

## **UCHWAŁA NR XLV/219/2009**

### **Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 30 czerwca 2009 roku**

**w sprawie:** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonych w obrębie wsi Łażany, gm. Żarów.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XXXVIII/179/2009 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 30 stycznia 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń miejscowego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarów, Rada Miejska uchwala, **co następuje:**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonych w obrębie wsi Łażany, gm. Żarów.

**2.** Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr: 1A, 1B w skali 1:1000. 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.

### **§ 2.1. Przeznaczenie terenu.**

W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące projektowanego przeznaczenia terenów, w tym również istniejące przeznaczenie w przypadku gdy ustalenia planu nie wprowadzają zmiany.

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### **2. Zagospodarowanie terenu.**

Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące zagospodarowanie terenów (oznaczenia terenów zgodnie z rysunkiem planu):

#### **1) Załącznik nr 1A**

a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### **2) Załącznik nr 1B**

a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### **3. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

- 1) Na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych na rysunku planu symbolem MN) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, możliwa jest również lokalizacja na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń.
- 2) 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.
- 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.

#### 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) Obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń.
- 2) Gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.
- 3) Nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych.

#### 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1) W granicach opracowania, na części terenu oznaczonym symbolem MN – załącznik nr 1A, występuje zewidencjonowane stanowisko archeologiczne (Łażany 12/18/83-23) zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu. W granicach tych obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - a) projektowane zamierzenia inwestycyjne na tym terenie wymagają zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków,
  - b) prowadzenie prac ziemnych (w tym związanych z infrastrukturą techniczną) wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego, nie dotyczy to prowadzenia prac porządkowych oraz rolniczych, nie ingerujących w głąb gruntu.
- 2) W przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prac ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć zabytek, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków przedmiot i miejsce odkrycia zabytku oraz niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli jest to niemożliwe Burmistrza Miasta Żarów (art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

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

- 1) Niedopuszczalne jest sytuowanie na terenach objętych planem takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem.
- 2) Na obszarze zabudowy mieszkaniowej i na terenach komunikacji obsługującej zabudowę wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych zarówno na terenach działek jak i w przyległym pasie drogowym.

**7.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

- 1) Dla terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**, ustala się:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wysokość projektowanej zabudowy na dwie kondygnacje naziemne (budynek parterowy z poddaszem mieszkalnym). Możliwe jest częściowe lub całkowite podpiwniczenie budynków,
  - d) poziom posadowienia parteru budynków na ok. 0,5 m ponad poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,
  - e) dachy symetryczne, dwuspadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Wielkość, forma oraz układ lukarn powinny być harmonijnie wpasowane w połąć dachową; pokrycie dachu dachówką ceramiczną – matową w kolorze czerwonym lub brązowym; nachylenie połaci dachowych w granicach od 30° do 45°,
  - f) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę mieszkaniową minimum 30% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (np. zielen przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze),

g) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla użytkowników stałych i przebywających czasowo, wliczając w to garaż.

**8.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

W obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty objęte ochroną zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

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

- 1) Dla terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej, oznaczonego na załączniku nr 1A symbolem MN, plan ustala podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu.
- 2) Dla terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej, oznaczonego na załączniku nr 1B symbolem MN, plan nie ustala podziału terenu na działki budowlane.

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

- 1) Na terenach objętych planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które zgodnie z przepisami o ochronie środowiska zaliczane są do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także instalacji powodujących znaczne zanieczyszczenia poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej).
- 2) Na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej, na jednej działce budowlanej możliwe jest usytuowanie jednego budynku mieszkalnego.

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

- 1) Obsługę komunikacyjną ustala się istniejącymi drogami gminnymi.
- 2) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,
  - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, w okresie przejściowym możliwe rozwiązania lokalne (studnie),
  - c) odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji wiejskiej, w okresie przejściowym do oczyszczalni przydomowych lub zbiorników bezodpływowych,
  - d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu na terenie działki.

**§ 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 10 %.

**§ 5.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

**§ 6.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.