

UCHWAŁA NR XLV/221/2009

Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 30 czerwca 2009 roku

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Wierzbna, gmina 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 XXIII/118/2008 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 31 marca 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarów, 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 w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. 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. W obszarze objętym planem obowiązują ustalenia dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej (siedliskowej),
- 3) **R** – teren użytkowany rolniczo,
- 4) **ZP** – teren zieleni urządzonej,
- 5) **KDW** – ulice wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych na rysunku planu symbolem MN) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych z możliwością lokalizacji na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń towarzyszących: dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń.
- 2) Dla terenów oznaczonych symbolem RM ustala się zabudowę zagrodową składającą się z budynków mieszkalnych oraz budynków i urządzeń gospodarczych.
- 3) 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.
- 4) Zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu.
- 5) 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 stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń.
- 2) Usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych przedmiotu, 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).

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- 1) Niedopuszczalne jest sytuowanie w obszarze objętym 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 terenie działki jak i w przyległym pasie drogowym.

6. 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 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) przedstawioną na rysunku planu zasadę lokalizacji budynków mieszkalnych na działce w zakresie: usytuowania elewacji frontowej oraz kalenicy dachu,
 - d) wysokość projektowanej zabudowy na dwie kondygnacje naziemne (budynek parterowy z poddaszem mieszkalnym). Możliwe jest częściowe lub całkowite podpiwniczenie budynków,
 - e) poziom posadowienia parteru budynków na ok. 0,5 m ponad poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,
 - f) dachy symetryczne, dwuspadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Wielkość, forma oraz układ lukarn powinny być harmonijnie wpasowane w połacie dachowe; pokrycie dachu dachówką ceramiczną – matową w kolorze czerwonym lub brązowym; nachylenie połaci dachowych w granicach od 30° do 45°,
 - g) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę mieszkaniową minimum 50% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (np. zieleni przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze).
- 2) Dla terenów projektowanej zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM**, ustala się:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) dla zabudowy zagrodowej wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe, możliwe jest podpiwniczenie budynków. Obowiązują dachy symetryczne o nachyleniu połaci dachowych nawiązujących do zabudowy regionalnej tj. 35° - 45° dla budynków mieszkalnych. Dla budynków gospodarczych dopuszcza się nachylenie połaci dachowych 15° - 25°, zalecane pokrycie dachu ceramiczne. Budynki gospodarcze mogą być realizowane jako parterowe.

7. 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.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

Dla terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej plan ustala możliwość podziału terenu na działki budowlane zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu. Zasada podziału ma charakter orientacyjny, dopuszcza się jej korektę.

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

- 1) W obszarze objętym 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 jednorodzinnej, na jednej działce budowlanej możliwe jest usytuowanie jednego budynku mieszkalnego.
- 3) Na obszarze objętym planem obowiązują zakazy i nakazy ustalone decyzją Starostwa Powiatowego w Świdnicy nr ROŚ – 6223/1/42/00-01 z dnia 18.01.2001 r. wynikające z lokalizacji w strefie ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych.

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

- 1) Obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącymi i projektowanymi ulicami wewnętrznymi.
- 2) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną sieci elektroenergetycznej na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,
- b) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, w okresie przejściowym możliwe rozwiązania lokalne,
- c) odprowadzanie ścieków do 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 20 %.

§ 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.