

**UCHWAŁA NR XIII/83/2011  
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 30 sierpnia 2011 r.

**w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Wierzbna.**

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) oraz art. 14 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Żarowie uchwała co następuje:

**§ 1.** W oparciu o analizy przeprowadzone na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przystąpić do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbna, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIX/239/2005 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 30 czerwca 2005r.

**§ 2.** Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny nr 1 w skali 1: 10 000 przedstawiający granice obszarów objętych zmianą planu.

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

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## **Uzasadnienie**

do uchwały Rady Miejskiej w Żarowie w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Wierzbna. Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Wierzbna przystępuje się na wniosek właściciela działki nr 72/12. W dniu 30 czerwca 2011r. Rada Miejska w Żarowie zatwierdziła zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów. W stosunku do obowiązującego obecnie planu miejscowego, studium zakłada znaczny przyrost terenów przeznaczonych pod różne formy zainwestowania w obrębie wsi Wierzbna. Proponowany do objęcia zmianą planu miejscowego obszar o powierzchni około 4,85 ha, zlokalizowany jest po południowej stronie drogi łączącej Wierzbną z Bolesławicami w gminie Jaworzyna Śląska, na południowy-zachód od historycznie wykształconej części wsi Wierzbna. Od wschodu teren ten graniczy z terenami współczesnej zabudowy mieszkaniowej. W obecnym stanie wskazany obszar w części wykorzystywany jest rolniczo, w części zaś, z uwagi na znaczny udział gruntów o niskiej klasie bonitacyjnej, pozostaje niezagospodarowany i nieużytkowany. Opracowanie planu miejscowego ma na celu stworzenie podstaw prawnych, o charakterze miejscowym niezbędnych do prawidłowego zagospodarowania terenu w sposób zgodny z przeznaczeniem określonym w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów. Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art.14 ust.5) Burmistrz przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów. Przeprowadzone analizy wykazują, że przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest celowe i uzasadnione, a przygotowane materiały i poczynione ustalenia umożliwiają wszczęcie formalnych i merytorycznych procedur sporządzania planu, po podjęciu przez Radę Miejską uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany przedmiotowego planu.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/83/2011

Rady Miejskiej w Żarowie

z dnia 30 sierpnia 2011 r.

Zalacznik1.doc

### **WIERZBNA analiza 72 12**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/83/2011

Rady Miejskiej w Żarowie

z dnia 30 sierpnia 2011 r.

Zalacznik2.tif

**ZAL 72 12**

**DOKUMENTACJA CZYNNOŚCI  
POPREDZAJĄCYCH PODJĘCIE UCHWAŁY  
O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI WIERZBNA W GMINIE ŻARÓW**

*Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – przed podjęciem przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.*

**ZAWARTOŚĆ:**

- 1. Wyniki analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu**
- 2. Wyniki analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy ŻARÓW**
- 3. Informacja o materiałach geodezyjnych, przygotowanych do opracowania planu**
- 4. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych**

## **1. Wyniki analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów, jako sporządzony przed 1 stycznia 1995 r. stracił moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2003 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „nowej generacji” dla wsi Wierzbna został zatwierdzony uchwałą nr XXXIX/239/2005 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 30 czerwca 2005 r. (Dz.Urz.Nr. 136, poz. 2777).

W dniu 30 czerwca 2011 r. Rada Miejska w Żarowie zatwierdziła zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żarów. W stosunku do obowiązującego obecnie planu miejscowego, studium zakłada znaczny przyrost terenów przeznaczonych pod różne formy zainwestowania w obrębie wsi Wierzbna.

W dniu 12 sierpnia 2011 r. do tutejszego urzędu wpłynął wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 72/12, w sposób umożliwiający realizację na wskazanej działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Proponowany do objęcia zmianą planu miejscowego obszar o powierzchni ok 4,85 ha, zlokalizowany jest po południowej stronie drogi łączącej Wierzbną z Bolesławicami w gminie Jaworzyna Śląska, na południowy-zachód od historycznie wykształconej części wsi Wierzbna. Od wschodu teren ten graniczy z terenami współczesnej zabudowy mieszkaniowej. W obecnym stanie wskazany obszar w części wykorzystywany jest rolniczo, w części zaś, z uwagi na znaczny udział gruntów o niskiej klasie bonitacyjnej, pozostaje niezagospodarowany i nieużytkowany.

Zgodnie z planem miejscowym zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Żarowie nr XXXIX/239/2005 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 30 czerwca 2005 r. w teren proponowany do objęcia zmianą stanowi teren gruntów rolnych (1.R).

Opracowanie planu miejscowego ma na celu stworzenie podstaw prawnych, o charakterze miejscowym niezbędnych do prawidłowego zagospodarowania terenu w sposób zgodny z przeznaczeniem określonym w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów, uwzględniającego potrzebę ochrony ekonomicznych, kulturowych, przyrodniczo-krajobrazowych i estetycznych walorów przestrzennych obszaru objętego wnioskiem.

Mając na uwadze powyższe uznano za zasadne przystąpienie do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego obszaru.

### **1. Wyniki analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żarów.**

Obszar proponowany do objęcia projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w granicach wyznaczonej w studium strefy zabudowy mieszkaniowej.

Należy przyjąć, iż obszerny zakres regulacji studium z uwagi na dość ogólną konstrukcję swoich ustaleń pozwala na zachowanie uniwersalnej zgodności w stosunku do projektowanych rozwiązań w planie miejscowym - podstawowe przeznaczenie terenu, proponowane w projekcie planu miejscowego będzie zgodne z polityką przestrzenną określoną w Studium. Ponadto rozwiązania zaproponowane w projekcie planu nie będą naruszały ustaleń Studium w zakresie: racjonalnego gospodarowania przestrzenią, ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony środowiska kulturowego, rozbudowy i modernizacji systemu transportowo - komunikacyjnego, rozwoju systemów infrastruktury technicznej i komunalnej, itp.

W oparciu o przeprowadzoną analizę Burmistrz uznał przewidywane rozwiązania za zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów.

### **2. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu**

W trakcie przygotowywania materiałów geodezyjnych do opracowania zmiany planu z Powiatowego Biura Geodezji i Katastru w Świdnicy, pozyskano:

- mapę sytuacyjno-wysokościową (zasadniczą) w skali 1:1 000 dla terenów bezpośrednio przyległych do obszaru objętego propozycją zmiany,
- mapę ewidencji gruntów w skali 1:5000 dla całego obrębu ewidencyjnego.

Pokrycie mapą zasadniczą dla terenów związanych z proponowaną zmianą przeznaczenia jest niewystarczające. Mając na uwadze powyższe zlecono uzupełnienie pomiaru geodezyjnego i uzupełnienie mapy zasadniczej. Zgodnie z art. 16, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rysunek planu, wykonany zostanie na mapie zasadniczej w skali 1: 000.

### **3. Niezbędny zakres prac planistycznych**

#### **Zakres czynności i prac planistycznych**

- zebranie materiałów wejściowych,
- przygotowanie wytycznych ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żarów,
- uzyskanie wskazań i wniosków z projektu planu zagospodarowania przestrzennego Województwa,
- wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej i syntezy uwarunkowań,
- ocena aktualności opracowania ekofizjograficznego/wykonanie opracowania ekofizjograficznego,
- rozpatrzenie wniosków do planu,
- opracowanie koncepcji planu (ew. uzyskanie wstępnej opinii GKUA),
- opracowanie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu,
- uzgodnienie projektu planu,
- wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu (w tym przeprowadzenie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami projektu planu),
- rozpatrzenie uwag do projektu planu (ew. ponowienie uzgodnień w niezbędnym zakresie),
- przygotowanie projektu planu do uchwalenia (stwierdzenie jego zgodności z ustaleniami Studium, rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury – zasady ich finansowania),
- skierowanie projektu planu do uchwalenia przez Radę Miejską.

## **Problematyka ustaleń i rozwiązań planu wg przepisów ustawy**

### **o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obejmie:**

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – jeśli takie wystąpią;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.