

**UCHWAŁA NR XLVIII/382/2014
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 15 maja 2014 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi
Pożarzysko, gmina Żarów.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku poz. 594 ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVII/297/2013 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 25 lipca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Pożarzysko, gmina Żarów, a także po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Żarów, Rada Miejska w Żarowie uchwała, **co następuje:**

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

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 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. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

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

1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- możliwa jest lokalizacja na działce obiektów gospodarczych (np. garaż) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących w zakresie: obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej i ogrodzeń,

2) **Ro** - teren upraw ogrodniczych, bez możliwości zabudowy.

2. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) 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;

2) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu;

3) 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) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonego na rysunku planu symbolem MN) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla tego rodzaju terenu;

2) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;

3) usuwanie odpadów komunalnych w systemie gospodarki komunalnej;

4) 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

- 1) obszar objęty planem położony jest poza historycznym układem ruralistycznym, w obrębie planu znajdują się stanowisko archeologiczne,
- 2) odkryte podczas prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Na obszarze objętym planem, nie występuje przestrzeń publiczna.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, ustala się:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: min. 5 m od istniejącej drogi gminnej.
 - b) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 50% powierzchni działki budowlanej;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie do 0,4.
 - d) wysokość projektowanej zabudowy - do 8 m,
 - e) dachy symetryczne, dwuspadowe. Obowiązuje pokrycie dachu - matowe, koloru czerwonego lub brązowego,
 - f) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodziną minimum 20% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (np. zieleń przydomowa, zadrzewienia),
 - g) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla użytkowników stałych i przebywających czasowo, wliczając w to garaż,
- 2) dla terenu upraw ogrodniczych oznaczonego na rysunku planu symbolem Ro, nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy ze względu na zakaz zabudowy.

7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie** : obszar znajduje się w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami – jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP):

- a) *Tarnawka* o kodzie PLRW600016134889, która stanowi część scalonej części wód Strzegomka od Pełcznicy 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,

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

- 1) dopuszcza się scalenie i podział działki w celu wydzielenia nowej działki na realizację planowanej inwestycji, dla których określa się:
 - a) minimalną szerokość frontu działki – 25 m,
 - b) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: 50° z tolerancją do 5%.
 - c) powierzchnia wydzielonej działki nie mniejsza niż 650 metrów kwadratowych.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** u: na terenie oznaczonym symbolem MN, na jednej działce budowlanej możliwe jest usytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącą drogą gminną (dz. nr. 243/1),
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) zaopatrzenie w wodę docelowo z wiejskiej sieci wodociągowej, w okresie przejściowym możliwe rozwiązania lokalne np. studnia,

- c) odprowadzanie ścieków docelowo do sieci kanalizacyjnej, w okresie przejściowym możliwe jest do zbiorników bezodpływowych.
 - d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu,
 - e) w zakresie telekomunikacji – ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą dopuszcza się realizację urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii.

§ 3. 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 %.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

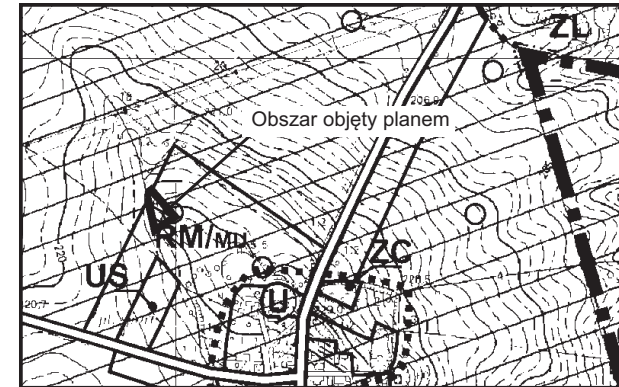
§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żarowie

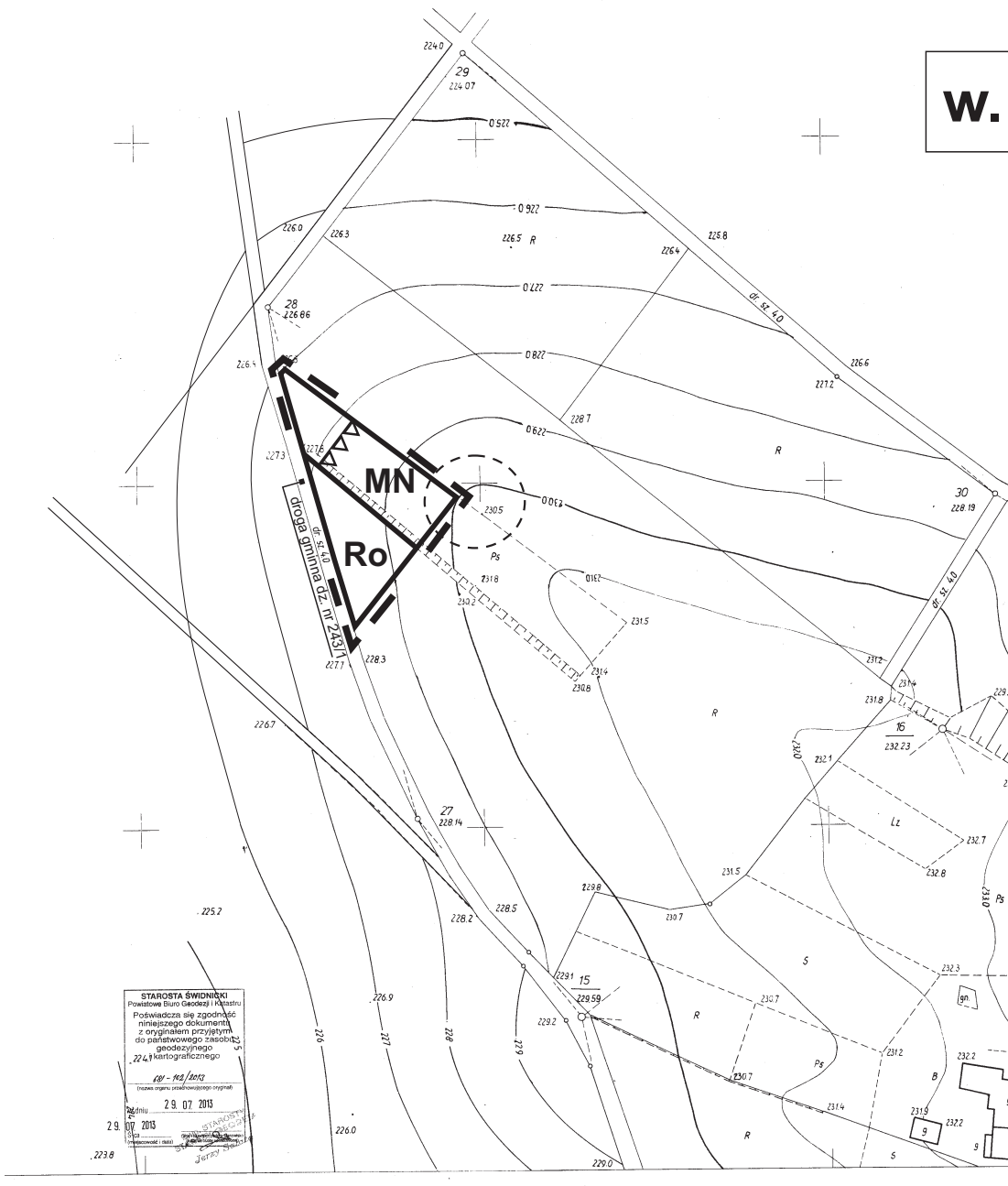
Tadeusz Pudlik

w. Pożarzysko - gm. Żarów

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻARÓW



STAROSTA ŚWIDNICKI
Powiatowe Biuro Geodezji i Kartografii
Poświadczam się zgodność niniejszego dokumentu z oryginałem przystawionym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
224,4 hektarów
18-18/2014
19.07.2015
29.07.2015

LEGENDA

	- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
PRZEZNACZENIE TERENU:	
MN	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
Ro	- TEREN UPRAW OGRODNICZYCH
ZAGOSPODAROWANIE TERENU:	
	- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
OZNACZENIE INFROMACYJNE:	
	- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE Z DNIA.....

PRZEDSIĘBIORSTWO GEODEZYJNO-KARTOGRAF
WE WROCŁAWIU

opinię pracowni
Stefan Łęczycki
szajista d/s Kontroli
inż. Pawłowska
Dyrektor d/s Produkcji
inż. Mieczysław Kwiatkowski

19/07 1987.03.05

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVIII/382/2014
Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 15 maja 2014 r.

zawierający informacje o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Pożarzysko, gmina Żarów.

Projekt planu miejscowego był wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 10.03.2014 do 07.04.2014 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 07.04.2014 r. Natomiast uwagi można było składać do 23.04.2014 r.

Nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie jak również w trakcie dyskusji publicznej.

2. 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

do uchwały Rady Miejskiej w Żarowie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie **wsi Pożarzysko, gmina Żarów**.

Rada Miejska w Żarowie uchwałą nr XXXVII/297/2013 z dnia 25 lipca 2013 r. zobowiązała Burmistrza Żarowa do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Pożarzysko, gm. Żarów.

Projekt planu opracowany został zgodnie z wymogami sztuki urbanistycznej oraz obowiązującymi przepisami prawa, jak również uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia przewidziane art. 17 ust. 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Był 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.

Sporządził:

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