami dopuszczalnymi są w szczególności:

- zieleni urządzona,
 - ścieżki rowerowe,
 - mała architektura,
 - miejsca postojowe i parkingowe;
- 4) Niezależnie od przeznaczenia terenu, w całym obszarze objętym planem, dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie ograniczą one możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Zakazuje się zmiany przeznaczenia istniejących budynków garażowych i gospodarczych o powierzchni mniejszej niż 60 m² na funkcje mieszkaniowe;
- 2) W granicach opracowania planu obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych, obiektów o charakterze kontenerowym lub innych obiektów nie spełniających wymagań określonych w § 8 niniejszej uchwały, zakaz nie dotyczy obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego;
- 3) Zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding oraz blachy trapezowej i falistej;
- 4) Zakazuje się grodzenia terenu przy wykorzystaniu prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Na terenie oznaczonym symbolem M/U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN i MN/U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 3) prowadzenie działalności gospodarczej nie może powodować ponadnormatywnego oddziaływania na obszary położone poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) Nawierzchnię dróg wewnętrznych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie produktami pochodzenia naftowego należy zabezpieczyć przed możliwością przenikania do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych substancji ropopochodnych i innych substancji chemicznych;
- 5) Do celów grzewczych jak i technologicznych stosować przyjazne środowisku nośniki energii;

- 6) Usuwanie odpadów komunalnych rozwiązać w oparciu o gminny system gospodarki komunalnej;
- 7) Usuwanie odpadów wytworzonych w wyniku prowadzenia działalności usługowej należy rozwiązać w trybie przepisów szczególnych.

§ 6.Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Dla wszystkich terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
 - 1.1. w trakcie prowadzenia robót ziemnych należy zachować szczególną ostrożność,
 - 1.2. w przypadku natrafienia na podziemne obiekty i znaleziska należy powiadomić właściwe miejscowo służby ochrony zabytków;
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: A.2.U, A.3.MW, A.5.U, A.7.MW/U, A.8.MW/U oraz dla części terenu A.1.M/U zawartego pomiędzy granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej, a północno-wschodnią granicą opracowania planu, ustala się obowiązek uzyskania zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków na podział nieruchomości oraz na prowadzenie prac ziemnych.
- 3.1 Ustala się strefę „K” – ochrony krajobrazu kulturowego dla obszaru zawartego w liniach rozgraniczających teren oznaczony symbolem A.1.M/U,
- 3.2 w granicach strefy „K” obowiązują następujące ustalenia:
 - a) należy ograniczyć intensywną zabudowę,
 - b) wewnętrzny układ komunikacyjny należy zaprojektować z materiałów naturalnych,
 - c) projektowaną zabudowę dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i ukształtowania bryły budynków,
 - d) projektując nową zabudowę należy wykorzystać materiały naturalne, budynki należy projektować w technice tradycyjnej,
 - e) w projekcie zagospodarowania działki należy uwzględnić wprowadzenie uporządkowanej zieleni w formie ogrodów, trawników, zadrzewień,
 - f) wszelkie inwestycje na tym terenie wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków – Delegatura w Wałbrzychu.

§ 7.Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Zakazuje się stosowania rozwiązań architektoniczno-budowlanych powodujących ograniczenie dostępności przez osoby niepełnosprawne;
- 2) Lokalizacja nośników informacji wizualnej (reklamy, szyldy tablice informacyjne, itp.) nie może ograniczać widoczności na wydzielonych drogach dojazdowych i wewnętrznych, ani przesłaniać lub stanowić tła dla znaków drogowych.

§ 8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Ustala się wskaźniki zagospodarowania działki zgodnie z tabelą nr 1:

tabela nr 1 – wskaźniki zabudowy działki

lp.	przeznaczenie terenu		maksymalny wskaźnik zabudowy działki [%]	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]	
1	2		3	4	
1.	MN		35	50	
2.	M	zabudowa jednorodzinna	do 300 m ²	45	25
			od 300 do 500 m ²	35	30
			powyżej 500 m ²	35	50
	zabudowa wielorodzinna		65	15	
3.	MN/U		50	30	
4.	MW, MW/U, U		65	15	
6.	P/U		75	10	
7.	KS/MW		75	10	

2. Ustala się parametry kształtowania zabudowy zgodnie z tabelą nr 2:

tabela nr 2 – parametry kształtowania zabudowy

lp.	przeznaczenie zabudowy		Maksymalna wysokość zabudowy [m]	geometria dachu spadek głównych połaci [°]
1	2		3	4
1.	mieszkaniowa jednorodzinna	wolnostojąca bliźniacza	10	dach stromy, symetryczny, wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych przyjętym w przedziale 30÷45, dach mansardowy
		szeregowa	12	
2.	mieszkaniowa wielorodzinna (poza strefą „K”)		18	nie określa się
3.	zabudowa usługowa (na działkach wydzielonych)		16	nie określa się
4.	zabudowa produkcyjno usługowa		16	nie określa się
5.	Wielopoziomowe garaże zbiorowe i budynki parkingowo-mieszkaniowe		16	nie określa się

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy :

- 1) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (MN/U):
 - a) dopuszcza się zabudowę w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki sąsiedniej,
 - b) zakazuje się realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach głównych połaci,

- c) dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych;
- 2) W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - szeregowej i bliźniaczej:
- a) pomiędzy budynkami posiadającymi wspólną ścianę lub bezpośrednio przylegającymi do siebie, dopuszcza się różnicę wysokości do 1,20 m,
 - a) obowiązuje układ głównej kalenicy prostopadły do wspólnej granicy działki,
 - b) obowiązuje jednakowe nachylenie połaci dachowych;
- 3) Dla zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej projektowanej w granicach strefy „K” – ochrony krajobrazu kulturowego:
- a) obowiązują dachy strome, symetryczne, kryte dachówką ceramiczną,
 - b) w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków dopuszcza się zastosowanie materiałów imitujących pokrycie ceramiczne,
 - c) budynki na działkach bezpośrednio przyległych do ulicy 1-go Maja lokalizować w układzie kalenicowym (kalenicą równoległą do ulicy) w sposób nawiązujący do zabudowy zlokalizowanej po przeciwnej stronie ulicy;
- 4) Dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych związanych z funkcją mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową:
- a) wysokość: do 6 m dla obiektów z dachami stromymi, do 3,5 m dla obiektów o dachach płaskich,
 - b) kubatura: do 30% obiektu funkcji podstawowej,
 - c) kierunek kalenicy: prostopadły lub równoległy do głównej kalenicy budynku o funkcji podstawowej,
 - d) geometria dachu:
 - dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne,
 - spadki połaci dachowych: jak w budynku o funkcji podstawowej z tolerancją do 15%.

§ 9. W granicach obszarów objętych planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

- 1) Dla wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej front działki nie może być mniejszy niż 18 m;

- 2) Minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
 - a) wolnostojącą – 0,0450 ha,
 - b) bliźniaczą – 0,0350 ha,
 - c) szeregową – 0,0200 ha;
- 3) Zakazuje się wydzielenia działki przeznaczonej pod zabudowę, nieposiadającej bezpośredniego dostępu do projektowanych lub istniejących dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 4) Dopuszcza się wydzielenie pasa gruntu z przeznaczeniem pod drogę wewnętrzną o przebiegu nie ustalonym liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 5) Nie ustala się obszarów wymagających scaleń nieruchomości.

§ 11. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się terenów ani obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§ 12. Na obszarze planu nie występują tereny, dla których wymagane jest ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) W zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się zasadę zbiorowego zaopatrzenia w wodę do celów socjalno-bytowych z gminnego systemu wodociągowego po jego rozbudowie;
- 2) W zakresie odprowadzania ścieków przyjmuje się zasadę wyposażenia obszarów objętych planem w system kanalizacji sanitarnej zakończony oczyszczalnią ścieków na terenie gminy Żarów, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zastosowanie szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki lub oczyszczalni przyobiektowych;
- 3) W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych rozwiązać w oparciu o istniejący system cieków powierzchniowych, z wykorzystaniem istniejącego i projektowanego systemu kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych służących zatrzymaniu wód w granicach terenu związanego z realizacją inwestycji w postaci studni chłonnych, zbiorników wodnych i systemów rozsączających,

- c) dla nawierzchni utwardzonych, nieprzepuszczalnych o powierzchni powyżej 1000 m², innych niż drogi i ulice, wymaga się zastosowania urządzeń eliminujących z wód deszczowych i opadowych substancji ropopochodnych i zawiesin, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
- 4) W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się realizację infrastruktury pozwalającej na zaopatrzenie w gaz sieciowy oraz stosowanie indywidualnych źródeł zasilania;
- 5) W zakresie elektroenergetyki:
 - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci średniego i niskiego napięcia,
 - b) modernizacja i rozbudowa sieci zasilającej w postaci kabla ziemnego, dopuszcza się budowę linii napowietrznych w przypadku, gdy nie ma technicznych możliwości przeprowadzenia ich pod ziemią;
- 6) Dopuszcza się możliwość wymiany i remontów istniejących sieci, a także zmiany ich przebiegów w przypadku kolizji z projektowanym zainwestowaniem.
- 7) Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc parkingowych poza nieruchomością objętą zabudową, w ogólnodostępnych miejscach publicznych pod warunkiem zgody właściciela terenu.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną prowadzić:
 - a) z wykorzystaniem istniejącego układu dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami obszarów objętych zmianą planu,
 - b) z wykorzystaniem istniejących i projektowanych dróg publicznych (lokalnych i dojazdowych), wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o parametrach:
 - KD-Z – ulica zbiorcza o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających 15-20 m,
 - KD-L – ulica lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m,
 - KD-D – ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m,
 - c) z wykorzystaniem istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o parametrach:
 - szerokość w liniach rozgraniczających od 4 do 10 m,
 - dopuszcza się realizację nawierzchni w formie ulicy pieszo-jezdnej,
 - d) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej innej niż oznaczona na rysunku planu, pod następującymi warunkami:
 - minimalna szerokość drogi 4 m,
 - zarząd drogi należy do właścicieli nieruchomości, które obsługuje,

- miejsce i warunki włączenia do publicznego układu komunikacyjnego określa zarządca drogi publicznej,
- wyznaczenie drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych wymaga wyznaczenia terenu do zawracania pojazdów.

§ 14. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty pobieranej z tytułu zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego, dla terenów innych niż przeznaczone pod inwestycje celu publicznego, realizowane przy zaangażowaniu środków publicznych ustala się na 30 %

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

UZASADNIENIE

do uchwały z dnia 27 października 2009 roku

Rady Miejskiej w Żarowie

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie **miasta Żarowa**

Do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie miasta Żarowa przystąpiono na wniosek Burmistrza. Sporządzenie zmiany planu miejscowego podyktowane było potrzebą dostosowania struktury funkcjonalno przestrzennej miasta do zmiennych w czasie uwarunkowań rozwoju w celu optymalnego wykorzystania walorów ekonomicznych i potencjału użytkowego przestrzeni miejskiej dla jak najlepszego zaspokojenia obecnych i przyszłych potrzeb „użytkowników” miasta.

Projekt został sporządzony zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 do 30 września 2009 roku. Debata publiczna odbyła się w dniu 29 września 2009 r. w Urzędzie Miejskim w Żarowie. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu oraz terminie 14 dni po wyłożeniu nie wniesiono uwag do projektu zmiany planu - projekt może być skierowany do uchwalenia.

Sporządził:

Ryszard Rybak insp. d/s gospodarki przestrzennej i ochrony środowiska